

Businessplan Sallmann-Park



NAtIV GmbH



Regula Zahnd
Lukas Bieri
Amber Gooijer
Marlis Nölly

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Stadt Kreuzlingen & Sallmann-Park.....	4
2.1	Kennzahlen Stadt Kreuzlingen	4
2.2	Geschichte Sallmann-Park	4
2.3	Ausgangslage	5
2.3.1	Situationsanalyse:	5
2.3.2	Problemanalyse:	5
2.3.3	Rahmenbedingungen:	5
3	Bienenweide Sallmann Park	6
3.1	Projektkonzept	6
3.1.1	Bienen und Imkerei	7
3.1.2	Bepflanzung und Unterteilung	7
3.1.3	Dachbegrünung.....	10
3.1.4	Erholungsraum.....	10
3.1.5	Aktivitäten	11
3.1.6	Bienenlehrpfad.....	11
3.1.7	Markt.....	11
4	Zielgruppen & Akteure	12
4.1	Zielgruppen	12
4.2	Nutzung und Marktanalyse.....	12
4.3	Weitere Akteure.....	13
5	Marketing	13
5.1	Quartiermarketing.....	13
5.2	Produktmarketing	13
5.3	Presse.....	14
6	Standort, Bau und Unterhalt	15
6.1	Standort	15
6.1.1	Ist-Situation	15
6.1.2	Soll-Situation	16
6.2	Bauplanung und Logistik	16
6.3	Unterhalt und Administration	16
7	Risikoanalyse	16
7.1	Bauverzögerung (intern).....	16
7.1.1	Risikobeurteilung.....	16



7.1.2	Massnahmen	17
7.2	Unvorhergesehen Kosten (intern).....	17
7.2.1	Risikobeurteilung.....	17
7.2.2	Massnahmen	17
7.3	Personelle Risiken (intern)	17
7.3.1	Risikobeurteilung.....	17
7.3.2	Massnahmen	17
7.4	Schädlinge & Neophyten (extern).....	17
7.4.1	Risikobeurteilung.....	17
7.4.2	Massnahmen	18
7.5	Naturkatastrophen (extern).....	18
7.5.1	Risikobeurteilung.....	18
7.5.2	Massnahmen	18
7.6	Politische Instabilität (extern).....	18
7.6.1	Risikobeurteilung.....	18
7.6.2	Massnahmen	18
7.7	Missbrauch (extern).....	19
7.7.1	Risikobeurteilung.....	19
7.7.2	Massnahmen	19
8	Finanzplanung.....	20
8.1	Allgemeine Finanzen.....	20
8.3	Planbilanz.....	21
8.4	Planerfolgsrechnung	22
8.5	Management Cockpit	23
8.6	Finanzierung, Preise und Zinsen.....	24
	Literaturverzeichnis	25
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	25

1 Zusammenfassung

Im vorliegenden Businessplan stellt die NA+IV GmbH ihren Vorschlag zur Neugestaltung der Grünflächen im Sallmann Areal in Kreuzlingen vor. Die neue Thematik des Parks werden Bienen sein zudem gelingt mit diesem Vorschlag die Befriedigung von verschiedensten Ansprüchen, welche diverse Akteure verlangen.

Zuerst wird die Stadt Kreuzlingen und der Sallmann Park kurz vorgestellt und die Ausgangslage analysiert. Es folgt eine umfassende Beschreibung der Neugestaltung des ganzen Areals. Die Projektidee einer Bienenweide als übergeordnetes Thema wird detailliert vorgestellt. Darauf werden die verschiedenen Akteure und Zielgruppen und ihre jeweiligen Ansprüche beschrieben. Darauf abgestimmt folgt ein Marketingkonzept. Im sechsten Kapitel werden die Bauplanung und der zukünftige Unterhalt in Angriff genommen. Natürlich ist so ein grosses Projekt auch mit Risiken verbunden, weshalb eine detaillierte Risikoanalyse gemacht wurde. Am Schluss kommen auch die Kosten nicht zu kurz. Das Projekt wurde durchgerechnet und die Finanzplanung für die ersten drei Betriebsjahre dargestellt.

2 Stadt Kreuzlingen & Sallmann-Park

2.1 Kennzahlen Stadt Kreuzlingen

Kreuzlingen ist die zweitgrösste Stadt im Kanton Thurgau und die grösste Schweizer Stadt am Bodensee. Die Stadt liegt im Norden des Kantons Thurgau und am Westende des Obersees. Kreuzlingen ist eine Grenzstadt, aber nicht trennend, sondern verbindend. Entstanden aus der Verbindung der drei Dörfer Egelshofen, Kurzrickenbach und Emmishofen, bringt Kreuzlingen auch heute noch Menschen zueinander. So leben heute ca. 20400 Menschen in Kreuzlingen wovon die Hälfte einen Schweizer Pass besitzt. Zusammen mit der deutschen Stadt Konstanz bildet die Grenzstadt eine Agglomeration von rund 120000 Einwohnern. Mit dem Bau der A7 wurde auch die Verbindung zum Grossraum Zürich noch gestärkt.

Die idyllische Lage am Bodensee, die gute Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung sowie ein breites Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot sind alles Faktoren die für ein weiteres Wachstum der Stadt sprechen. Dies bedingt auch neuen Wohnraum zu generieren, welcher sorgfältig geplant werden muss um die Attraktivität der Stadt zu bewahren.

2.2 Geschichte Sallmann-Park

Der Sallmann-Park hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Die ursprüngliche Weinbauliegenschaft im Zentrum von Kreuzlingen die heute als Sallmann-Park mit dem

Sallmann Haus bekannt ist, war früher unter dem Namen „Bächlersches Haus“ bekannt. 1812 erbten Johann Ulrich Bächler und seine Frau Maria das Anwesen. Bächler liess das Haus zum Palais umgestalten und legte den herrschaftlichen Park mit Orangerie und Glashaus an. 1835 ging der das Anwesen an die Familie Vogler über. Diese trugen 1869 die grosse Steigung zwischen dem Gasthaus Löwen und dem Sallmann Haus ab. 1923 erbte die Familie Sallmann das Anwesen und zog wegen der wirtschaftlich besseren Aussichten von Konstanz nach Kreuzlingen. Sie gaben den Weinbau auf und verkauften die Ländereien an die Gemeinde Kreuzlingen, die Schulgemeinde und die Kirche. 1968 gingen auch der Park und das Sallmann Haus in den Besitz der Stadt Kreuzlingen über. Im Sallmann Haus sind heute das Grundbuchamt und die Stadtgärtnerei untergebracht. Weiter steht es unter Schutz als Kulturgut regionaler Bedeutung und muss weiter gepflegt werden.

