



Volksabstimmung vom 28. September 2025

Sanierung Bodensee-Arena

**Kreditbegehren für die Sanierung
der Bodensee-Arena in Höhe
von netto CHF 26.1 Mio., indexiert
(brutto CHF 26.7 Mio.)**

Inhaltsverzeichnis

1	Worum geht es?	3
2	Ausgangslage	5
3	Projektbeschrieb	6
3.1	Bauzustandsanalyse	6
3.2	Geschäftsfeldanalyse	7
3.3	Finanzanalyse	9
4	Architektur und Betriebskonzept	10
4.1	Geplante Sanierung	10
4.2	Technikkonzept und Energieverbrauch	14
4.3	Umgebungsgestaltung	15
4.4	Fazit	16
5	Kosten	17
5.1	Kostenvoranschlag Investitionen +/- 15 %	17
5.2	Betriebskosten Bodensee-Arena AG (Hochrechnung)	19
5.3	Nettoaufwand Stadt	22
5.4	Vergleich finanzielle Belastung der Stadt	24
6	Bauablauf	25
7	Was passiert bei einer Ablehnung?	27
8	Zusammenfassung	28
9	Antrag	30

1 Worum geht es?

Die Bodensee-Arena muss umfassend saniert werden, um die Infrastruktur energetisch, technisch und funktional auf den neuesten Stand zu bringen:

- Sanierung der bestehenden Eishalle mit modernen Normgarderoben für den Eissport.
- Einhausung des Ausseneisfeldes für eine energieeffiziente Nutzung.
- Umfassende energetische Sanierung aufgrund gesetzlicher Vorgaben: Dämmung der Gebäudehülle, Umstellung auf fossilfreie Energie (Wärmepumpen, Erdsonden, Photovoltaik) für einen verantwortungsvollen Bezug von Energie.
- Erfüllung der aktuellen Vorschriften betreffend Brandschutz.
- Erweiterung der multifunktionalen Nutzung durch zusätzliche Räume für Sport, Events und Gruppenunterkunft.

Die Sanierung ist dringend notwendig und unaufschiebbar.

Die Bodensee-Arena ist eine regional bedeutende Sport- und Eventstätte, deren Infrastruktur nach über 50 Jahren stark sanierungsbedürftig ist:

Die Bodensee-Arena ist eine regional bedeutende Sport- und Eventstätte.

- **Sicherheit:** Ohne Sanierung können die gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz und Betriebssicherheit nicht mehr eingehalten werden.
- **Energieeffizienz:** Ohne Sanierung verunmöglichen veraltete Heizsysteme einen energieeffizienten Betrieb.
- **Betriebsfähigkeit:** Ohne Investitionen ist die Weiterführung des Betriebs bereits kurz- bis mittelfristig nicht mehr möglich, was zum Verlust einer wichtigen Freizeit-, Sport- und Veranstaltungsstätte führen würde.

Die Sanierung nützt der Bevölkerung von Kreuzlingen und ganz besonders den Eissportvereinen.

- **Für die Einwohnerinnen und Einwohner:** Die Infrastruktur für sportliche und kulturelle Veranstaltungen wird verbessert, dadurch entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten. Für Einwohnende aus Kreuzlingen wird es Vergünstigungen geben.
- **Für die Eissportvereine:** Die Sanierung sichert langfristig eine moderne, wettkampftaugliche Trainings- und Wettkampfstätte und damit eine wertvolle Sport- und Freizeitperspektive für Kinder und Jugendliche. Dank der neuen Trainingshalle können zusätzliche Trainingszeiten angeboten werden, auch im Sommer.
- **Für die Region:** Die Bodensee-Arena bleibt ein bedeutender Veranstaltungsort für Sport, Kultur und Events. Die neue Infrastruktur ermöglicht nationale und internationale Sportevents. Damit wird auch die Wirtschaft der Region unterstützt.

Wichtige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, gerade für Kinder und Jugendliche.

Für Kreuzlingerinnen und Kreuzlinger wird der Eintritt vergünstigt sein.

Die Investition rechnet sich langfristig.

Vorgesehen ist eine Investition in Höhe von netto CHF 26.1 Mio. (brutto CHF 26.7 Mio.). Die Sanierung der Bodensee-Arena ist ein zukunftsgerichtetes Projekt, mit dem die Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsinfrastruktur von Kreuzlingen langfristig gesichert wird. Mit den geplanten Massnahmen wird die Bodensee-Arena energieeffizient, wirtschaftlich und ökologisch tragfähig und für alle Generationen von Nutzerinnen und Nutzern attraktiv gestaltet.

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 8. Mai 2025 mit 31 Ja-Stimmen zu 5 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zu.

2 Ausgangslage

Im Februar 1978 wurde die Eissporthalle Kreuzlingen-Konstanz eröffnet. 1994 wurde die Halle um das Ausseneisfeld ergänzt und ab 1999 erfolgte eine umfangreiche Renovierung und Erweiterung hin zu einer multifunktionalen Eissport- und Eventhalle. In den Jahren 2000 bis 2003 zogen sich die Schulgemeinde Kreuzlingen und die Stadt Konstanz zurück, die Stadt Kreuzlingen wurde alleinige Eignerin. 2020 erteilte der Stadtrat dem Verwaltungsrat der Bodensee-Arena AG im Sinne einer fundierten Zukunftsplanung den Auftrag, eine Analyse des baulichen Zustands sowie ein Betriebskonzept und einen Investitions- und Businessplan zu erstellen. Der Gemeinderat genehmigte am 8. Juli 2021 das entsprechende Kreditbegehren über CHF 350'000.– für die vertiefte Kostenberechnung der baulichen Massnahmen sowie die Erstellung eines Betriebskonzepts und eines Businessplans für die künftige Nutzung und den Betrieb der Bodensee-Arena. Mit der Ausarbeitung des Projekts beauftragte er den Stadtrat.

Nicht Bestandteil des Projekts ist die direkt bei der Bodensee-Arena befindliche Tennishalle. Für diese besteht ein eigener Baurechtsvertrag, der noch bis 2030 läuft.

