



Volksabstimmung vom 9. Februar 2025

Neubau Betriebsgebäude Energie Kreuzlingen
Kreditbegehren in Höhe von CHF 39.8 Mio.
(indexiert) für den Neubau auf der Parzelle
Nr. 6584 («Sonewise»), davon CHF 3.165 Mio.
für den Übertrag des Landes vom Finanz- ins
Verwaltungsvermögen von Energie Kreuzlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Worum geht es?	4
2	Projekt- / Standortentwicklung	6
2.1	Bauzustandsanalyse	6
2.2	Varianten- und Nutzungsstudie	6
2.3	Standortentscheid und Projektierungskredit	7
3	Projektwettbewerb	8
3.1	Verfahren	8
3.2	Siegerprojekt	9
4	Erläuterungen zum Vorprojekt	10
4.1	Vorgehen Phase Vorprojekt+	10
4.2	Ortsbauliche Situation	10
4.3	Freiraum	10
4.4	Architektur und Betriebskonzept	11
4.5	Haustechnik	14
4.6	Prozesse Betrieb und Logistik	14
4.7	Erweiterungsoption Aufstockung Bürotrakt	16
4.8	Nachhaltiges Bauen	16
4.9	Raumprogramm Bestand/Neubau	17
5	Finanzen	18
5.1	Kostenvoranschlag Investitionen	18
5.2	Vergleich Verkehrswert Grundstücke	19
5.3	Gebäudekennwerte	19
5.4	Betriebskosten (Hochrechnung)	20
5.5	Kapitalkosten	20
5.6	Finanzplanung	21
5.7	Terminplan	24
6	Zusammenfassung	25
7	Antrag	26

1 Worum geht es?

Seit mehr als 100 Jahren arbeitet Energie Kreuzlingen am gleichen Standort an der Versorgung der Kreuzlinger Bevölkerung mit Energie und Wasser. Die Stadt Kreuzlingen hat sich in dieser Zeit enorm weiterentwickelt – die Gebäude nicht im gleichen Ausmass.

Am 1. Juli 1905 nahm die Firma Elektrizitätswerk Kreuzlingen Emmishofen AG (EW) an der Nationalstrasse ihren Betrieb auf, nachdem Friedrich Wilhelm Vogel, der erste Verwalter des EW, dort vier Jahre zuvor mit Hilfe von Gasmotoren elektrische Energie zu erzeugen und an die Nachbarn abzugeben begann. Aus diesen Anfängen hat sich die heutige Energie Kreuzlingen mit einem jährlichen Absatz von ca. 123'400 MWh Strom, 4'850 MWh PV-Produktion, 117'600 MWh Gas, 16'250 MWh Biogas, 1'800'500 m³ Trinkwasser und 3'260 MWh Wärme entwickelt. Der Betrieb ist in 120 Jahren stark gewachsen und beschäftigt heute etwa 60 Mitarbeitende, darunter fünf Lernende.

Durch das Wachstum der Stadt Kreuzlingen und die stetig steigenden Anforderungen an die Dienstleistungen hat die betriebliche Infrastruktur von Energie Kreuzlingen schon seit geraumer Zeit ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die aktuelle Lagernutzung ist vorwiegend auf die verfügbaren Räumlichkeiten, aber weniger auf Betriebsabläufe ausgerichtet.

Die Primarschule könnte dringenden Platzbedarf auf dem heutigen Betriebsgelände decken.

des Schulareals stehen in der Umgebung keine Landreserven zur Verfügung.

Die betriebliche Infrastruktur von Energie Kreuzlingen hat schon lange die Kapazitätsgrenzen erreicht.

Die Primarschulgemeinde hat aufgrund der beengten Situation auf dem Schulareal Wehrli Erweiterungsbedarf und Interesse an zusätzlichen Flächen. Für die Erweiterung

Handlungsbedarf

Die bestehenden Gebäude sind am Ende ihrer sinnvollen Nutzungsdauer und stehen der Weiterentwicklung im Weg. Zwar sind bei den fünf Gebäuden keine schwerwiegenden Schäden oder baulichen Mängel festzustellen. Jedoch genügen die Tragstrukturen den heutigen Anforderungen an den Erdbeben- und Brandschutz nicht mehr und müssten entsprechend stark ertüchtigt werden. Eine Aufstockung der Bauten ist aus statischen Gründen nicht machbar.