2.3 Ausgangslage

2.3.1 Situationsanalyse:

Das Sallmann-Areal liegt an zentraler Lage in der thurgauischen Stadt Kreuzlingen. Die Lage ist geprägt durch viele Gegensätze, die es möglichst sinnvoll zu verbinden gilt. So liegt das Projekt-Areal zwischen Park und Stadt, zwischen Einzelhausbebauung und Blockrand, sowie zwischen Neubau und denkmalpflegerischem Bestand. Bei der Neubebauungs-Planung im Jahr 2011 wurde ein Schwerpunkt auf den Übergang der City Zone im nördlichen Bereich hin zur Wohnzone im südlichen Bereich gelegt. Diesem Schwerpunkt sollte auch bei der Planung der Aussenanlagen Rechnung getragen werden.

2.3.2 Problemanalyse:

Das Areal liegt in Mitten vieler Gegensätze an eigentlich guter zentraler Lage der Stadt Kreuzlingen. Allerdings wird es heute heterogen und schwach genutzt, da viele Gebäude seit mehreren Jahren leer stehen und die Gärten verwildert und wenig einladend sind. Auch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind eher wenig ertragreich und sehr an einer Aufwertung der Lage interessiert. Eine Aufwertung würde auch der historisch bedeutsamen Häuserzeile und dem geschützten Sallmann-Park zu neuer Wertschätzung verhelfen.

2.3.3 Rahmenbedingungen:

Die Realisierung muss für jeden Grundeigentümer unabhängig von den anderen möglich sein. Es ist anzustreben, dass alle Grundeigentümer gleich behandelt werden und entsprechend diesem Anspruch die Ausnützung zugeteilt wird. Weiter soll die städtische Integrität gewahrt und der historische Sallmann-Park gut angebunden werden.

3 Bienenweide Sallmann Park

3.1 Projektkonzept



Abbildung 1 - Konzeptentwurf NA+IV GmbH

Der Sallmann Park wird unter Aspekten der Nachhaltigkeit gestaltet. Dies zeichnet sich durch die natürliche langlebige Materialisierung aus. Für den Spielplatz ist robustes und langlebiges FSC-zertifiziertes Holz aus der Schweiz zu verwenden. Plastik und sonstige anorganische Substanzen sind durchgehend zu vermeiden. An den Park wird eine hohe gestalterische und ökologische Anforderung gestellt. Der Grünraum muss für alle zugänglich sein – eine intuitive Wegführung fördert dies. Die Gestaltung ist barrierefrei konzipiert, Altersheimbewohner mit Rollator, wie auch Eltern mit Kinderwägen können das Areal problemlos passieren. Das ganze Areal zeichnet sich durch seine vielseitige Nutzbarkeit aus.

Das in den Medien oft thematisierte Bienensterben inspirierte die NA+IV GmbH zum Entwurf der Variante Bienenweide. Diese Variante soll der Bevölkerung die Wichtigkeit von Honig- und Wildbienen vermitteln. Der bisher unstrukturierte Park erhält gegliederte Strukturen. Die Durchlässigkeit sowie der Zugang zum Sallmann-Park werden mit der Neugestaltung erheblich verbessert.

Das Konzept muss längerfristig funktionieren, der Park soll Bestehendes und Neues zu einer Einheit zusammenbringen.

3.1.1 Bienen und Imkerei

Es entsteht ein Bienenhaus für ca. 50 Völker. Das Bienenhaus wird durch einen externen Imker betrieben. Die Stadt Kreuzlingen erhält einen Anteil vom erwirtschafteten Ertrag. Der Imker verkauft seinen Honig und allfällige Nebenprodukte (Honiglikör, Bienenwachskerzen etc.) auf dem Markt im Sallmann Park. Die Stadt Kreuzlingen gewährt dem Imker einen Startkredit um die Bienenvölker zu beschaffen. Um die Rentabilität zu gewährleisten, bietet der Imker „urbane Bienen-Patenschaften“ an, die einen jährlichen Betrag von 100.-Fr. betragen. Die Website www.urbanebiene.ch wurde reserviert, damit die Patenschaften über Kreuzlingen hinaus bekannt werden. Die Paten werden jährlich eingeladen um einen Tag der Offenen Tür zu feiern. Der Tag ermöglicht es einen Einblick in die Imkerei zu erhalten. Zudem können die Paten ein Glas Honig entgegen nehmen. Mit diesem Konzept sollen Interessierte an das Imker-Handwerk herangeführt werden. Ängste und Vorurteile gegenüber bösen stechenden Bienen verschwinden und es entsteht eine Wertschätzung gegenüber einem für ein funktionierendes Ökosystem obligatem Lebewesen.

3.1.2 Bepflanzung und Unterteilung

Die Bepflanzung gliedert sich idealerweise in nachfolgende Teile.

- **Rasenfläche**
- **Wildobst**
- **Blumenwiese als Nahrung für die Bienen und Blickfang für die Besucher**

Rasenfläche:

Die Rasenflächen sind als Erholungs- und Spielraum konzipiert. Diese müssen regelmässig gemäht werden, um für die Akteure nutzbar zu sein. Die Rasenflächen sind die einzigen intensiv zu bewirtschaftenden Zonen im Park. Bei der verwendeten Rasenmischung sollte der Schwerpunkt auf die Strapazierfähigkeit gelegt werden, damit die Flächen auch bei starker Beanspruchung noch ansehnlich sind.

