

Sperrfrist für alle Medien Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung
--

Botschaft an den Gemeinderat

Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt auf die Dauer von zehn Jahren mit einem jährlich wiederkehrenden Kostendach von CHF 175'000.–

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt mit einem jährlich wiederkehrenden Kostendach von CHF 175'000.– auf die Dauer von zehn Jahren zuzustimmen.

Das DAS TRÖSCH ist eine Erfolgsgeschichte. Nach zwei Jahren in Betrieb, hat sich das Begegnungszentrum als Treffpunkt im Zentrum von Kreuzlingen etabliert. Die Projektidee der Geschwister Monika und Christof Roell, mitten in Kreuzlingen einen Ort der Begegnung zu schaffen, entwickelte sich seit der Eröffnung im Frühjahr 2017 äusserst positiv. Im ersten Betriebsjahr wurden im TRÖSCH über 800, im zweiten Jahr über 1'000 verschiedenste Anlässe durchgeführt, vom Kindergeburtstag bis zum dreitägigen Workshop.

Im Herbst 2016 genehmigte der Gemeinderat einen Gesamtkreditrahmen für fünf Jahre von CHF 450'000.– für die Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH. Am 1. April 2017 startete der Betrieb unter der Führung des Departements Gesellschaft. Von Beginn an wurde das individuelle Raumangebot für unterschiedlichste private, öffentliche und bildungsorientierte Veranstaltungen genutzt. Nach wie vor ist die Nachfrage enorm. Dank der grossen Betriebserfahrung mit den städtischen Anlagen (Dreispitz, Rathaus, OJA u. a.) konnten sowohl die Startphase als auch die ersten beiden Betriebsjahre optimal begleitet werden. Die heutige personelle Besetzung und Organisationsstruktur stösst bei der stetig steigenden Nutzung des Zentrums nun an ihre Grenzen. Der Entscheid der zukünftigen Führung muss daher schon heute getroffen werden.

In der Gemeinderatsbotschaft von 2016 wurde angekündigt, nach zwei Betriebsjahren die Ziele, Kosten und die Form der Trägerschaft zu evaluieren. Nun liegen die relevanten Betriebszahlen und der für die Leitung notwendige Personalbedarf vor. Ebenso zeichnete sich deutlich ab, dass die Führung durch die Stadt sinnvoll ist, um die Qualität und

Kontinuität des Betriebs zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Evaluation werden in dieser Botschaft aufgezeigt mit dem Antrag, den Probebetrieb (Botschaft November 2016) vorzeitig durch eine längerfristig ausgerichtete Betriebsstruktur abzulösen.

1 Ausgangslage

1.1 Vertragliche Grundlagen

Der Neubau DAS TRÖSCH wurde von den Geschwistern Monika und Christof Roell gemeinsam mit verschiedenen Interessensgruppen und gestützt auf Erfahrungen vergleichbarer Begegnungszentren geplant und umgesetzt. Das Gebäude ist der Stadt seit dem 1. April 2017 zur miet-, zins- und abschreibungsfreien Nutzung überlassen. Dieses Recht wird in einem Nutzniessungsvertrag festgehalten (Beilage 1). In der Leistungsvereinbarung (LV) zwischen der Stadt und den Geschwistern Roell werden die Nutzung und Betriebsführung durch die Stadt geregelt (Beilage 2). Nachfolgend werden die wichtigsten vereinbarten Grundsätze der beiden unbefristeten Verträge aufgezeigt.

1.1.1 Nutzniessungsvertrag

Der Vertrag hält fest, dass die Grundeigentümer (Monika Roell und Christof Roell) der Stadt Kreuzlingen zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen, unentgeltlich eine unbefristete Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. ZGB einräumen, die für fünf Jahre unkündbar abgeschlossen wird.

Die Nutzniesserin hat das Recht auf den vollen Genuss der Liegenschaft. Sie kann DAS TRÖSCH für eigene Beratungsstellen und Projekte im sozialen Bereich und insbesondere der Integrationsarbeit nutzen. Die Mieteinnahmen stehen in vollem Umfang der Nutzniesserin zu.