Betriebsabläufe und Lagerlogistik werden stark verbessert.

Auch energetisch entsprechen die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen. Speziell die Energieverbrauchswerte der Werkstätten und Garagen sind sehr hoch. Die Wohnung am Marktweg 4 ist sanierungsbedürftig und wird seit Jahren nicht mehr vermietet.

Zudem zwingen folgende Bedürfnisse und Vorgaben zum Handeln:

- Optimierung der Betriebsabläufe durch geeignete Anordnung von Arbeitsplätzen, Werkstätten und Spezialräumen. Verzicht auf Aussenlager, die vor unberechtigtem Zutritt und Diebstahl zu schützen sind.
- Gesicherte und geschützte Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge und Arbeitsgeräte. Bedarfsgerechte Verkehrs- und Umschlagsflächen.
- Berücksichtigung möglicher Optionen zur Eigenenergieerzeugung.
- Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (BehiG), bei Neubauten Berücksichtigung SIA 500 (SN 521 500).

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, der Botschaft zuzustimmen.

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 3. Oktober 2024 mit 26 Ja-Stimmen gegen 10 Nein-Stimmen zu.

2 Projekt- / Standortentwicklung

2.1 Bauzustandsanalyse

In Absprache mit dem Stadtrat beauftragte Energie Kreuzlingen am 16. November 2018 die Firma Metron AG, Brugg, mit einer vertieften Abklärung zum Bauzustand der Liegenschaften an der Nationalstrasse in Kreuzlingen.

Eine vertiefte Analyse der Gebäude ergab potenziell kostenintensiven Sanierungsbedarf.

Fazit der Zustandsanalyse: Einige Bauten sind zum Rückbau empfohlen. Der Rest müsste energetisch totalsaniert werden und es würden teils sehr kostenintensive Schadstoffsanierungen sowie Erdbeben- und Brandschutzertüchtigungen notwendig.

2.2 Varianten- und Nutzungsstudie

Nach umfangreichen Variantenstudien kommt man zum Schluss, dass sich die heutigen Raumanforderungen nicht mehr mit den gewachsenen Strukturen der bestehenden Bauten kombinieren lassen.

Der Stadtrat hat am 13. August 2019 von dieser neuen Ausgangslage Kenntnis genommen und die zur Verfügung gestellten Entscheidungsgrundlagen gewürdigt.

2.3 Standortentscheid und Projektierungskredit

Die Parzelle «Sonewise» (Nr. 6584) ausserhalb des Zentrums von Kreuzlingen liegt in der Industrie- und Gewerbezone, in Fussnähe des Bodensees. Die Parzelle ist gut erschlossen und lässt eine Realisierung des angedachten Gebäudekomplexes mit Verwaltung, Werkstatt, Klein- und Grossteillager sowie einer Parkierungsanlage für Betriebsfahrzeuge, Personal sowie Besucherinnen und Besucher zu.

In den Abwägungen des Stadtrats überwiegt die Überzeugung, dass der Moment für eine Auslagerung von Energie Kreuzlingen aus dem Stadtzentrum geeignet ist. Die Zufahrt zu den aktuellen Werk- und Lagerräumen erfolgt über den Marktweg, einen belebten Fussweg, der auch als Schulweg zum östlich angrenzenden Primarschulhaus Wehrli führt – ein Wegzug führt somit zu höherer Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Eine Weiterentwicklung am Standort Nationalstrasse würde ausserdem dieses Gebiet für die nächsten 50-70 Jahre blockieren und damit auch die Zentrumsentwicklung einschränken.

Die Weiterentwicklung des heutigen Standortes würde die Zentrumsentwicklung für die nächsten Jahrzehnte stark einschränken.

eignet ist. Die Zufahrt zu den aktuellen Werk- und Lagerräumen erfolgt über den Marktweg, einen belebten Fussweg, der auch als Schulweg zum östlich angrenzenden Primarschulhaus Wehrli führt – ein Wegzug führt

somit zu höherer Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Eine Weiterentwicklung am Standort Nationalstrasse würde ausserdem dieses Gebiet für die nächsten 50-70 Jahre blockieren und damit auch die Zentrumsentwicklung einschränken.