Wildobstparzellen:

Die Wildobstzonen dienen als Bienenweiden. Die Fläche muss extensiv zu bewirtschaften sein. Diese Zone zeichnet sich dadurch aus, dass eine hohe Anzahl einheimischer Arten vorzufinden ist. Die Parkbesucher werden bezüglich des Themas Wildobst sensibilisiert. Die Wildobstgehölze, werden in den Bienenlehrpfad integriert. Die Schilder geben Auskunft über den Wert der Gehölze sowie über die Verwendung der Früchte.

Unter Wildobst sind Früchte von züchterisch kaum oder wenig bearbeiteten Obstarten bzw. von regionalen Auslesen zu verstehen. Anbauumfang und Absatzmengen sind im Vergleich zu den Hauptobstarten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Erdbeere und anderem Beerenobst gering.

Die Bedeutung im Anbau steigt. Inzwischen gibt es Sorten bzw. Auslesen mit besonderem Fruchtwert (höheres Niveau an Qualität, Ertrag und Inhaltsstoffen). Wildobstarten besitzen sehr hohe und wertvolle Inhaltsstoffe: die ganze Vitaminpalette, Mineralstoffe, Fruchtsäuren, Pektine, Gerbsäuren, Phenole – also sogenannte sekundäre Pflanzenstoffe. Diese sind wortwörtlich in aller Munde, da ihnen vorbeugende Wirkung bei der Entstehung von Infektionen, Krebs, Herzinfarkt zugeschrieben wird.

Leider können die meisten Arten wegen spezieller Inhaltsstoffe nicht roh verzehrt werden, was z.T. ja auch hinreichend bekannt ist (z. B. Holunder). Oder sie schmecken adstringierend (z. B. Apfelbeere, Edeleberesche, Speierling, Schlehe). Aber in "veredelter" Form z.B. als Likör, Edelbrände, Fruchtaufstriche, Säfte (jeweils pur oder als Mischfrucht mit Partnern) und Tee sorgen sie für eine geschätzte Abwechslung gegenüber dem traditionellen Obst und bereichern dadurch den Speiseplan. Roh verzehrbar sind vor allem Felsenbirne, Kornelkirsche, Maulbeere, Maibeere und Mispel.

Viele Wildobstarten sind weitgehend problemlos im Anbau. Auch der Mehrfachnutzen ist von unschätzbarem Vorteil. Neben dem Zierwert der Blüten und Früchte sorgt die Herbstfärbung speziell für einen weiteren Höhepunkt. Dazu kommt der Nutzen als Bienenweide und natürliche Vogelnahrungsquelle. Der Quartierverein soll dazu motiviert werden, ein jährliches

Erntefest zu veranstalten. Dieses Fest soll dazu genutzt werden, die soziale Nähe im Quartier zu fördern. Die Verarbeitung des Wildobstes wird gemeinsam in Angriff genommen und die Erzeugnisse können am monatlichen Markt verkauft werden. Das ermöglicht es dem Quartierverein finanzielle Reserven anzuhäufen.

(Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau)

Die nachfolgende Pflanzenliste bietet eine Auswahl an möglichen Wildobstgehölzen:

Tabelle 1: Pflanzenliste Wildobstgehölze

Gattung	Art	Funktion	Grösse	Farbe	Blütezeit	Herbstfärbung	Früchte Konsum
<i>Berberis</i>	<i>vulgaris</i>	Wildobst	1-3 m h/b	Gelbe Blüten, orangerote bis dunkelrote Beeren	Mai	gelborange/leuchte nd rot	verarbeitet
<i>Castanea</i>	<i>sativa</i>	Wildobst	10-35 m h/ 10-15 m breit	cremeweisse Kätzchen	Juni-Juli, Früchte ab Ende Oktober	goldgelb im Oktober	verarbeitet
<i>Cornus</i>	<i>mas</i>	Wildobst	3-6 m h/b	gelbe Doldenblüten	Steinfrüchte ab August	Fahlgelb/orange ab Oktober	roh, verarbeitet
<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>	Wildobst	3-5m h/b	weisse Blüten	Ende Mai bis Juni	gelb- orangebraun Oktober bis November	verarbeitet
<i>Rosa</i>	<i>glauca</i>	Wildobst	1-3 m hoch und breit	rosa bis Karminrot	Juni	rot, orange, gelb frühzeitiger Blattfall September	roh, verarbeitet

Die Wildobst-Parzelle gegenüber vom Marktplatz beträgt ca. 80 m².

Die Wildobst-Parzelle mit Bienenhaus ist mit etwa 1000 m² die grösste Parzelle und ein Herzstück der Planung.

Blumenwiese:

Die Blumenwiesen sind so zu gestalten, dass sie in erster Linie als Nahrung für die Bienen konzipiert sind. Des Weiteren sind die Blumenwiesen als Eyecatcher für die Parkbesucher zu verstehen. Dank sorgfältiger Gestaltung sind die Blumenwiesen das ganze Jahr attraktiv anzusehen. Die Pflanzung soll mehrjährig sein, sie ist so zu entwickeln, dass ein Einsamen von Neophyten und Unkräutern möglichst nicht stattfindet.

Pflanzvorschläge für die Blumenwiesen:

- *Aster alpinus* (violette Farbe)
- *Digitalis grandiflora* (gelblich)
- *Geranium sanguineum* (violett)
- *Helleborus foetidus* (weisslich/gelblich)
- *Iris sibirica* (blau/violett)
- *Thymus* arten, ev. Weitere Kräuter

Die Blumenwiesen müssen sowohl für die Bienen wie auch Menschen während des ganzen Jahres attraktiv sein. Durch frühblühende Pflanzen wie z.B. *Helleborus foetidus* finden die Bienen bereits früh im Jahr Nahrung. Ebenfalls wird der Parkbesucher mit den Frühblühern auf den Frühling eingestimmt.