Der Bestand der Gebäulichkeiten muss erhalten werden. Die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt trägt die Nutzniesserin. Bei der Grundeigentümerin verbleiben die auf der Liegenschaft lastenden Grundpfandschulden, Zinsverpflichtungen und alle Auslagen für wichtige Arbeiten, welche über den gewöhnlichen Unterhalt hinausgehen.

Im Rahmen der Maximaldauer gemäss Art. 749 ZGB (100 Jahre) wird die Nutzniessung auf unbefristete Dauer eingeräumt. Die Nutzniessung kann von beiden

Seiten unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf den 31. März eines jeden Jahres schriftlich gekündigt werden, erstmals am 31. März 2021 auf den 31. März 2022.

1.1.2 Leistungsvereinbarung

In der Leistungsvereinbarung sind Ziele, Zweck, Leitung, Betrieb, Organisationsstruktur und Vereinbarungsdauer geregelt. Die Grundeigentümer stellen der Stadt die Liegenschaft auf der Basis des separat abgeschlossenen Nutznießungsvertrages zur Verfügung. Die Stadt führt das Begegnungszentrum als gemeinnütziges Projekt. Die Vermietung der Räume an Institutionen, die die Begegnung und die ehrenamtliche Arbeit fördern, hat Vorrang. Diese Institutionen profitieren von einer gebührenreduzierten Miete und verpflichten sich im Gegenzug, sich am Gesamtbetrieb aktiv zu beteiligen.

Die Laufzeit und die Kündigungsmöglichkeiten sind in der Leistungsvereinbarung gleichlautend wie im Nutznießungsvertrag geregelt.

1.2 Betriebserfahrungen

Das Begegnungszentrum blickt auf zwei erfolgreiche Jahre zurück. Neben den kontinuierlich steigenden Belegungszahlen haben sich insbesondere im zweiten Betriebsjahr die Nutzung und das Angebot deutlich verdichtet. Gestiegen sind die Projekte und Angebote, die auf Eigeninitiative der Besucherinnen und Besucher zurückzuführen sind.

Die hohe Betriebsqualität, die Ziele und die Breite des Angebots im DAS TRÖSCH sind nach Einschätzung der Betriebskommission und des Departements Gesellschaft mit den vorhandenen personellen Ressourcen auf Dauer nicht mehr zu gewährleisten. Soll die mit den Eigentümern vereinbarte Zweckbestimmung des Hauses eingehalten werden, benötigt es eine personell neue Organisationsstruktur, ansonsten müsste der heutige Betriebsumfang massiv eingeschränkt werden.

Überprüft wurde auch das Engagement der IG DAS TRÖSCH und die Möglichkeit, den Betrieb künftig unter deren Federführung zu leiten. Die IG DAS TRÖSCH ist ein fester Bestandteil des Betriebs und eine Bereicherung, da sie an jedem Samstagvormittag das Café betreibt. Darüber hinaus sind weitere Aufgaben wie

die Vermietung, die Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten und die projektbezogenen Aufgaben von der IG DAS TRÖSCH nicht leistbar. Die Führung durch die Stadt schafft, zusätzlich zu den allgemeinen Betriebserfahrungen, wichtige Synergien und gewährleistet auch in Zukunft eine optimale Organisationsstruktur.