3 Projektbeschreibung

3.1 Bauzustandsanalyse

Die Zustandsanalyse der bestehenden Infrastruktur wurde mit Fachplanerbüros aus den Bereichen Architektur, Technik und Betrieb erarbeitet. Vor allem die erforderlichen Massnahmen im Bereich Brandschutz, Gebäudetechnik und Energie haben die Beteiligten in diesem Ausmass nicht erwartet. Demgegenüber befindet sich die Grundbausubstanz der Bodensee-Arena in einem guten Zustand. Die tragende Struktur sowie die Statik des Gebäudes wurden regelmässig unterhalten und entsprechen weiterhin den aktuellen bautechnischen Anforderungen. Die Dachhülle ist ebenfalls in einem guten Zustand und kann auch zukünftig bestehen bleiben. Diese Ausgangslage ermöglicht es, sich auf gezielte und nachhaltige Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen zu konzentrieren, die die Energieeffizienz steigern und die Betriebsprozesse der Bodensee-Arena weiter verbessern.

Die Bausubstanz befindet sich in gutem Zustand. Jedoch sind umfassende Massnahmen notwendig.

3.1.1 Planungsphasen und Variantenstudie

Von der Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 bis zum Vorprojekt in den Jahren 2023/2024 wurde der Sanierungsumfang jeweils an die gewonnenen Erkenntnisse und geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wurden auf der Suche nach einer umfassenden und tragfähigen Lösung auch verschiedene Szenarien überprüft und beurteilt.

Die Szenarien unterschieden sich vor allem in der Eingriffstiefe und den daraus resultierenden Investitionen. Schlussendlich entschieden sich der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen und der Verwaltungsrat der Bodensee-Arena AG, dass die gut erhaltene Grundbausubstanz aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen unbedingt weiter genutzt werden soll.

Die Sanierung ist wirtschaftlicher und ökologischer als ein Neubau.

Favorisiert wurde daher die Variante mit folgenden Bestandteilen:

- Umfassende Sanierung der bestehenden Eishalle und der Hotelanlage.
- Energetisch sinnvolle Einhausung des Ausseneisfeldes.
- Bau der geforderten Anzahl Normgarderoben.
- Lösung des untragbaren Lagerhaltungs- und Provisorienproblems.

3.2 Geschäftsfeldanalyse

Zur Erhebung des Bedarfs wurden die verschiedenen Nutzungsgruppen involviert. Dabei wurde der Bedarf ausserhalb des reinen Eissports in Zusammenarbeit mit dem Sportnetz erhoben. Künftig wird sich die Nutzung durch andere Sport-, Bewegungs- oder auch kulturelle Angebote erweitern. Der Betrieb der Bodensee-Arena AG unterteilt sich heute in fünf Geschäftsfelder:

Sportnutzung

Eissport: Vereinssport, Schulsport, öffentlicher Eislauf, Trainingslager Vereine schweizweit und international, Einzelevents Firmen und weitere Sportvereine

Fussballsport: Vereine Bezirk Kreuzlingen, Trainingslager Vereine schweizweit

Sonstige Sportanlässe: WWF-Lauf, Laufcup, Aerobic, usw.

Events

Anlässe: Generalversammlungen, Konzerte/Tagesanlässe, Grosssportanlässe, Messen, Firmenanlässe (Weihnachtsessen, Jubiläum), Kulturelle Veranstaltungen, Private Ausstellungen

Hotel 32 Zimmer / 74 Betten

Tourismus: Einzeltourismus (inkl. Velotourismus), Gruppen aus Packages, Trainingslager, Geschäftsreisende, Tagungs- und Kongresstourismus

Gastronomie Restaurant 50, Fumoir 15, Gartenwirtschaft 50 Sitzplätze)

Mittag-/Abendessen: Tagesgäste, Hotelgäste, Trainingslager, Firmen- und Privatanlässe

Catering: Interne Veranstaltungen, Externe Veranstaltungen

Facility Management

Vermietung Räume und Garderoben, Vermarktung Bandenwerbung, Bewirtschaftung Parkplätze

3.2.1 Schwerpunkt erweiterte Nutzungsmöglichkeiten nach der Sanierung

Die Rahmenbedingungen für Events verbessern sich positiv durch die Verlegung des Sommereisangebots in die Trainingshalle. Dadurch können unterschiedliche Kulturevents, Konzerte, Jahresversammlungen, Kundenanlässe sowie Sportveranstaltungen (ein verlegbarer Sporthallenboden ist bereits vorhanden) im Hauptgebäude stattfinden.

Insgesamt entsteht durch die Sanierung ein breiteres Angebot für einen grösseren Kreis der Bevölkerung. Vor allem die neuen multifunktionalen Räume können breite Nutzungsbedürfnisse verschiedenster Art abdecken.

Die Sanierung schafft mehr Raum für Events und ein breites Angebot für viele verschiedene Bedürfnisse.



Visualisierung Multifunktionsraum Nr. 2 mit Ausblick zum Eisfeld

Auch für Sportbegeisterte ausserhalb von Vereinsstrukturen (Individualsport) können sich neue Möglichkeiten eröffnen: Kleinfussballfeld/Streetsoccer, Streetbasketball, Badminton, Tischtennis, Pumptrack, Aerobic (Aufzählung nicht abschliessend).

3.3 Finanzanalyse

Durch einen Bundesgerichtsentscheid vom November 2022 haben sich die steuerlichen Rahmenbedingungen gewandelt. Wird die Bodensee-Arena bereits vor dem Umbau in die Struktur der Stadt eingegliedert, lassen sich bei der Sanierung rund CHF 2 Mio. Mehrwertsteuern sparen.

Frühe Eingliederung in die Stadt spart rund CHF 2 Mio. Steuern.

In diesem Zusammenhang wird die Aktiengesellschaft in eine selbstständige Betriebs AG umgewandelt, die das operative Geschäft (Sportnutzung, Events, Hotel, Gastronomie, Facility Management) mit dem bestehenden operativen Kernteam weiterführt.

Der Betrieb muss kostendeckend geführt werden.

Die Betriebs AG stellt vollumfänglich die Finanzierung des Betriebes sicher. Der Betrieb muss kostendeckend geführt werden. Durch Rücklagen werden die Erneuerungen des Inventars, der Betriebsmittel und der Fahrhabe sowie allfällige Defizite ertragsschwacher Jahre aus eigenen Mitteln finanziert.

4 Architektur und Betriebskonzept

4.1 Geplante Sanierung

Die ermittelte Investitionssumme übersteigt 50% des Gebäudeversicherungswertes (aktuell 14 Mio.), wodurch die komplette Sanierung von Gesetzes wegen in die Betrachtung einer energetischen Gesamtsanierung fällt.