3.1.3 Dachbegrünung

Durch im Siedlungsraum begrenzte Grünflächen kommt der Dachbegrünung eine wichtige Rolle für den ökologischen Ausgleich zu. Durch eine adäquate Dachbegrünung entsteht in der darunterliegenden Wohnung ein angenehmes Raumklima. Durch frühblühende Pflanzen auf den sonnenverwöhnten Dächern erhalten die Bienen und andere Insekten bereits früh im Jahr Nahrung. Ebenso ist es möglich auf den Dächern ökologische Nischen zu schaffen, die auf dem Boden nicht möglich wären. Durch differenzierte Substratwahl können besondere Habitate geschaffen werden. Auch dienen diese Habitate allenfalls als Rückzugsorte für Tiere, da sie nicht durch häufige menschliche Eingriffe gestört werden.

3.1.4 Erholungsraum

Der Hängemattenwald ist ein Erholungsraum, der zum Verweilen einlädt und den Besuchern die Möglichkeit gibt die Seele baumeln zu lassen. Die Liege- und Spielwiesen bieten Raum um gemütlich ein Picknick zu veranstalten oder ein Sonnenbad zu nehmen. Die verschiedenen Sitzgelegenheiten sind so angeordnet, dass ein attraktiver Ausblick zu den Blumenwiesen gegeben ist. Die Bänke sollen zueinander gewandt sein, so wird die Kommunikation und der Austausch unter den Besuchern aktiv gefördert. Ob gemütlich ein

Buch lesen in einer ruhigen grünen Umgebung, oder ein Mittagsschläfchen in einer Hängematte abhalten. Der Park ist so strukturiert, dass unterschiedliche Nutzer mit diversen Ansprüchen eine Nische finden um sich wohlfühlen.

3.1.5 Aktivitäten

Der Spielplatz ist eine Erlebniswelt für die kleinen Besucher des Sallmann Parks, die umliegend angeordneten Bänke dienen Begleitern der kleinen Besucher zum Erholen und zum Erfahrungsaustausch im gemütlichen Rahmen. Da der Spielplatz eine von den Anwohnern aktiv genutzte Zone sein soll, ist er zentral im Innenhof des Wohnbereichs angelegt. Die Rasenflächen bieten nebst der Erholungsfunktion auch die Möglichkeit herum zu tollen und zu spielen. Verschiedene Freiluftspiele wie Mühle- und Schach fördern eine generationenübergreifende Kommunikation. Verschiedene Tischtennis-Tische ergänzen die Möglichkeiten zur körperlichen Ertüchtigung.

3.1.6 Bienenlehrpfad

Durch den neugestalteten Sallmann Park führt ein abwechslungsreich gestalteter Bienenlehrpfad. Dieser wird in Zusammenarbeit mit den Schweizer Bienenlehrpfaden geplant und gestaltet und natürlich erscheint er auch auf der Webseite der Schweizer Bienenlehrpfade. Dadurch werden wiederum mehr Besucher animiert den Sallmann Park zu besuchen. Der attraktive Lehrpfad beschreibt die Ökologie von Honig- und Wildbienen sowie ihre Lebensraumansprüche. Der Pfad führt durch die verschiedenen Lebensräume der Bienen und zeigt den Besuchern auch wie der Mensch im harmonischen Miteinander mit den Bienen leben kann. In den Bienenlehrpfad integriert werden die Wildobst-Parzellen, damit die Bevölkerung auf die Wildobst-Arten welche in Vergessenheit geraten, wieder aufmerksam gemacht werden. Mit Hilfe der Informationstafeln wird der lateinische und deutsche Name der Bäume vermittelt sowie weiterführende Informationen bezüglich Ansprüchen und Nutzen der jeweiligen Wildobst-Art. Auf den Informationstafeln wird zudem beschrieben wie das Wildobst konsumiert werden kann. Der Besucher wird aktiv zum Verzehr des Wildobstes aufgerufen.

3.1.7 Markt

Im Sallmann Park wird monatlich ein Markt stattfinden. Es können Marktplätze gemietet werden. Verkauft werden sollten vor allem regional und saisonal produzierte Produkte. Das Zielpublikum des Marktes ist vielschichtig:

- Anwohner des Neubaus
- Bewohner des Alterszentrums Kreuzlingen
- Anwohner aus den umliegenden Quartieren

- Besucher aus der weiteren Umgebung
- Touristen, die sich für Grünräume interessieren

Die anliegenden Geschäfte profitieren von der Anziehungskraft des Marktes. Die Marktbesucher sind animiert auch die im Quartier befindlichen Geschäfte zu besuchen und zu unterstützen. Dadurch ist eine 10% höhere Quadratmetermiete für Ladenlokale gerechtfertigt.

4 Zielgruppen & Akteure

4.1 Zielgruppen

Der neue Sallmann Park soll für alle Generationen attraktiv sein und allen etwas bieten. Somit kann er auch als intergenerationeller Begegnungsort dienen.

Die demografische Statistik des Kantons zeigt dass der Bezirk Kreuzlingen im Vergleich einen geringen Anteil an unter 20-Jährigen aufweist (20,5%) (Egloff, 2012), deshalb ist es wichtig speziell auch diese Altersgruppe bei der Parkplanung zu berücksichtigen.

Der Markt soll sich durch aussergewöhnliche Stände und lokale Produkte von anderen Märkten in der Umgebung abheben und deren Angebote ergänzen. Er zielt darauf ab Anwohner als auch Besucher mit seinem Charme, seiner zentralen Lage und seiner Qualität zu begeistern.

4.2 Nutzung und Marktanalyse

In einer Zeit wo die Städte wachsen und die Nachfrage nach Naherholung steigt, wächst auch der Markt für „Naturinseln“ im Stadtzentrum. Pärke sind ein wichtiger Teil der Attraktivität einer Stadt und immer wichtiger als kleines Naherholungsgebiet für die Bevölkerung.

Die grenzüberschreitende Agglomeration um Kreuzlingen umfasst über 120'000 Menschen, und auch Kreuzlingen selber zählt rund 20'400 Einwohnerinnen und Einwohner (Stadt Kreuzlingen, 2012). Ausserdem wird für den Bezirk Kreuzlingen ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert (+16,5 % bis 2030) (Egloff, 2012). Damit steigt auch die Nachfrage nach Naherholungsgebieten.