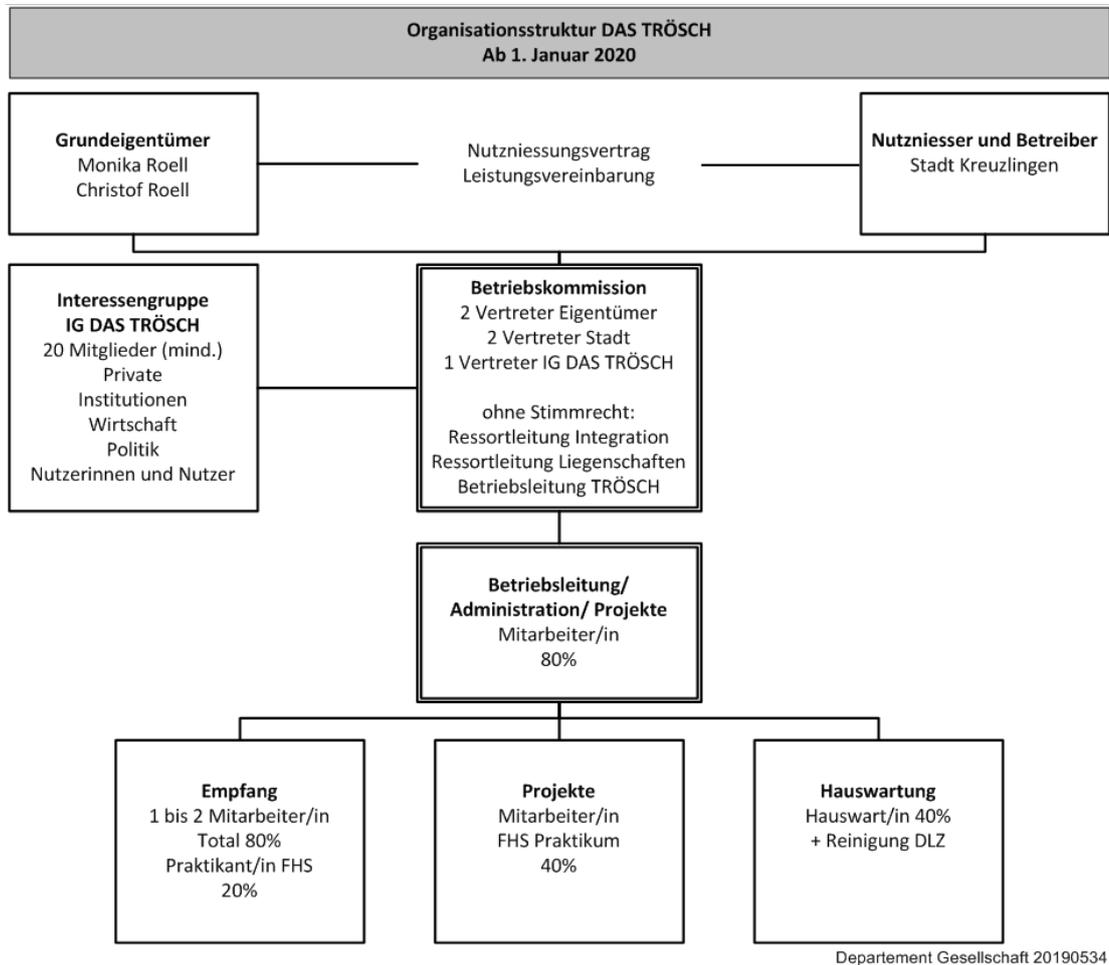
2 Zukünftige Organisationsstruktur

2.1 Betriebsführung

Die Leitung des Hauses soll weiterhin durch die Stadt Kreuzlingen erfolgen, vertreten durch das Departement Gesellschaft. Die Struktur des heutigen Betriebs beruht auf befristet angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie auf Leistungen des Departements Gesellschaft, die bisher in der Rechnung nicht ersichtlich waren. Diese internen personellen Leistungen wurden separat erfasst und wurden nun in den realen Personalbedarf eingerechnet. Zukünftig wird die Position der operativen Betriebsleitung und der Hauswartung neu geschaffen und administrative Arbeiten in den Betrieb des DAS TRÖSCH verlegt.

2.2 Betriebskommission

Die stadträtliche Betriebskommission besteht aus den Eigentümern und Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie der Interessensgruppe (IG). Sie kontrolliert die Umsetzung des Betriebskonzepts, das die Ziele, die Nutzung und die Betriebsführung regelt (Beilage 3), und prüft die Einhaltung der Leistungsvereinbarung. Der Stadtrat und die Kommission Gesellschaft, Kultur und Sport (GKS) werden auch zukünftig regelmässig über die Entwicklung und Zielerreichung informiert.