Der Gemeinderat behandelte an der Sitzung vom 21. Januar 2021 das Kreditbegehren von CHF 1.2 Mio. zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung

Der Wegzug erhöht die Schulwegsicherheit.

für die Standortentwicklung von Energie Kreuzlingen am Standort «Sonewise». Dem Kreditbegehren wurde mit 17 Ja-Stimmen gegen 12 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt.

3 Projektwettbewerb

3.1 Verfahren

Der Projektwettbewerb wurde als einstufiges offenes Verfahren ausgeschrieben. Ziel des Verfahrens war einerseits die Selektion eines Siegerprojekts und andererseits die Auswahl eines Generalplanerteams für die weiteren Projektierungsphasen.

Zur Beurteilung des Projektwettbewerbs setzte die Auftraggeberschaft folgendes Preisgericht ein:

Sachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

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

Fachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

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

Vertretung Gemeinderat

- Ruedi Herzog, Präsident Kommission Energie Kreuzlingen
- Daniel Moos, Fraktion FL/G
- Kathrin Wittgen, Fraktion SP/GEW/JUSO
- Thomas Leuch, Fraktion FDP/MITTE/EVP
- Nico Keller, Fraktion SVP

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgte durch die Metron AG.

3.2 Siegerprojekt

Hinter dem Siegerprojekt mit dem Namen «Venedig» steht das Planerteam der ATP architekten ingenieure Zürich AG.

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2022 nimmt der Stadtrat das Ergebnis des Projektwettbewerbs «Neubau Betriebsgebäude Energie Kreuzlingen» zur Kenntnis und ist mit der Weiterbearbeitung des Projekts «Venedig» einverstanden.



Visualisierung Ansicht Nord

4 Erläuterungen zum Vorprojekt

4.1 Vorgehen Phase Vorprojekt+

Das Generalplanerteam unter der Leitung der Firma ATP architekten ingenieure Zürich AG wurde für die Projektbearbeitung der SIA-Phase Vorprojekt+ beauftragt und hat in der Zeit von März 2023 bis Januar 2024 das Projekt zusammen mit der Bauherrschaft (inkl. aller Nutzergruppen) weiter ausgearbeitet.

4.2 Ortsbauliche Situation

Das Projekt «Venedig» wurde präzise auf das Grundstück «Sonewise» gesetzt und berücksichtigt die Logistik zum Werkhof der Bauverwaltung und zu Nachbarbauten sowie die gemäss Gestaltungsplan Promenade Mitte angedachte Schaffung eines durchgängigen Fuss- und Radwegnetzes für den Freizeit- und Alltagsverkehr.

Der vorgeschlagene Neubau ist für Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitende einfach zu erreichen, und es stehen vor Ort ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung. Gegenüber dem jetzigen Standort kann das Stadtzentrum von zusätzlichem Werkverkehr entlastet werden.

4.3 Freiraum

Mit der Situierung des Gebäudekomplexes gelingt es, grosszügige Freiräume zu entwickeln, die eine gute Einbindung in die Umgebung gewährleisten. Entlang der östlichen Parzellengrenze bleibt Raum für eine Velo- und Fussgängerverbindung zum Naherholungsgebiet am Seeufer. Eine Dachbegrünung in Verbindung mit den geplanten Photovoltaik-Anlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit des Projekts.

4.4 Architektur und Betriebskonzept

Die Gliederung des Baukörpers in die vier Nutzungseinheiten Parkierung, Lager und Logistik, Kerne sowie Büro und Betriebsräume schafft eine ordnende Typologie.

Parkierung / Einstellhalle (Südtrakt)

Die Einstellhalle für die Betriebsfahrzeuge orientiert sich zur Sonnenwiesenstrasse und wird über die Länge der Südseite durch eine Reihe von Toren erschlossen. Der Vorplatz zur Strasse bietet den nötigen Manövrierraum. Die darüberliegenden Parkebenen ragen vorteilhaft schützend über die Linie der Torfront hinaus. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen erfolgt über eine seitlich angeordnete Spiralampe. Die obere Parkebene wird von einer Vertikalbegrünung entlang der Südfassade begrenzt. Die Parkierung ist nutzerfreundlich angelegt und bietet die Möglichkeit direkter Gebäudeanbindung auf den Etagen.