Ebenfalls gilt es die bereits bestehende Nachfrage durch die Anwohner (v.a. das Altersheim) zu nutzen. Aber auch eine Nutzung durch die Kantonsschule, das Sport- und Kulturzentrum, den Kindergarten und Pädagogische Hochschule in der unmittelbaren Umgebung des Parks

wäre geplant. Ob als Ort zur idyllischen Mittagspause oder als Spielplatz, der neue Sallmann Park soll breit genutzt werden können.

4.3 Weitere Akteure

Natürlich befindet sich ein neuer Park in gewissem Masse auch in Wechselwirkung mit bestehenden Angeboten. Im Falle von Kreuzlingen ist vor allem der weithin bekannte Seeburgpark ein wichtiger Akteur. Mit seiner 2,5 km langen Seeuferanlage ist er der grösste, öffentliche Erholungs- und Erlebnispark am Bodensee (Kreuzlingen Tourismus).

Dies ist für den geplanten Sallmann Park aber kein Problem, sondern vielmehr eine Chance. Der Seeburgpark ist nur 10 Gehminuten vom Sallmann Areal entfernt. Die Parks können Synergien Nutzen, da der Sallmann Park etwas abseits mit seinen lauschigen Plätzen eine ideale Ergänzung darstellt. Der Sallmann Park soll mit einer extensiven Pflege auch einen gewissen Gegensatz bieten und wartet natürlich noch mit weiteren Zusatzangeboten auf. Die Besucherlenkung der Parks würde zusammengelegt und gemeinsam Vermarktet.

5 Marketing

5.1 Quartiermarketing

Es ist wichtig, dass das Projekt Sallmann Park bei den Anwohnern Akzeptanz und Unterstützung findet. Es soll es sich in gewissem Masse auch an die Wünsche der Anwohner anpassen. Wichtig für die Akzeptanz und Unterstützung der Interessengruppen ist aber auch ein gutes Marketing.

Die Anwohner sollen bei regelmässigen Treffen anschaulich über die Planung, die Finanzierung und den Projektfortschritt informiert werden. Ausserdem sollen die Anwohner durch einen Quartierverein planerisch als auch finanziell ins Projekt miteinbezogen werden. Sie können sich als Eigenkapitalgeber am Projekt beteiligen und werden im Gegenzug mit einem Rabatt am Markt, sowie weiteren Vorzügen vergütet.



Abbildung 2: Beispiellogo Quartierverein

5.2 Produktmarketing

Das Produktmarketing für den Honig wird nur als anfängliche Unterstützung des Imkers angeboten. Der Honig wird auf dem Markt als lokales Produkt vermarktet und benötigt kaum zusätzliches Marketing.

Im Rahmen der Bildung für Nachhaltige Entwicklung wird als weiteres Produkt Bienenpatenschaften für „Urbane Bienen“ übers Internet angeboten. Die Bedeutung der Biene für das Ökosystem soll den Interessenten so nahegebracht werden und dient der Erreichung von Wirtschaftlichkeit für die Honigproduktion. Zu diesem Zweck wurde die Internetseite www.urbanebiene.ch reserviert. Das Ziel ist, diese Art der Patenschaft über Kreuzlingen hinaus bekannt zu machen und das Engagement für Bienen zu fördern. Die Paten werden jährlich zu einem Tag der Offenen Tür im Bienenhaus eingeladen und mit einem Glas Honig für ihr Engagement belohnt.

Das Marketing für den monatlichen Markt wird von der Stadt Kreuzlingen betrieben. Dies vor allem bei der Einführung. Nach den drei Projektjahren soll sich die Werbung nur noch auf spezielle Märkte wie z.B. einen Weihnachtsmarkt beschränken.

Der Bienenlehrpfad als ausserordentliches Element des Parks wird zusätzlich übers Internet beworben. Die Website www.bienenlehrpfadkreuzlingen.ch wurde reserviert und wird von einer externen Firma erstellt und betrieben, in Absprache mit der Stadt Kreuzlingen. Zudem wird die Website verlinkt mit der Website der Schweizer Bienenlehrpfade.



Abbildung 3: Beispiel Plakat Markt

5.3 Presse

Speziell bei der Eröffnung des Parks ist eine Zusammenarbeit mit der Presse wichtig. Die Lokalpresse soll bei der Eröffnung des Parks miteinbezogen werden. Dabei soll sich die Werbung v.a. auf Berichterstattungen und Zeitungsartikel abstützen.

Eine Zusammenarbeit ist geplant mit der Thurgauer Zeitung, der Kreuzlinger Zeitung, der Thurgauer Nachrichten, sowie dem Magazin Anzeiger.

Auch das lokale Radio und Fernsehen soll miteinbezogen werden, namentlich Radio Top, Tele Top sowie Tele Ostschweiz.

Wichtig bei der Eröffnung sind auch Plakate in Kreuzlingen und Umgebung auf den der Stadt bereits zur Verfügung stehenden Werbeflächen.

Im Weiteren erfolgt die Vermarktung des Parks vor allem auf Tourismusplattformen der Region, des Kantons und Schweiz Tourismus

6 Standort, Bau und Unterhalt

6.1 Standort

6.1.1 Ist-Situation

Das Gebiet wird begrenzt durch Kirchstrasse im Westen, Löwenstrasse im Norden sowie Hauptstrasse/Bärengasse im Osten. Das Areal liegt zentral, es besteht grösstenteils aus Gewerbebauten, die kaum genutzt werden. Das Gebiet erinnert an eine Brache und wird kaum genutzt.

Die bestehenden Bauten haben eine Riegelfunktion – sie trennen die angrenzenden Strassenzüge voneinander. An der Hauptstrasse befinden sich historisch bedeutsame Bauten u.a. das Rathaus sowie der Thuja Baum. Südlich stösst das Areal an das Alterszentrum Kreuzlingen.