3 Betrieb heute

Die Vermietung der Räumlichkeiten im DAS TRÖSCH, sowohl an Dauermieterinnen und Dauermieter, als auch an Vereine oder nicht staatliche Organisationen (NGO) oder an einmalige Mieterinnen und Mieter, erfolgt unter der Wahrung weltanschaulicher Neutralität und unter Berücksichtigung aller Vertretungen von Kulturen und Religionen, die sich im Rahmen der Verfassung der Schweiz und des Kantons Thurgau bewegen.

3.1 Belegung der Räume

Die Räume werden zu einem Drittel von Dauermieterinnen und Dauermietern genutzt. Bei der Vermietung wurde auf die Anforderungen der Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und den Eigentümern und die Vereinbarkeit mit den

Zielen des Betriebskonzepts geachtet. Zu den Dauervermietungen im Haus gehören:

- Das Hilfswerk der evangelischen Kirche (HEKS) mit ihren Angeboten HEKS infra (Deutschkurse für Frauen) und den dazugehörenden Betreuungsangeboten für Kinder
- Der Verein Hörmedienproduktion für Blinde, Seh- und Lesebehinderte
- Der tamilische Kulturverein Thurgau
- Bürogemeinschaft: Tagesfamilienverein, die Arbeitsgemeinschaft für Migration und die Rechtsberatung des Thurgauer Anwaltverbandes
- Rechtsberatung der UNIA, ab 1. Juni 2019
- Das DLZ Arbeitsintegration der Stadt hat den kleinen Laden Richtung Sonnenstrasse gemietet und bietet die Produkte des DLZ an
- Büro vermietet an Monika Roell
- 1-Zimmer-Wohnung vermietet an den Praktikanten
- 2-Zimmer-Wohnung vermietet
- Fünf Tiefgaragenplätze vermietet.

Die Vermietungen der multifunktionalen Räume für Anlässe und Projekte, welche die Begegnung und die Freiwilligenarbeit fördern, haben Vorrang und profitieren von gebührenreduzierten Mieten. Die Mieterinnen und Mieter sorgen selber für den Auf- und Abbau der Einrichtungen und tragen die Verantwortung für die Grobreinigung.

Belegungsstatistik

Jahr	Tarif A Firmen und Externe	Tarif B Private aus Kreuzlingen	Tarif C Vereine und Institutionen aus Kreuzlingen	Gesamtbelegung
2017 ab 1. April	43	135	509	687
2018	248	209	683	1140
2019 bis 31. Mai	48	109	432	589

3.2 Begegnung und soziale Integration

DAS TRÖSCH hat sich zu einem gut besuchten Treffpunkt am Boulevard entwickelt. Insbesondere werden Projekte unterstützt, die den sozialen Zusammenhalt fördern. Dazu zählen generationsübergreifende Angebote und Integrations-

projekte. Der Besuch des Cafés ist ein niederschwelliges Angebot und ist mittlerweile für zahlreiche Menschen ein beliebter Begegnungsort im Stadtzentrum geworden.

- DAS TRÖSCH ist von Montag bis Freitag von 09.00 bis 19.00 Uhr geöffnet.
- Der Café-Betrieb am Samstagvormittag wird von den Mitgliedern der IG Trösch angeboten.
- Im Café finden während den Öffnungszeiten u. a. statt: Der wöchentliche Spielenachmittag der Mansio-Stiftung, das Café Vergissmeinnicht für Demenzerkrankte, das vom Kanton unterstützte Integrationsprojekt „eat and meet“, die Treffen der Freiwilligenbörse und das Repair-Café.
- Der Kanton unterstützt das dreijährige Projekt „Integration durch Begegnung“ im DAS TRÖSCH mit einem jährlichen Betrag von CHF 14'000.–.
- Teilnahme an Anlässen am Boulevard wie dem „Chrüzlinger Fäscht“ oder der Spielstrasse.