Lagerhalle (Mitteltrakt)

Die Lagerhalle mit Galerieebenen im Zentrum wird über eine zentrale Durchfahrt bedient. Anliefernde Fahrzeuge fahren von der Westseite ein und können über den Hallenkran entladen werden um ostseitig auszufahren. Die Hallenhöhe erlaubt den Einsatz von automatisierter, platzsparender Lagertechnik, wo dies wirtschaftlich und betrieblich sinnvoll ist.

Kerne

Die Kerne an den Stirnseiten des Gebäudes nehmen die Zugänge, die Vertikalerschliessung, die Sanitäräume und die Haustechnik auf. Sie sind sinnvollerweise an der Schnittstelle der Hauptfunktionen angeordnet und können damit auf kurzem Weg die notwendigen Verbindungen sicherstellen.

Büro / Betriebsräume

Auf der nördlichen Längsseite sind im Erdgeschoss die gut angebundene Werkstatt und Kundenshalter untergebracht. In den beiden Geschossen darüber befinden sich die einbündig angelegten Büroräume, die nach Norden ausgerichtet sind. Die südliche Wand der Büroflächen fungiert als Fenster zum Lagerbereich hin.



4.5 Haustechnik

Die Gebäudetechnik wird auf einfache, zweckmässige und möglichst nachhaltige Systeme ausgelegt.

a. Wärmeerzeugung

Die aus statischer Sicht notwendigen Pfähle werden teilweise für eine thermische Nutzung verwendet.

b. Wärmeverteilung

Die Heizung wird im ganzen Gebäude mit tiefen Vorlauftemperaturen ausgelegt.

c. Lüftung

Die Lüftungsanlagen werden nutzungsabhängig auf einen minimalen hygienischen Luftwechsel dimensioniert.

4.6 Prozesse Betrieb und Logistik

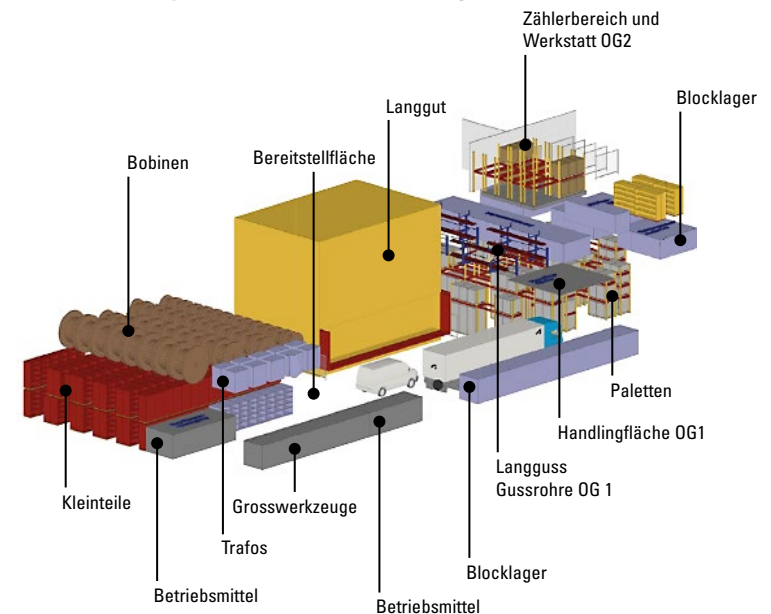
Unter Beihilfe eines auf Betriebsprozesse spezialisierten Logistikplanerunternehmens, wurde die für die effiziente Auftragsbearbeitung und Lagerhaltung benötigte Infrastruktur in die Gebäudeplanung übernommen. Somit verfügen die Nutzergruppen von Energie Kreuzlingen über ausreichende Flächen, die eine effiziente Lagerung ermöglichen.

Die für die Nutzergruppen von Energie Kreuzlingen wichtigsten Einrichtungen sind:

- Transformatorenlager
- Bobinenlager
- Gussrohrlager
- Fachbodenregal (Zwei-Geschoss-Anlage)
- Langgut-Lift
- Zählerfläche und Speziallager
- Buchten für Grosswerkzeuge, Betriebsmittel
- Blocklager

Diese Ausstattung der Halle, die mit ankommenden und abfahrenden Fahrzeugen befahrbar ist, ermöglicht ein effizientes Umschlagen und Lagern aller Bauteile. Infolge der Lagerung im Innern des Gebäudes kann auf ein Aussenlager, das wiederum gegenüber Zutritt Dritter geschützt werden müsste, verzichtet werden.