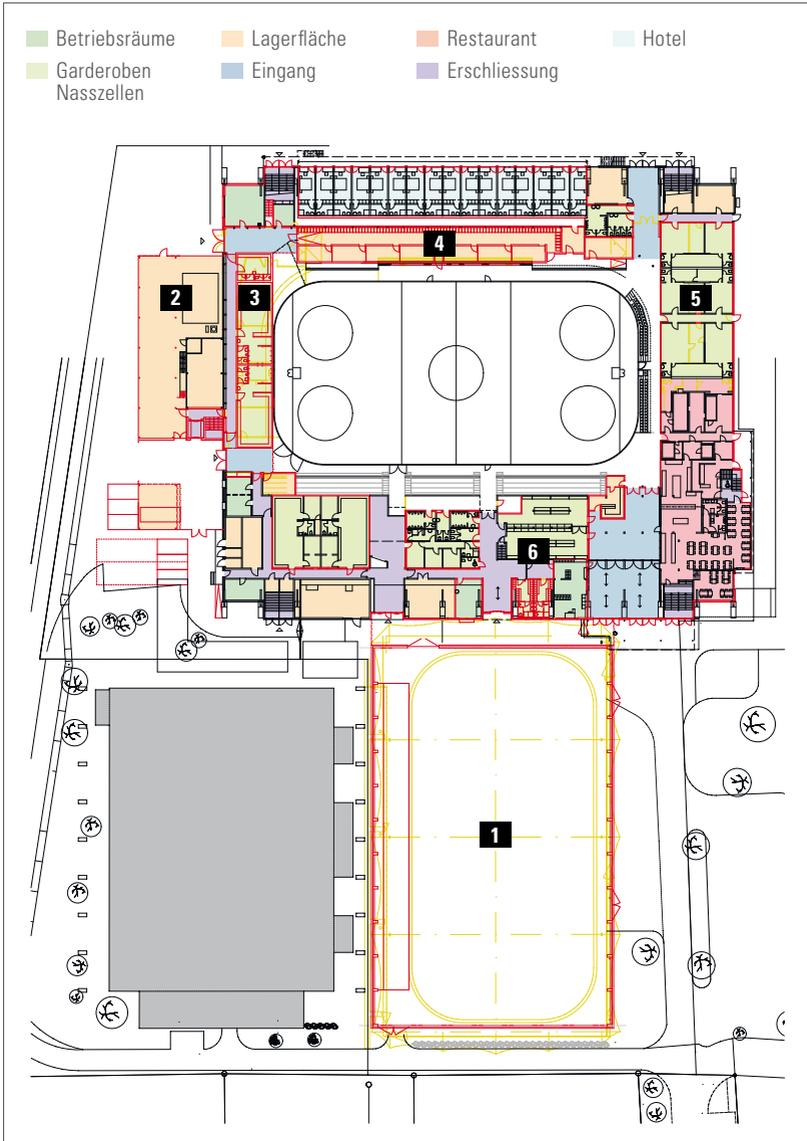
Sanierung bestehendes Ausseneisfeld

1 Das heutige Ausseneisfeld wird eingehaust. Die neue Trainingshalle kann für Eishockeyspiele, Eiskunstlauf und für den öffentlichen Eislauf genutzt werden. Daneben können Kühlflächen für Curling-Steine und eine Eissport-Schussanlage realisiert werden. Es ist eine einfache Tribüne aus Sitzquadrern in Form von Stadionstufen vorgesehen. Das Heizungs-, Lüftungs- und Klimasystem wird in das System des bestehenden Hauptgebäudes integriert, um eine kostensparende Gesamtlösung zu erreichen.