Abbildung 4 - Ausgangslage Sallmann Areal

6.1.2 Soll-Situation

Das Sallmann-Projekt soll eine städtebaulich hochstehende Bebauung aufweisen, dies macht sich in der hohen Aufenthaltsqualität in den Freiräumen bemerkbar. Für das zukünftige Gebiet ist ein attraktiver Nutzungsmix erstrebenswert. Die Übergänge zwischen Stadt-, Wohn- und Grünräumen müssen sorgfältig konzipiert werden. Das Gebiet wird durch die Neugestaltung besser zugänglich. Die Integration der denkmalgeschützten Bauten in das Gesamtkonzept ist besonders wichtig. Bezüglich Strassenraumplanung sollen die Bedürfnisse der Grundeigentümer sowie der diversen Akteure, welche den Grünraum nutzen, miteinfließen.

(Stadt Kreuzlingen, 2011)

6.2 Bauplanung und Logistik

Der Entwurf der Parkanlage wurde durch das Umweltbüro NA+IV GmbH erstellt. Für die Ausführung des Projektes erfolgt eine öffentliche Ausschreibung (selektiv), die NA+IV GmbH übernimmt das Mandat für die Stadt Kreuzlingen. Geplant sind fünf Gartenbaufirmen der Region einzuladen, der Zuschlag erfolgt gemäss dem Kriterienkatalog der Ausschreibung.

Während der Bauphase, kann die ausführende Firma bei Bedarf Baucontainer einrichten.

6.3 Unterhalt und Administration

Für die Bewirtschaftung muss entschieden werden, ob die Stadt Kreuzlingen den Unterhalt selbst übernimmt oder auslagert. Für den Unterhalt bedarf es eines gewissen Knowhows, damit die entsprechenden Zonen adäquat gepflegt werden. Nur die Rasenflächen sind intensiv zu bewirtschaften, für die restlichen Zonen ist die Planung so zu gestalten, dass der Pflegeaufwand minimal ist.

Die Administration des Parks ist minimal, zum einen wird auf der Website der Stadt Kreuzlingen der Park vorgestellt. Des Weiteren übernehmen die teilnehmenden Geschäfte des Wochenmarktes, die sich daraus ergebenden administrativen Tätigkeiten.

7 Risikoanalyse

7.1 Bauverzögerung (intern)

7.1.1 Risikobeurteilung

Bei nicht Einhalten der Bau- und Liefertermine ist eine Bauverzögerung vorprogrammiert. Allerdings spielen auch Aspekte mit, welche nicht beeinflusst werden können. Starke

Regenfälle oder Frostperioden erschweren den Bau und ziehen die Erstellung über den vorgesehenen Endtermin.

7.1.2 Massnahmen

Es ist wichtig, dass vorausgeplant wird, damit Termine eingehalten werden können. Für die Lieferungen muss genug Zeit einberechnet werden. Klima und Wetter sind natürlich keineswegs beeinflussbar, jedoch kann eine Zeitreserve eingeplant werden. Durch schlechte Witterung können die Bauarbeiten nicht fortgesetzt werden.

7.2 Unvorhergesehen Kosten (intern)

7.2.1 Risikobeurteilung

Bei den Bauarbeiten können Materialien zu Bruch oder verloren gehen. Dies verursacht zusätzliche Kosten, um Ersatzteile zu beschaffen und keinen Mangel am vollendeten Bauwerk zu sicher zu stellen.

7.2.2 Massnahmen

Um möglichst keine Materialverluste zu erleiden, ist höchste Vorsicht geboten bei der Lieferung und der Ausführung der Arbeiten. Sollten doch Werkzeuge oder Materialien aus unvorhergesehenen Gründen beschädigt und unbrauchbar werden, sollte eine kleine Reserve vorgesehen sein, um die Kosten zu decken. Der Investor sollte mit dieser Vorsorge rechnen.

7.3 Personelle Risiken (intern)

7.3.1 Risikobeurteilung

Aus verschiedenen Gründen kann das Personal innerhalb der Baufirma wechseln, z.B. Projektleiter, ausführender Bauleiter, etc.

7.3.2 Massnahmen

Da dieses Projekt äusserst umfangreiche Arbeiten beinhaltet, sollte der/die Neuestellte/r genauestens eingeführt werden und für seine Position hochqualifiziert sein. Er/sie sollte reichlich Erfahrung mit Projektleitung und Gartenbau aufweisen können.

7.4 Schädlinge & Neophyten (extern)

7.4.1 Risikobeurteilung

Unerwünschte Neophyten in Form von Samen können sich in der gelieferten Vegetation unentdeckt eingenistet haben. Natürlich werden die Lieferungen genau geprüft, aber leider

sind Neophyten nie auszuschliessen. Sie können auch unabhängig von der eingepflanzten Vegetation im Park erscheinen als Pionierpflanzen.

Die Vegetation sollte frei sein von Schädlingen, doch manchmal bleiben diese unentdeckt. Sie können aber auch selber einfliegen/eingetragen werden.

7.4.2 Massnahmen

Neophyten müssen, nachdem sie entdeckt worden sind, sofort entfernt werden. Vor allem wenn es sich um invasive Neophyten handelt, welche keine Nahrungsquellen für die Bienen sind.

Schädlinge sind ebenfalls so schnell und effektiv zu bekämpfen. Dies kann effizient erreicht werden, indem Nützlinge gefördert werden, wie z.B. Schlupfwespe, welche Totholz benötigen. Auslegen von Totholzstämme und Asthaufen können diese Art fördern.

Einsatz von Pestiziden und Giftmitteln sind unerwünscht, da der Honig in den menschlichen Nahrungsmittelkreislauf gelangt.

7.5 Naturkatastrophen (extern)

7.5.1 Risikobeurteilung

Naturkatastrophen sind im Raum des Bodensees zwar selten, aber nie auszuschliessen. Sturmschäden, Hochwasser und weitere Umstände können nicht vorausgesehen werden, und doch suchen sie auch Kreuzlingen hin und wieder heim.

7.5.2 Massnahmen

Da Kreuzlingen kein besonders gefährdeter Ort der Naturkatastrophen ist, können hier kaum rentable Massnahmen getroffen werden. Die Einrichtungen sollten wind- und wetterfest gebaut werden.