Übersicht Lagerbereiche (3D-Darstellung)



4.7 Erweiterungsoption Aufstockung Bürotrakt

Das ausgearbeitete Projekt könnte eine Büro-Erweiterung im 3. Obergeschoss mit einer Fläche von 590 m² ermöglichen. Aktuell ist die Realisierung dieser Erweiterung nicht angedacht. Die Statik des Gesamtgebäudes und die technische Ausrüstung ermöglichen eine Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt.

4.8 Nachhaltiges Bauen

Die Nachhaltigkeitsaspekte orientieren sich an den drei Grundsäulen der Nachhaltigkeit: den ökonomischen (zum Beispiel moderne Technologien und zukunftsfähige Geschäftsmodelle), ökologischen (etwa geringe Emissionen und natürliche Ressourcen) und soziokulturellen (Chancengleichheit und Gleichberechtigung der Geschlechter) Qualitäten.

Einen Neubau so zu planen und zu erstellen, dass das Gebäude mehr Energie produziert, als es verbraucht und damit einen grossen Beitrag an den Klimaschutz leistet, ist heute bestens möglich:

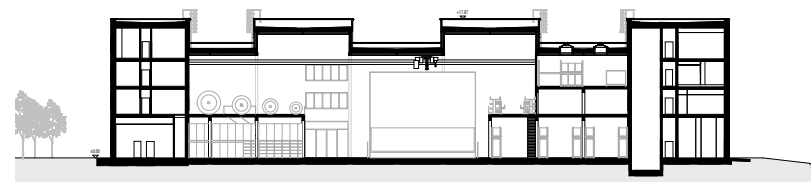
- Ausnutzung Solarpotenzial
- Installation Energie-Monitoring
- Optimal gedämmte, luftdichte Gebäudehülle
- Zukunftsfähiger Hitzeschutz
- Automatische Lüfterneuerung
- CO₂-frei im Betrieb
- Minimierung Treibhausgasemissionen in der Erstellung

Neben den sieben aufgeführten Anforderungen beinhaltet der Minergie-A-Standard weitere wichtige Vorgaben an Ladestationen für Elektrofahrzeuge, den Warmwasserbedarf sowie effiziente Geräte und Beleuchtung.

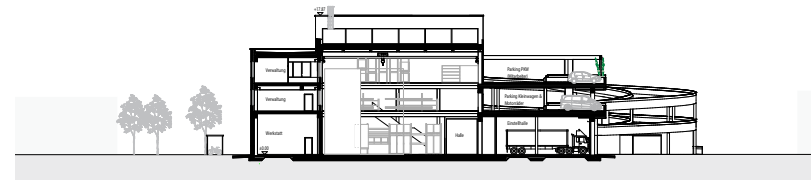
4.9 Raumprogramm Bestand/Neubau

Die folgende Auflistung zeigt den Vergleich von der Nutzfläche in Quadratmeter und des Volumens zwischen Bestand und dem neu geplanten Projekt. Die neu geplante Fläche kann effizienter genutzt werden und die Räume sind höher (daher ist das Volumen grösser); damit kann auch die geplante Raum-Reserve von ca. 20 % umgesetzt werden. Der Vergleich beinhaltet auch die für die Parkierung der Personalfahrzeuge notwendigen Flächen.

	Angaben Bestand Nationalstrasse	Angaben Neubau «Sonewise»
Geschossfläche/m ²	6'857 m ²	7'071 m ²
Volumen/m ³	24'463 m ³	40'743 m ³



Längsschnitt



Querschnitt

5 Finanzen

5.1 Kostenvoranschlag Investitionen $\pm 10\%$ (BKP 1-stellig)

Der Planungsstand Vorprojekt+ diene als Grundlage für die Kostenerhebung. Die Kostenschätzung nach BKP ergab die folgend gelisteten Investitionen (exkl. MwSt.) Preisstand Baupreisindex Oktober 2023, Grossregion Ostschweiz, Neubau Lagerhalle, 115.5 Indexpunkte.