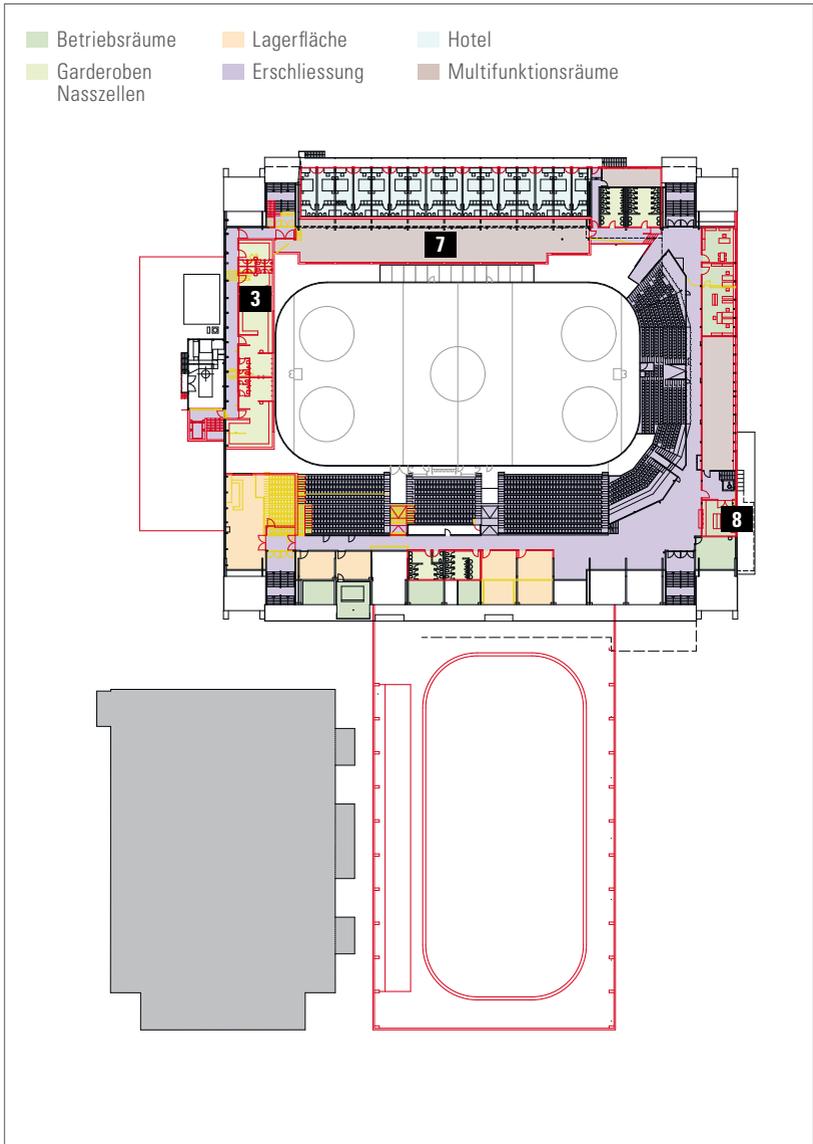
Sanierung bestehendes Hauptgebäude

- Die umfassende Sanierung der kompletten Haustechnik ist zwingend notwendig. Der Zustand entspricht in grossen Teilen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen und die meisten Anlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer.
- Die Gasheizung muss durch eine fossilfreie Anlage ersetzt werden.
- Die gesamte Gebäudehülle wird wärmedämmtechnisch saniert. Dies betrifft insbesondere die Aussenwände, die Fensterflächen und Teile des Daches. Sämtliche beheizten Nutzflächen werden gegenüber dem Eisfeld wärmetechnisch gedämmt.
- Es werden Massnahmen ergriffen, um die aktuellen Brandschutzanforderungen zu erfüllen, z. B. im Eingangsbereich oder im Treppenhaus.
- Wo nötig werden die Bodenbeläge, die Glasfronten bzw. Fenster und die sanitären Anlagen erneuert, inkl. Hotel.
- Räume werden teilweise verlegt, um die betrieblichen Abläufe zu optimieren.

- 2** Für die sichere Lagerung von Sport- und Eventmaterial wird ein überdachtes Aussenlager errichtet.
- 3** Die bestehende Stehtribüne wird teilweise zurückgebaut, um einen neuen Garderobentrakt (inkl. 1. OG) zu errichten. Dieser entspricht den Anforderungen von Mannschaften, Schiedsrichterschaft und externen Nutzenden.
- 4** Die heutige Tribüne wird zurückgebaut und durch zentrale Lagerräume ersetzt. Zudem werden ca. 90 belüftete Trocknungsschränke eingebaut.
- 5** Der bestehende Garderobebereich wird baulich optimiert. Die Lagerräume zwischen den Garderoben werden aufgehoben.
- 6** Ein zentraler Sanitätsraum sowie ein zentraler Personalumkleidebereich wird errichtet.
- 7** Im 1. OG entsteht der Multifunktionsraum Nr. 2 mit 400m² Fläche. Dieser Raum mit 50m Länge eignet sich vor allem für Aktivitäten verschiedener Sport- und Bewegungsarten.
- 8** Im 1. OG wird zudem ein leistungsfähiges Office mit einer Regenerationsküche (vollständig zubereitete Speisen werden hier auf Serviertemperatur erhitzt) eingebaut (Essensaufbereitung für Nutzende des Multifunktionsraumes Nr. 1 sowie Ausgabestelle für die Verpflegung der Gäste auf der Tribüne).
- Im 2. OG wird der Multifunktionsraum Nr. 3 mit integrierter WC-Anlage eingerichtet. Dieser Raum ist flexibel nutzbar, auch als Gruppenunterkunft.
 - Aufgrund der hohen Kosten für eine brandschutzkonforme Erschliessung werden die Räume im 3. OG zurückgebaut.



Erdgeschoss bestehendes Hauptgebäude und neue Trainingshalle



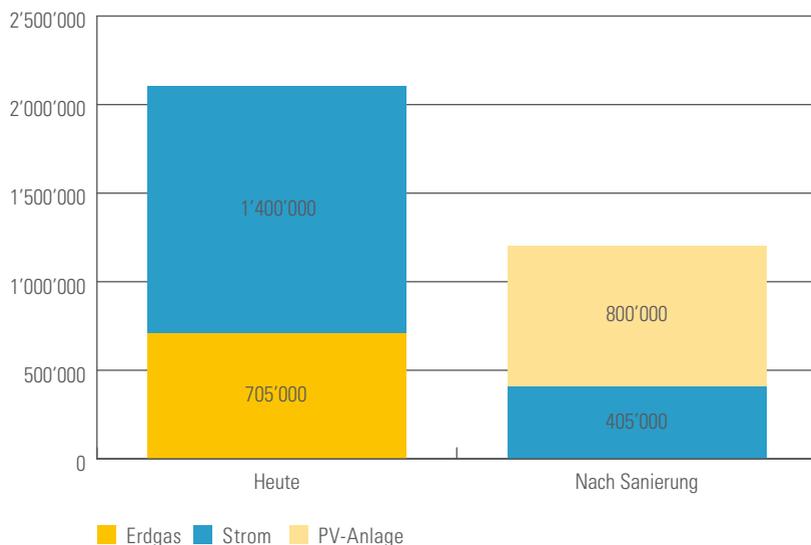
1. Obergeschoss bestehendes Hauptgebäude

4.2 Technikkonzept und Energieverbrauch

Die Bodensee-Arena wird energetisch optimiert, um die Energieeffizienz zu steigern und die Betriebskosten zu senken. Die bestehende Gasheizung ist 25 Jahre alt und verbraucht im Durchschnitt 705'000 kWh Gas pro Jahr. Diese Art der Wärmeerzeugung muss aufgrund energierechtlicher Vorgaben sowie ökologischer Überlegungen zwingend durch eine fossilfreie Anlage ersetzt werden. Nach der Sanierung wird der gesamte Energiebedarf über Elektrizität und Umweltwärme abgedeckt. Abwärme aus Kälteproduktions- und Lüftungsanlagen wird als Heizenergie und zur Warmwasseraufbereitung genutzt. Die PV-Anlagen auf dem Hauptgebäude und der Trainingshalle tragen zur hohen Eigenproduktion bei.

4.2.1 Zusammensetzung Energieverbrauch

Energieverbrauch der Bodensee-Arena



Mit den geplanten Massnahmen können die heutigen Energiekosten von CHF 630'000.– auf künftig CHF 260'000.– reduziert werden. Damit ergibt sich eine Ersparnis von etwa CHF 370'000.– und eine CO₂-Einsparung* von rund 160 Tonnen pro Jahr.

*Basis für die Berechnung ist der Durchschnittswert für Erdgas von ca. 227 g CO₂-Äquivalent pro kWh.

4.3 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung wird sich vor allem auf den Haupteingang und den davorliegenden Bereich konzentrieren. Hier ist ein guter Kompromiss zwischen einem attraktiven Haupteingang und der notwendigen Parkplatzverfügbarkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmenden zu finden.

Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Seestrasse und den bestehenden Parkplatzbereich. Der Zugang für die Fussgängerströme wird weiterhin über den bestehenden Eingang abgewickelt, um eine effiziente Nutzung des Verkehrsflusses zu gewährleisten. An der Seite der neuen Eishalle werden genügend Fahrradabstellplätze (gedeckt und ungedeckt) zur Verfügung gestellt. Neben der notwendigen Zufahrt für Lieferanten und Rettungsdienste wird zudem eine Bring- und Holzone in der Umsetzung des Projekts angedacht. Der weitere Parkplatzbedarf wird durch den geplanten Bau des Parkhauses an der Seestrasse und weiterer Parkplätze in unmittelbarer Nähe gedeckt.



Visualisierung Bodensee-Arena mit PV-Anlage

4.4 Fazit

Die Bodensee-Arena ist aktuell die grösste Event- und Sporthalle im Kanton Thurgau. Sie bietet mit den zusätzlichen Angeboten Gastronomie und Hotellerie für die Sport- und Eventnutzung zahlreiche Vorteile. So können nicht nur Trainingslager und mehrtägige nationale oder internationale Sportveranstaltungen angeboten werden. Dank der mobilen, isolierten Bodenabdeckung können im Hauptgebäude auch während des Eisbetriebs Events stattfinden. Zudem dauert die «eisfreie» Zeit im Hauptgebäude von Anfang April bis Mitte September. Dies schafft Freiraum für unterschiedliche Nutzungen.

In der neuen Trainingshalle bietet die Tribüne Platz für rund 100 Personen, Anlässe auf der Fläche sind bis zu 1'400 Personen möglich. Im bestehenden Hauptgebäude bietet die Tribüne Platz für rund 1'780 Personen, im Eventbetrieb ist auf Tribüne und Fläche bestuhlt Platz für max. 3'500 Personen bzw. stehend für max. 4'000 Personen.

5 Kosten

5.1 Kostenvoranschlag Investitionen +/- 15 %

Die vorliegenden Baukosten wurden durch das Architekturbüro G2 Architekten und die involvierten Fachplanerbüros erhoben und aufgrund des Planstandes mit einer Genauigkeit von +/- 15 % erfasst. Zusätzlich wurde das Projekt von der Firma exakt AG überprüft und die Kostenstruktur nochmals präzisiert. Somit sind

Die vorliegenden Kosten sind doppelt geprüft.

die vorliegenden Kosten doppelt geprüft und mit der auf diesem Planungsstand möglichen Kostensicherheit versehen. Die Kostenschätzungsunsicherheit von +/- 15 % sind als Reserveposition ausgewiesen und im

beantragten Kredit berücksichtigt.

Die Preisberechnung beruht auf dem Baupreisindex Ostschweiz von Oktober 2023 mit einem Index von 113.9 Punkten (Objekttyp Renovation, Umbau). Die Bodensee-Arena wird vor dem Start des Umbaus in die Struktur der Stadt eingegliedert. Dadurch kann die Stadt bei den Projektkosten die Mehrwertsteuer einfordern. Aus diesem Grund beinhaltet der beantragte Kredit keine Mehrwertsteuer.

Objekt	Bemerkungen	
Sanierung Eishalle Bestand, inkl. Hotel und Gastronomie	11'173 m ² / 68'005 m ³	19'811'000.–
Ersatzbau Trainingshalle	2'520 m ² / 12'600 m ³	3'381'000.–
Bausumme 1		23'192'000.–
Reserve Basis Kostenunsicherheit, gerundet	15 %	3'508'000.–
Kredit Antrag brutto		26'700'000.–
Sportfonds-Beitrag		-600'000.–
Kredit Antrag netto		26'100'000.–

in CHF exkl. MwSt.

5.1.1 Projektkosten Eishalle Bestand nach Bauteilen

Bereich

BKP 1 Vorbereitungen	1'735'000.–
BKP 2 Konstruktion Gebäude	2'125'000.–
BKP 2 Technik Gebäude	7'411'000.–
BKP 2 Äussere Wandverkleidungen	1'110'000.–
BKP 2 Bedachung Gebäude	280'000.–
BKP 3 Ausbau Gebäude	3'115'000.–
BKP 4 Umgebung	200'000.–
BKP 5 Planungskosten	3'012'500.–
BKP 5 Nebenkosten	607'500.–
BKP 9 Ausstattung Gebäude	215'000.–
Kosten Eishalle Bestand inklusive Gruppenunterkunft	19'811'000.–

in CHF exkl. MwSt.

5.1.2 Projektkosten Trainingshalle nach Bauteilen

Bereich

BKP 1 Vorbereitungen	230'000.–
BKP 2 Konstruktion Gebäude	1'763'500.–
BKP 2 Technik Gebäude	575'000.–
BKP 3 Ausbau Gebäude	155'000.–
BKP 4 Umgebung	85'000.–
BKP 5 Planungskosten	522'500.–
BKP 5 Nebenkosten	50'000.–
Kosten Trainingshalle	3'381'000.–

in CHF exkl. MwSt.

5.2 Betriebskosten Bodensee-Arena AG (Hochrechnung)

Die Bodensee-Arena AG hat auf Basis ihrer Erfahrungen die zukünftigen Erträge und Kosten ab Eröffnung des Gesamtprojekts berechnet. Demnach benötigt die Betriebs AG eine Phase der Betriebsoptimierung. Aus diesem Grund kann die

Nach etwa 2 Jahren ist der Betrieb kostendeckend.

angestrebte Kostendeckung wohl erst nach zwei vollen Betriebsjahren erreicht werden. Es ist das erklärte Ziel des Stadtrats, dass die Betriebs AG den Betrieb langfristig kostendeckend führt. Durch Rücklagen werden ausserdem die Erneuerungen des Inventars, der Betriebsmittel und der Fahrhabe sowie ein allfälliges Defizit ertragsschwacher Jahre aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Bodensee-Arena AG hat ein Betriebskonzept für den Betrieb ab Fertigstellung der Sanierungsarbeiten entworfen. Basis ist die Funktion als Betriebs AG. So sind für den effektiven Gebäudeunterhalt keine Kosten mehr berücksichtigt und auch die Aufgaben für diesen Bereich werden direkt dem Departement Gesellschaft zugeteilt. Die Betriebs AG betreibt die Sport- und Freizeitanlage in eigener Verantwortung und wird vom Verwaltungsrat geführt.