7.6 Politische Instabilität (extern)

7.6.1 Risikobeurteilung

Durch Instabilität innerhalb des Parlaments oder des Gemeinderats könnte der Bau des Parks verzögert oder gar eingestellt werden.

7.6.2 Massnahmen

Die neuen Politiker werden gut im Vorhaben eingeweiht und aufgeklärt, damit keine ablehnende Haltung gegen den Park entsteht.

7.7 Missbrauch (extern)

7.7.1 Risikobeurteilung

Wenn der Park Besucher zieht, werden automatisch auch solche angezogen, die unbewusst oder bewusst Schaden anrichten. So könnten Blumen- und Liegewiesen als Spiel- und Sportflächen missverstanden werden, und das Ökosystem wird beschädigt.

Nächtliche Heimkehrer könnten ihren Nachhauseweg durch den Park wählen und unerwünschte Spuren hinterlassen, wie leere Flaschen und übrigen Abfall.

7.7.2 Massnahmen

Deutliche Markierungen der Flächen sollten Umnutzung vermeiden.

Durch begrenzte Öffnungszeiten des Parks können unerwünschte, nächtliche Besuche im Park ausgeschlossen werden.

8 Finanzplanung

8.1 Allgemeine Finanzen

Für die Finanzplanung des Projektes Sallmann Park, wurde dieses in vier Planungsphasen unterteilt. Die erste Phase umfasst den Bau und die Planung des Projekts und soll per Ende 2015 abgeschlossen sein. Die nächsten drei Planungsphasen umfassen die drei ersten Jahre des Parks in Betrieb. Ende 2018 wird das Projekt evaluiert und in die ordentliche Rechnung der Stadt Kreuzlingen überführt.

Die Kosten sind so geplant, dass vor allem bei Planung und Bau der grösste Teil anfällt. Unterhalts- und Administrationskosten sollen in den ersten drei Betriebsjahren konstant abgebaut werden sodass bei der Überführung in die Rechnung der Stadt Kreuzlingen nur noch ein kleiner Unterhaltsaufwand anfällt.

Es folgt die detaillierte Planbilanz, die Planerfolgsrechnung sowie eine Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen in einem Management Cockpit.

8.3 Planbilanz

Tabelle 2: Planbilanz Projekt Sallmannpark

Plan-Bilanz		31.01.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
AKTIVEN						
	Eröffnungsbilanz	Parkeröffnung	Jahr 1	Jahr 2	Schlussbilanz (Jahr 3)	
Umlaufvermögen						
Flüssige Mittel (Kasse & Bank)	1'710'000	371'924	239'644	143'874	53'109	
Forderungen (Debitoren)	0	0	100	100	100	
Warenvorräte (Honig)	0	0	200	200	200	
Total Umlaufvermögen	1'710'000	371'924	239'944	144'174	53'409	
Anlagevermögen						
Langfristige Darlehen (Honigprojekt)	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	
Maschinen, Werkzeuge	6'000	4'850	4'250	3'650	3'050	
Immobilien (Häuser und Hütten)	0	80'000	76'000	72'000	68'000	
Parkanlagen	0	1'043'200	991'040	938'880	886'720	
Grundstücke	7'500'000	7'528'750	7'543'750	7'558'750	7'573'750	
Total Anlagevermögen	7'516'000	8'666'800	8'625'040	8'583'280	8'541'520	
Total Aktiven	9'226'000	9'038'724	8'864'984	8'727'454	8'594'929	
PASSIVEN						
	Eröffnungsbilanz	Parkeröffnung	Jahr 1	Jahr 2	Schlussbilanz (Jahr 3)	
Fremdkapital kurzfristig						
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Kreditoren)	25'000	0	0	0	0	
Total Fremdkapital kurzfristig	25'000	0	0	0	0	
Fremdkapital langfristig						
Projektkredite	10'000	10'000	8'000	5'000	0	
Langfristige Rückstellungen	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	
Total Fremdkapital langfristig	20'000	20'000	18'000	15'000	10'000	
Eigenkapital						
Eigenkapital Quartiergemeinschaft	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	
Eigenkapital Stadt Kreuzlingen	9'166'000	9'166'000	9'166'000	9'166'000	9'166'000	
Bilanzverlust	-25'000	-187'276	-359'016	-493'546	-621'071	
Total Eigenkapital	9'181'000	9'018'724	8'846'984	8'712'454	8'584'929	
Total Passiven	9'226'000	9'038'724	8'864'984	8'727'454	8'594'929	