BKP	Bezeichnung	Total BKP 1-stellig CHF exkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	3'071'000
2	Gebäude	27'364'100
3	Betriebseinrichtungen	450'000
4	Umgebung	1'220'900
5	Baunebenkosten	1'167'000
6	Reserve	3'327'000
TOTAL Baukosten		36'600'000
1	Grundstückserwerb	3'165'000
TOTAL Baukosten und Grundstück		39'765'000

Die im Vorprojekt durch das Generalplanerteam berechneten Investitionskosten wurden durch eine externe, unabhängige Kosten-Prüfstelle plausibilisiert. Der Investitionsbetrag versteht sich ohne Ansatz von Mehrwertsteuer. Energie Kreuzlingen ist mit allen Leistungen mehrwertsteuerpflichtig und somit zum Abzug der Vorsteuer berechtigt. Die Kostenschätzung versteht sich ohne Förderbeiträge. Diese werden im Projektverlauf evaluiert und beantragt.

**Fördermittel
sind noch nicht
berücksichtigt.**

5.2 Vergleich Verkehrswert Grundstücke

Die Verkehrswerte der Grundstücke der Parzelle Nr. 168 (Standort Energie Kreuzlingen, Nationalstrasse 27) und Parzelle Nr. 6584 Vorprojekt Betriebsgebäude, «Sonewise» wurden im Mai 2024 durch zwei externe Liegenschaftsbewertungen unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung neu ermittelt:

Liegenschaft	Standort	Fläche	Mittelwert	
			Preis	CHF/m ²
Parzelle Nr. 168	Nationalstrasse 27	4'500 m ²	4'282'675	952
Parzelle Nr. 6584	«Sonewise»	6'950 m ²	3'165'000	455

Die Parzelle Nr. 6584 befindet sich derzeit im Finanzvermögen der Stadt Kreuzlingen. Die Überführung in das Verwaltungsvermögen von Energie Kreuzlingen stellt eine Ausgabe dar.

Die heute als Lager genutzte Liegenschaft Nationalstrasse 28 - 30 (ex «Areal Spiegel»), wurde in diesen Vergleich nicht einbezogen, da sich diese Liegenschaft im Finanzvermögen (Landkreditkonto) der Stadt Kreuzlingen befindet und an Energie Kreuzlingen vermietet wird.

5.3 Gebäudekennwerte (SIA 416)

Auf der Grundlage der Projektkosten und des Planungsstandes Vorprojekt+ ergeben sich folgende Kennwerte:

Kubatur SIA 416	40'742 m³
Geschossfläche SIA 416	7'071 m ²
Gebäudekosten BKP 2 / Kubatur	CHF 672/m ³ (exkl. MwSt.) (exkl. Aufstockung)
Gebäudekosten BKP 2 / Geschossfläche	CHF 3'870/m ² (exkl. MwSt.)
Baumassenziffer	5.86 (min.: 4.0 – max.: 6.6 gemäss Baureglement)

5.4 Betriebskosten (Hochrechnung)

Die Angabe für die bestehende Liegenschaft bezieht sich auf die in der Erfolgsrechnung erfassten laufenden Unterhaltskosten, inklusive unumgänglicher Sanierungen.

Betriebsgebäude pro Jahr (Basis 2023)	CHF heute	CHF neu	Differenz
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	263'400	168'300	-36 %
Strom / Wärme / Wasser / Abwasser	67'300	89'900	
Eigenverbrauch Strom ab PV-Anlage (Ø Preis 2024)	0	-37'500	-22 %
Betriebskosten	330'700	220'700	-33 %

5.5 Kapitalkosten

Die anfallenden Kapitalkosten werden von Energie Kreuzlingen getragen:

Kapitalkosten	CHF	Nutzungs- dauer/Ansatz
Nettokredit Gesamtinvestition	39'765'000	
Abzuschreibender Restbuchwert	39'765'000	
Abschreibung Grundstück	0	unbefristet
Abschreibung Gebäude auf Nutzungsdauer (Jahre)	648'100	50
Abschreibung technische Gebäudeeinrichtungen auf Nutzungsdauer (Jahre)	279'700	15
Kalkulatorische Zinsen 4 % vom halben Betrag = CHF 19'882'500	795'300	4 %
Kapitalkosten	1'723'100	

Die Abschreibung wird entsprechend der von Energie Kreuzlingen angewandten Branchenvorgaben zur betrieblichen Nutzungsdauer berechnet («Kostenrechnungschema für Verteilnetzbetreiber KRSV-CH 2023» des Verbandes Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen VSE).