Durch den geplanten Ausbau verbessern sich nicht nur die energetischen Rahmenbedingungen, sondern auch die Eisqualität sowie die Verfügbarkeit von Eisfläche, Räumen und weiteren Mietflächen. Dadurch sind die Möglichkeiten, den Betrieb der Bodensee-Arena weiterzuentwickeln gross.

Der öffentliche Eislauf kann auf dem heutigen Stand weiterhin bestehen und zusätzlich ausge-

Der öffentliche Eislauf wird ausgebaut.

gebaut werden, da die Eisqualität durch die verbesserte Härte des Eises in der Trainingshalle bedeutend höher wird. Für viele Schulen bedeutet die Eisnutzung ab den Herbstferien eine willkommene Entlastung der eigenen Turnhalleninfrastruktur.

Die Tarifstruktur wird zukünftig in einer Tarif- und Gebührenrichtlinie festgehalten und vom Verwaltungsrat der Betriebs AG genehmigt. Die Tarife werden auf die Neueröffnung der Gesamtanlage angehoben, um die wirtschaftlichen Ziele der Betriebs AG zu unterstützen. Dabei erhalten die Einwohnerinnen und Einwohner von Kreuzlingen Rabatte auf Jahresabos und Geldwertkarten – analog zu den Bädern in Kreuzlingen. Zudem profitieren die Beitragsgemeinden aus der Region von Rabatten, die der Beitragshöhe in Bezug auf die Bevölkerungszahl angepasst sind. So erhalten Einwohnerinnen und Einwohner der Partnergemeinden max. 15 % und Kreuzlingerinnen und Kreuzlinger 25 % Rabatt.

**Kreuzlingerinnen
und Kreuzlinger
erhalten Rabatte.**

Die vermietbaren Räume werden um das Angebot der neu verfügbaren Räume ergänzt.

Betriebskosten Betriebs AG (Hochrechnung)

Erträge	Bemerkungen	
Eisbetrieb		1'000'000.–
Gastrobetrieb	Inkl. Catering	810'000.–
Hotelbetrieb		505'000.–
Gruppenunterkunft	Inkl. Multifunktionsraum	170'000.–
Events		170'000.–
Facility Management	Vermietung Räume, Garderoben und Parkplätze, Vermarktung Bandenwerbung	230'000.–
Übriger Ertrag		70'000.–
Gesamtertrag		2'955'000.–

Aufwände	Bemerkungen	
Gastrobetrieb		-340'000.–
Hotelbetrieb		-86'000.–
Gruppenunterkunft		-50'000.–
Aufwand Facility Management		-10'000.–
Personalaufwand		-1'719'000.–
Mietaufwand	Mietvertrag Stadt	-150'000.–
Reparatur und Kleinunterhalt	Erfahrungswerte	-80'000.–
Fahrzeugaufwand	Reparaturen, Unterhalt	-24'000.–
Versicherung, Gebühren		-45'000.–
Energieaufwand ab Netz	Strom 400'000 kWh: CHF 0.25/kWh	-100'000.–
Energieaufwand ab PV-Anlage	Strom 800'000 kWh: CHF 0.20/kWh (Variante LEG-Netz)	-160'000.–
Verwaltungsaufwand		-120'000.–
Marketingaufwand		-15'000.–
Übriger Betriebsaufwand		-40'000.–
Abschreibungen		-12'000.–
Gesamtaufwand		-2'951'000.–
Betriebsergebnis	ab dem 2. Betriebsjahr nach Eröffnung des Gesamtprojekts	4'000.–

in CHF exkl. MwSt.

5.3 Nettoaufwand Stadt

Die Liegenschaft, die sich heute im Besitz der Bodensee-Arena AG befindet, wird im Rahmen der Neustrukturierung zu einem Wert von rund CHF 482'000.– von der Stadt übernommen. Dies führt dazu, dass dieser Wert ebenfalls amortisiert und verzinst werden muss, inkl. der noch nicht abgeschrieben Investitionen der Vorjahre (ergibt Zwischensumme Kapitalkosten Bestand).

Es fanden diverse Gespräche auf der politischen Ebene und Präsentationen in den Konstanzer Gemeinderatsfraktionen statt. Das Verständnis und der Wille für eine Unterstützung sind sehr gross. Aufgrund der Finanzlage der Stadt muss Konstanz jedoch von einem Investitionsbeitrag absehen. Erfreulicherweise hat der Konstanzer Gemeinderat jedoch am 21. November 2024 einem jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag von € 150'000.– für zehn Jahre zugestimmt. Bisher hat Konstanz keine Beiträge geleistet. Zudem werden die Konstanzer Vereine durch die Stadt Konstanz für die Nutzung der Bodensee-Arena finanziell unterstützt.

Die Stadt Konstanz hat einem jährlichen Betriebsbeitrag für zehn Jahre zugestimmt.

Auch sämtliche Gemeinden im Bezirk Kreuzlingen wurden um eine Unterstützung angefragt. Analog der Unterstützung des Bad Egelsee, haben einige Gemeinden jährlich wiederkehrende Betriebsbeiträge (in der Regel befristet für zehn Jahre) von gesamthaft rund CHF 70'000.– in Aussicht gestellt: Bottighofen, Ermatingen, Gottlieben, Güttingen, Lengwil, Münsterlingen, Salenstein und Tägerwilten. Bisher haben die Gemeinden im Bezirk keine Beiträge an die Bodensee-Arena geleistet.

Auch einige Gemeinden im Bezirk haben einen Beitrag in Aussicht gestellt.

jährlich wiederkehrende Betriebsbeiträge (in der Regel befristet für zehn Jahre) von gesamthaft rund CHF 70'000.– in Aussicht gestellt: Bottighofen, Ermatingen,

Gottlieben, Güttingen, Lengwil, Münsterlingen, Salenstein und Tägerwilten. Bisher haben die Gemeinden im Bezirk keine Beiträge an die Bodensee-Arena geleistet.