8.4 Planerfolgsrechnung

Tabelle 3: Plan-Erfolgsrechnung des Projekts Sallmann Park

Plan-Erfolgsrechnung

	Planungsphase 1	in %	Planungsphase 2	in %	Planungsphase 3	in %	Planungsphase 4	in %
+ Marktmieteertrag	Fr. 0.00		Fr. 4'500.00		Fr. 4'500.00		Fr. 4'500.00	
- Personalaufwand Administration	Fr. 84'480.00		Fr. 46'800.00		Fr. 29'280.00		Fr. 24'480.00	
- Personalaufwand Unterhalt	Fr. 4'320.00		Fr. 12'960.00		Fr. 11'520.00		Fr. 11'520.00	
- Marketingaufwand	Fr. 5'000.00		Fr. 20'000.00		Fr. 5'000.00		Fr. 3'000.00	
- Bauaufwand	Fr. 1'123'200.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00	
- Planungsaufwand	Fr. 148'000.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00	
- Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	Fr. 5'000.00		Fr. 10'000.00		Fr. 8'000.00		Fr. 8'000.00	
- Maschinen- und Geräteaufwand	Fr. 1'000.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00		Fr. 0.00	
- übriger Betriebsaufwand	Fr. 5'000.00		Fr. 500.00		Fr. 500.00		Fr. 500.00	
- Abschreibungen	Fr. 1'150.00		Fr. 56'760.00		Fr. 56'760.00		Fr. 56'760.00	
+ Zuschreibungen	Fr. 28'750.00		Fr. 15'000.00		Fr. 15'000.00		Fr. 15'000.00	
= Betriebsergebnis (=EBIT)	-Fr. 1'348'400.00	100.0%	-Fr. 127'520.00	9.5%	-Fr. 91'560.00	71.8%	-Fr. 84'760.00	92.6%
- Zinsaufwand	Fr. 200.00		Fr. 160.00		Fr. 100.00		Fr. 0.00	
+ Zinsertrag	Fr. 100.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00	
= Finanzergebnis	-Fr. 1'348'500.00	100.0%	-Fr. 127'580.00	9.5%	-Fr. 91'560.00	71.8%	-Fr. 84'660.00	92.5%
- Ausserordentlicher Aufwand	Fr. 10'000.00		Fr. 3'000.00		Fr. 2'000.00		Fr. 2'000.00	
+ Ausserordentlicher Ertrag	Fr. 25'424.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00	
- Betriebsfremder Aufwand	Fr. 0.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00		Fr. 100.00	
+ Betriebsfremder Ertrag (Imkerei)	Fr. 0.00		Fr. 1'000.00		Fr. 1'000.00		Fr. 1'000.00	
= Ausserordentliches Ergebnis (=EBT)	-Fr. 1'333'076.00	100.0%	-Fr. 129'580.00	9.7%	-Fr. 92'560.00	71.4%	-Fr. 85'660.00	92.5%
- Steueraufwand	Fr. 5'000.00		Fr. 700.00		Fr. 210.00		Fr. 105.00	
= Unternehmensergebnis	-Fr. 1'338'076.00	100.0%	-Fr. 130'280.00	9.7%	-Fr. 92'770.00	71.2%	-Fr. 85'765.00	92.4%



8.5 Management Cockpit

Tabelle 4: Management Cockpit Projekt Sallmann Park

Management Cockpit Projekt Sallmannpark

		Bau und Plaung	Betrieb	Gesamt	Budget	Ampel
Investitionen	Bruttoinvestitionen Stadt Kreuzlingen (in CHF)	8'367'449	818'551	9'186'000	-	🟡
	Investierte Flüssige Mittel (in CHF)	841'449	818'551	1'660'000	2'000'000	🟢
	Grundstücke (in CHF)	7'500'000	0	7'500'000	-	🟡
	Investitionen Dritter (in CHF)	40'000	0	40'000	0	🟢
Finanzkennzahlen	Anlagedekungsgrad 2 (in %)	106.45%	107.90%	107.90%	100.00%	🟢
Personalkennzahlen	Stellenwerte pro Jahr	0.63	0.77	0.73	-	🟡
	Stunden Total	2496	4800	7296	-	🟡

8.6 Finanzierung, Preise und Zinsen

Die aus dem Management Cockpit ersichtlichen Investitionen der Stadt Kreuzlingen setzen sich zusammen aus Immobilien, Material, Geräten und Flüssigen Mitteln, Rückstellungen sowie einem Projektkredit für die Imkerei. Die tatsächlichen Investitionen an Flüssigen Mitteln von rund 1.66 Mio. liegen deutlich unter dem vorgegebenen Maximum von 2 Mio. und sind damit für den Projektumfang sehr preisgünstig.

Die Investitionen Dritter sind Eigenkapital des Quartiervereins die mit einem Rabatt von 20% am Markt vergütet werden. Das Fremdkapital ist ebenfalls Geld von Interessengruppen aber ohne langfristige Beteiligungsabsicht. Dieses Fremdkapital wird über die drei Jahre Betriebszeit hinweg abgebaut. Die Fremdkapitalzinsen betragen 2%.

Zusätzliche Stellenwerte müssen durch die Nutzung bereits vorhandener Kapazitäten bei der Stadt Kreuzlingen keine beantragt werden und für die Pflege wäre auch eine Zusammenarbeit mit dem Unterhaltspersonal des Altersheims denkbar.

Erträge stammen grösstenteils aus dem Honigertrag. Die Stadt Kreuzlingen bietet dem Imker Infrastruktur und einen Projektkredit zu Tiefzinsen(1%), im Gegenzug für 20% des Ertrages. Der Honig wird auf dem Markt verkauft und übers Internet werden zusätzlich Bienenvölker-Patenschaften für Fr. 100.- pro Stück und Jahr verkauft.

Für Marktstände verlangt die Stadt eine vergleichsweise tiefe pauschale Standgebühre von 15CHF, dafür wird den Eigenkapitalgebern des Quartiervereins an allen Lebensmittelständen 20% Rabatt gewährt.

Literaturverzeichnis

Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau. (kein Datum). *Wildobst*. Abgerufen am 15. November 2013 von <http://www.lwg.bayern.de/gartenbau/obstbau/24585/>

Egloff, N. (2012). *Bevölkerungsentwicklung 2010–2030 im Kanton Thurgau*. Frauenfeld: Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau.

Kreuzlingen Tourismus. (kein Datum). *Seeburgpark Kreuzlingen - Kreuzlingen Tourismus*. Abgerufen am 9. 12 2013 von <http://www.thurgau-tourismus.ch>: http://www.thurgau-tourismus.ch/de/kreuzlingen-hauptnavigation/kreuzlingen_freizeit/top-ziele/kreuzlingen-seeburgpark

Stadt Kreuzlingen. (17. Oktober 2011). Studienauftrag Areal „Löwen / Sallmann“. Kreuzlingen.

Stadt Kreuzlingen. (2012). *Imagebroschüre: Neue Sicht auf Kreuzlingen*. Kreuzlingen: Stadt Kreuzlingen.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 - Konzeptentwurf NA+IV GmbH	6
Abbildung 2: Beispiellogo Quartierverein	13
Abbildung 3: Beispiel Plakat Markt	14
Abbildung 4 - Ausgangslage Sallmann Areal	16
Tabelle 1: Pflanzenliste Wildobstgehölze	9
Tabelle 2: Planbilanz Projekt Sallmannpark	21
Tabelle 3: Plan-Erfolgsrechnung des Projekts Sallmannpark	22
Tabelle 4: Management Cockpit Projekt Sallmannpark	23