5.6 Finanzplanung

5.6.1 Finanzplan

Der Finanzplan 2025-2028 von Energie Kreuzlingen sieht Investitionen von etwa CHF 82 Mio. im Vierjahreszeitraum vor. Davon entfallen CHF 39.8 Mio. auf den Neubau des Betriebsgebäudes. Die weiteren Investitionen betreffen mehrheitlich die Versorgungsnetze und deren Anlagen.

Der Neubau wird durch Energie- und Wassergebühren finanziert, der Steuerfuss ist nicht betroffen.

5.6.2 Gebührenfinanzierung

Die notwendige Investition in ein neues Betriebsgebäude wird ausschliesslich über die Gebühren für Energie und Wasser gedeckt.

Jährliche Mehrkosten für typische Haushalte in Form von Energie- und Wasserbezügen durch die Investition in das neue Betriebsgebäude:

Zusätzliche Netz- und Energiekosten nach Sparten	Einpersonenhaushalt 2-Zi. Whg. MFH Elektroherd, Heizung und Warmwasser Gas	Haushalt 2-3 Personen 4-Zi. Whg. MFH Elektroherd, Heizung und Warmwasser Gas	Familie 5-Zi. EFH Elektroherd und Tumbler, Heizung und Warmwasser Gas
Strom ▼ 0.0031 CHF/kWh	1'600 kWh/Jahr ▼ 4.96 CHF/Jahr	2'500 kWh/Jahr ▼ 7.75 CHF/Jahr	4'500 kWh/Jahr ▼ 13.95 CHF/Jahr
Gas ▼ 0.0008 CHF/kWh	12'000 kWh/Jahr ▼ 9.60 CHF/Jahr	20'000 kWh/Jahr ▼ 16.00 CHF/Jahr	50'000 kWh/Jahr ▼ 40.00 CHF/Jahr
Wasser ▼ 0.102 CHF/m³	50 m³/Jahr ▼ 5.10 CHF/Jahr	130 m³/Jahr ▼ 13.26 CHF/Jahr	175 m³/Jahr ▼ 17.85 CHF/Jahr

Erwartete Wirkung auf Sparten	CHF Kosten	CHF Kosten
Betriebsgebäude	Nationalstrasse	Neubau Sonewise
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	330'700	220'700
Miete intern	270'700	1'317'900
TOTAL	601'400	1'538'600

Elektrizität	135'000'000 kWh	
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	192'900	110'400
Miete intern	157'900	659'300
TOTAL	350'800	769'700
	0.26 Rp./kWh	0.57 Rp./kWh

Wärme (Gas)	100'000'000 kWh	
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	67'300	28'400
Miete intern	55'100	169'600
TOTAL	122'400	198'000
	0.12 Rp./kWh	0.20 Rp./kWh

Wasser	1'858'500 m³	
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	37'500	37'200
Miete intern	30'700	221'900
TOTAL	68'200	259'100
	3.7 Rp./m³	13.9 Rp./m³

Zentrale Dienste		
Betrieb / Unterhalt (inkl. Personalkosten)	33'000	44'700
Miete intern	27'000	267'100
TOTAL	60'000	311'800

Durch die konsequente Ausrichtung des Neubaus auf die Logistikprozesse erwartet Energie Kreuzlingen Effizienzsteigerungen auf den Betriebskosten und Investitionen der Netze.