Kostenanteil Stadt

Aufwände

Abschreibung bisher getätigte Investitionen	230'000.–
Kalkulatorische Verzinsung bisher getätigte Investitionen	22'000.–
Abschreibung Übernahme immobile Sachanlagen	15'000.–
Kalkulatorische Verzinsung Übernahme immobile Sachanlagen	10'000.–
Zwischensumme Kapitalkosten Bestand	277'000.–
Abschreibung Bausubstanz (33 Jahre), 75 % des Nettokredits (CHF 19'575'000.–)	593'000.–
Abschreibung Gebäudetechnik (15 Jahre), 25 % des Nettokredits (CHF 6'525'000.–)	435'000.–
Kalkulatorische Verzinsung von 4 % auf 50 % des Nettokredits (CHF 13'050'000.–)	522'000.–
Zwischensumme Kapitalkosten Sanierung	1'550'000.–
Gebäudeunterhalt (1 % von CHF 30'000'000.–)	300'000.–
Gebäudegebundene Gebühren	20'000.–
Personalaufwand Liegenschaftsmanagement	30'000.–
Zwischensumme Betriebskosten	350'000.–
Gesamtsumme Kosten	2'177'000.–

Erträge

Mietertrag	150'000.–
Ertrag PV-Anlage (CHF 0.20/kWh bei 800'000 kWh; Variante LEG-Netz)	160'000.–
Zwischensumme Erträge aus Liegenschaft	310'000.–
Beiträge Dritter aus der Region	220'000.–
Gesamtsumme Erträge	530'000.–

Nettoaufwand der Liegenschaft Bodensee-Arena

Gesamtsumme Kosten	2'177'000.–
Gesamtsumme Erträge	-530'000.–
Summe künftiger Kostenanteil Stadt pro Jahr	1'647'000.–

in CHF exkl. MwSt.

5.4 Vergleich finanzielle Belastung der Stadt

Der Kostenanteil vor Umbau basiert auf dem heutigen Bauzustand, ohne massgebliche werterhaltende Investitionen in Gebäude- und Haustechnik.

Kostenanteil Stadt vor Umbau

Betriebsbeitrag	400'000.–
Defizitbeitrag	100'000.–
Personalaufwand Stadt (Budget 2025)	26'000.–
Zwischensumme Betriebskosten	526'000.–
Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen auf getätigte Investitionen	252'000.–
Zwischensumme Kapitalkosten	252'000.–
Summe heutiger Kostenanteil Stadt pro Jahr	778'000.–

Kostenanteil Stadt nach Umbau

Mietertrag	-150'000.–
Strom ab PV-Anlage (Variante LEG-Netz)	-160'000.–
Beiträge Dritter aus der Region	-220'000.–
Zwischensumme Erträge	-530'000.–
Gebäudeunterhalt (1 % von 30'000'000.–)	300'000.–
Gebäudegebundene Gebühren	20'000.–
Personalaufwand Liegenschaftsmanagement	30'000.–
Zwischensumme Betriebskosten	350'000.–
Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung bisher getätigte Investitionen	252'000.–
Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung	
Übernahme immobile Sachanlagen	25'000.–
Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung Sanierung	1'550'000.–
Zwischensumme Kapitalkosten	1'827'000.–
Summe künftiger Kostenanteil Stadt pro Jahr	1'647'000.–
Künftige Mehrkosten Stadt Kreuzlingen	869'000.–

in CHF exkl. MwSt.

6 Bauablauf

Genehmigen die Stimmberechtigten das Kreditbegehren, startet umgehend die Umsetzung mit der Ausschreibung der Bauherrenvertretung, der Erstellung des Projekthandbuchs und der Besetzung der Gremien. Die Ausschreibung im Planerwahlverfahren erfolgt parallel zu diesem Prozess.

Parallel werden die immobilien Sachanlagen sowie der damit besicherte Kredit durch vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags an die Stadt übertragen. Zudem wird die Aktiengesellschaft in eine selbständige Betriebs AG umgewandelt, die den operativen Betrieb führt. Der Verwaltungsrat (strategisches Gremium) wird neu mit Personen aus der Stadtverwaltung besetzt, verstärkt durch Fachpersonen aus den Bereichen Gastronomie/Hotellerie sowie Management/Weiterentwicklung. Diese Umsetzung erfolgt nach erfolgreicher Volksabstimmung beginnend ab dem 1. Januar 2026.

Die Planung des Bauprojektes der Trainingshalle wird prioritär vorangetrieben, damit die bauliche Umsetzung ab März 2027 erfolgen kann. Die Trainingshalle soll bereits zur Verfügung stehen, wenn im März 2028 die Sanierungsarbeiten im Hauptgebäude beginnen. Das gesamte Bauprojekt soll im Juli 2029 abgeschlossen werden. Die lange Bauzeit ist der Aufrechterhaltung des Betriebs geschuldet. So werden Umbauten im Gastro- und Hotelbereich in den frequenzschwachen Monaten erfolgen. Die Energieoptimierung durch eine fossilfreie Wärmeerzeugung (Erdsondenfeld, Wärmepumpe) und die Realisierung der grossen PV-Anlage wird bereits während der Bauzeit der Trainingshalle erfolgen, damit so früh wie möglich von den positiven Auswirkungen des Energie- und Technikkonzepts profitiert werden kann.

Während der Bauzeit kann der Betrieb teilweise aufrechterhalten werden.

Volksentscheid

28. September 2025

Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibungen	Q1 2026
Vergabe Planerteam inkl. Fachplanerbüros	Q2 2026

Trainingshalle

Baugesuch Trainingshalle	Q3 2026
Baustart Trainingshalle	März 2027
Inbetriebnahme Trainingshalle	Q4 2027

Energieträger

Umsetzung Energiekonzept (keine fossilen Energieträger)	Q2 2027 bis Q1 2028
---	---------------------

Hauptgebäude

Baugesuch Hauptgebäude	Q4 2026
Baustart Hauptgebäude	März 2028
Inbetriebnahme Hauptgebäude	Q2 2029
Eröffnung	Q3 2029

Der aufgezeigte Bauablauf basiert auf dem heutigen Planungsstand und kann im Laufe des Projekts durchaus zielführende Veränderungen erfahren.

Die Stadt als Bauherrin wird das Einzelvergabeverfahren anwenden. Dieses ermöglicht die gezielten Vergaben eher als mit einem GU- oder TU-Verfahren. Alle Vergaben unterliegen dem öffentlichen Vergaberecht mit den entsprechenden Schwellenwerten. Der Baustart der beiden Projekte Trainingshalle und Hauptgebäude erfolgt erst, wenn jeweils 80 % der Bausumme durch definitive Vergaben an Firmen gesichert ist.