5.6.3 Verwendung der Altliegenschaften

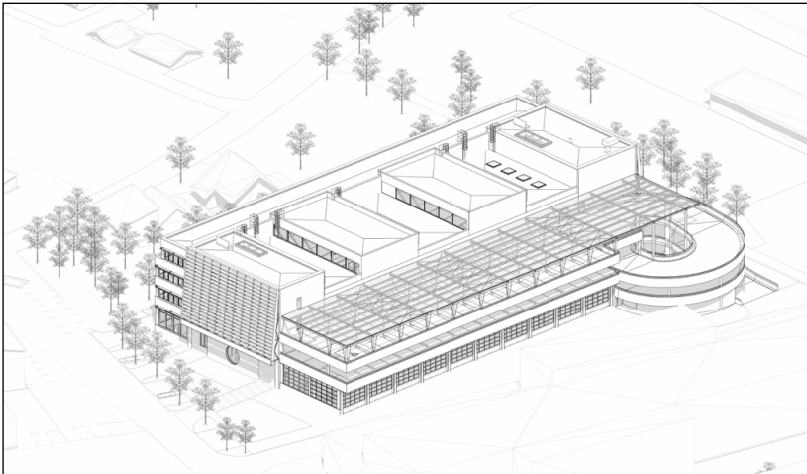
Die Liegenschaft Parzelle Nr. 168, Nationalstrasse 27, soll nach dem Bezug des Neubaus verkauft werden. Der Stadtrat beabsichtigt, einen Teil der Liegenschaft der Schule Kreuzlingen zu veräussern, um notwendige Erweiterungen des Schulareals Wehrli zu ermöglichen. Der verbleibende Teil der Liegenschaft soll für eine Wohnüberbauung umgezont und dem Markt zugeführt werden. Hierfür wird zu gegebener Zeit eine Botschaft erstellt werden.

Die heute als Lager genutzte Liegenschaft Nationalstrasse 28-30 (ex «Areal Spiegel») befindet sich im Landkreditkonto der Stadt und soll ebenfalls verkauft werden.

5.7 Terminplan

Stimmt die Bevölkerung dem Kreditbegehren am 9. Februar 2025 zu, erfolgen umgehend die Detailplanung, das Baubewilligungsverfahren und die Auftragsvergaben. Folgender Terminplan ist vorgesehen:

Phase	Zeitraum
Planungsphase Bauprojekt	2025
Baubewilligungsverfahren	2026
Realisierung	2027/2028
Bezug	4. Quartal 2028



6 Zusammenfassung

Durch das Wachstum der Stadt Kreuzlingen und die stetig steigenden Anforderungen an die Dienstleistungen hat die gesamte betriebliche Infrastruktur von Energie Kreuzlingen schon seit geraumer Zeit ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Die bestehenden Gebäude aus den Jahren 1900 bis 1985 erfüllen die heutigen Anforderungen an Effizienz und Logistik nicht mehr. Die Projekt- und Standortentwicklung hat bereits 2018 begonnen.

Die jährlichen Betriebskosten werden merklich reduziert.

Die Ergebnisse der Bedarfsanalyse und des Architekturwettbewerbs liegen vor. Ein geeigneter Standort konnte gesichert werden. Das Siegerprojekt zeigt gute Lösungen für aktuelle und künftige Anforderungen und generiert betrieblich wie gesellschaftlich Mehrwerte:

- Optimierung der Betriebsabläufe
- Umsetzung geltender Anforderungen an öffentliche Bauten betreffend Zugänglichkeit, Energieeffizienz, Sicherheit und Umwelt
- Verbesserung Schulwegsicherheit
- Potenzial für Zentrumsentwicklung

Der Stadtrat und die Kommission Energie Kreuzlingen wurden laufend über die Projektentwicklung informiert und begrüßen das Ergebnis. Die Kosten wurden im Vorprojekt+ mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt und unabhängig geprüft. Energie Kreuzlingen kann das Projekt selbständig finanzieren und hat die Ausgaben im Finanzplan abgebildet.

7 Antrag

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 3. Oktober 2024 mit 26 Ja-Stimmen gegen 10 Nein-Stimmen zu.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadt- und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kreditbegehren in Höhe von CHF 39.8 Mio. (indexiert) für den Neubau des Betriebsgebäudes für Energie Kreuzlingen auf der Parzelle Nr. 6584 («Sonewise»), davon CHF 3.165 Mio. für den Übertrag des Lands vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Energie Kreuzlingen, zuzustimmen.

Ja Stadtrat und Gemeinderat empfehlen,
der Vorlage zuzustimmen.

Mehr Infos finden Sie unter:
[https://www.kreuzlingen.ch/stadt-und-politik/
abstimmungen-und-wahlen](https://www.kreuzlingen.ch/stadt-und-politik/abstimmungen-und-wahlen)



Stadt Kreuzlingen

Hauptstrasse 62

8280 Kreuzlingen

Tel. 071 677 61 11

stadt@kreuzlingen.ch

www.kreuzlingen.ch