Mit dem bisherigen Beitrag von CHF 500'000.– pro Jahr (Betriebsbeitrag CHF 400'000.– und Defizitgarantie CHF 100'000.–) soll der Zwischenbetrieb ermöglicht werden. Das heute operative Kernteam wird den Betrieb aufrechterhalten und gleichzeitig die Bautätigkeiten mitbegleiten. Die enge Zusammenarbeit zwischen der Betriebs AG und der Stadt ermöglichen dem Personal während der Bauzeit temporäre Einsätze, beispielsweise in den städtischen Bäder- und Campingbetrieben. Ziel ist eine sozialverträgliche Übergangslösung.

7 Was passiert bei einer Ablehnung?

Nach rund 50 Jahren befindet sich die Bodensee-Arena, trotz regelmässiger Investitionen, am Ende ihrer Lebensdauer. Im Falle einer Ablehnung des Baukredits für die Sanierung der Bodensee-Arena kann der Betrieb aus Liquiditäts- und Kostengründen noch maximal bis März 2026 (Ende der Eis-Saison) aufrechterhalten werden. Unabhängig davon wird die kantonale Gebäudeversicherung die Betriebsbewilligung entziehen, da die gesetzlich vorgeschriebenen Standards nicht hergestellt werden können. Anschliessend wird der Baurechtsvertrag aufgelöst und die Eigentumsrechte der Anlage gehen zurück an die Stadt. Die Bodensee-Arena AG wird liquidiert. Die Halle wird in den folgenden Jahren wegen Betriebsuntauglichkeit zurückgebaut. Auf dem Gelände müssen Ersatzinvestitionen vorgenommen werden.

Kosten Rückbau

Rückbau Infrastruktur und Liquidation	2 Mio.
Vernichtung Buchwert	3.6 Mio.
Gestaltung Klein Venedig / Ersatzinvestitionen Sport und Event	5 Mio.
Total mit einer Kostenunsicherheit von +/- 25%	10.6 Mio.

in CHF inkl. MwSt.

Gestaltung Klein Venedig / Ersatzinvestitionen Sport und Event

Die Norm des Fussballverbands verlangt, dass für die beiden Naturrasenfelder und die Trainingsplätze sieben Garderoben zur Verfügung gestellt werden. Für den Kunstrasenplatz mit einer viel intensiveren Nutzung müssen weitere vier Garderoben eingeplant werden. Dazu kommen zwei Schiedsrichtergarderoben sowie Toilettenanlagen für die Öffentlichkeit (Sport- und Eventbetrieb). Für den Betrieb der Gesamtanlage sind ausserdem Lager-
räume und allenfalls eine Tribüne notwendig (nicht in der Kostenschätzung enthalten). Das neu zur Verfügung stehende Gelände wird als Schotterrasen aufgebaut, um als Eventplatz (z. B. Zirkus oder andere Anlässe) genutzt werden zu können. Dazu sind Installationen für Strom, Wasser und Abwasser notwendig.

Auch bei einer Ablehnung fallen Kosten an.

8 Zusammenfassung

Die Bodensee-Arena ist als Anlage für den Eissport und Events weit über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus bekannt und beliebt. Obwohl sie über eine gute Grundbausubstanz verfügt, ist sie nach über 50 Jahren stark sanierungsbedürftig. Es besteht dringender Handlungsbedarf:

- Ohne Sanierung können die gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz und Betriebssicherheit nicht mehr eingehalten werden, was schlussendlich zum Entzug der Betriebsbewilligung führt.
- Veraltete Heizsysteme und die teilweise fehlende Dämmung der Gebäudehülle – insbesondere beim Ausseneisfeld – führen zu hohen Energiekosten.
- Die ungenügende Garderobensituation sowie fehlende Lagerflächen und Räume erschweren einen effizienten Betrieb.

Ohne Sanierung wird der Bodensee-Arena die Betriebsbewilligung entzogen.

Die Bodensee-Arena war und ist ein Treffpunkt für Jung und Alt. Mit der vorgeschlagenen Sanierung bleibt die Bodensee-Arena auch für die nächsten Jahrzehnte fester Bestandteil im Kreuzlinger Sport- und Eventbereich.

- **Für die Einwohnerinnen und Einwohner:** Die Bodensee-Arena bleibt ein zentrales Sport- und Eventzentrum. Es entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten.
- **Für die Kinder und Jugendlichen:** Die Bodensee-Arena bietet auch in Zukunft Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Sie können in der Bodensee-Arena das Schlittschuhlaufen erlernen, Sport betreiben sowie bei den Eisdiscos tanzen.
- **Für die Eissportvereine:** Die Sanierung sichert langfristig eine moderne, wettkampftaugliche Trainings- und Wettkampfstätte und damit eine wertvolle Sportperspektive. Dank der neuen Trainingshalle können zusätzliche Trainingszeiten angeboten werden, auch im Sommer.
- **Für die Schulen:** Die Eisnutzung ab den Herbstferien bietet eine Entlastung der eigenen Turnhalleninfrastruktur.

- **Für den Eventbereich:** Die Bodensee-Arena bleibt ein bedeutender Veranstaltungsort. Mit der neuen Infrastruktur stehen für die kulturelle Nutzung erweiterte Möglichkeiten zur Verfügung.
- **Für den Sport:** Es entsteht eine verbesserte Infrastruktur für den Fussball und weitere sportliche Veranstaltungen.
- **Für die Arbeitnehmenden:** Der Betrieb der Bodensee-Arena bietet 28 Festangestellten einen Arbeitsplatz sowie einem Pool von Mitarbeitenden Möglichkeiten für temporäre Einsätze.
- **Für die Wirtschaft:** Waren und Dienstleistungen für den Betrieb werden bevorzugt bei regionalen Anbietenden eingekauft. Weiter profitiert die Wirtschaft der Region von Trainingslager- und Hotelgästen beim Einkauf im Detailhandel und der Nutzung von Restaurants.
- **Für die Umwelt:** Mit den energetischen Massnahmen wird der ökologische Fussabdruck verkleinert.



Visualisierung öffentlicher Eislauf

9 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadt- und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kreditbegehren für die Sanierung der Bodensee-Arena in Höhe von netto CHF 26.1 Mio., indexiert (brutto CHF 26.7 Mio.) zuzustimmen.

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 8. Mai 2025 mit 31 Ja-Stimmen zu 5 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zu.

Ja Stadtrat und Gemeinderat empfehlen,
der Vorlage zuzustimmen.

Mehr Details und 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