3.3 Bildung und Partizipation

Die Zusammenführung bestehender Angebote von Kreuzlinger Vereinen, gemeinnützigen Institutionen und Hilfswerken führt zu besser koordinierten Nutzungen von Bildungs-, Freizeit- und Integrationsangeboten. Die Nutzerinnen und Nutzer partizipieren bei der Gestaltung des Programms und bringen sich nach ihren Möglichkeiten ein.

- Die Förderung von Freiwilligenarbeit ermöglicht die Mitgestaltung durch die Besucherinnen und Besucher. Sofern möglich werden Angebote, die den Zielen entsprechen, organisatorisch unterstützt.
- Die Freiwilligenbörse unterstützt den Betrieb durch das Angebot einer Eventberatung.
- Das Angebot „Tischlein deck dich“ wird ausschliesslich von Freiwilligen betrieben. Jährlich werden bis zu 2'000 Lebensmittelpakete an armutsbetroffene Personen ausgegeben.
- Es werden regelmässige Kurse und Projekte von sozialen Organisationen und Vereinen angeboten: Die Heks in-fra bietet Kurse für Frauen an. Die Rheumaliga führt ein wöchentliches Bewegungsprogramm für Seniorinnen und Senioren durch. Es gibt ein Tanzangebot für Seniorinnen und Senioren. Ebenfalls wird das Sprach-Café wöchentlich von Migrantinnen besucht.
- Es werden verschiedene Kreativkurse im DAS TRÖSCH angeboten.

- Kleinere Versammlungen und zahlreiche Informationsanlässe werden durchgeführt.

3.4 Informations- und Anlaufstelle

Das Begegnungszentrum DAS TRÖSCH erfüllt auch eine koordinierende Funktion, indem es Informationen über bestehende Angebote für Ratsuchende zusammenführt. Die Förderung der Freiwilligenarbeit kann neben der bestehenden Internetplattform und den regelmässigen Medienberichten persönlich vermittelt werden. Hilfswerke und Institutionen bieten niederschwellige Beratungen an.

- Der Empfang im Eingangsbereich hat sich zu einer Anlaufstelle für ein breit gefächertes Feld von Fragen und Anliegen entwickelt. Während den Kontaktzeiten hören die Mitarbeitenden zu, klären über die Angebote auf und verweisen bei Bedarf an entsprechende Fachstellen.
- Es wird von den Mitarbeitenden proaktiv über Projekte im DAS TRÖSCH informiert und zwischen den Beteiligten vermittelt.
- Die Kenntnisse über die Angebotsstruktur in Kreuzlingen verhindern, dass Parallelangebote entstehen.

4 Finanzen

4.1 Kennzahlen

Die vorliegende Kostenberechnung für den Betrieb der nächsten Jahre beinhaltet alle Aufwände für den Betrieb des Begegnungszentrums. Die Integrationsbeauftragte Zeljka Blank nimmt die übergeordnete Leitungsfunktion weiterhin wahr. Die operative Betriebsleitung vor Ort wird neu besetzt. Neu wird auch eine Hauswartstelle geschaffen, die für die Unterhaltsarbeiten und den allgemeinen technischen Support verantwortlich ist. Die Beratung vor und der direkte Support während den Anlässen ist ein wesentlicher Bestandteil der Aufgaben seitens der Leitung und des gesamten Teams.

Auf diesen Erfahrungswerten beruhen die nachfolgenden Kennzahlen und der auf die Dauer von zehn Jahren beantragte, jährlich wiederkehrende Betriebsbeitrag von max. CHF 175'000.– (Beilage 4). Dieser Gesamtkostenrahmen kann nur gehalten werden, weil DAS TRÖSCH auch für die kommenden Jahre zins-

und mietfrei von den Geschwistern Roell der Stadt und somit der Bevölkerung zu Verfügung gestellt wird.

1 Aufwand/Jahr in CHF	Budget 2020	Budget 2019	Rechnung 2018
Personalkosten	188'968.00	79'400.00	80'008.70
Interne Verrechnung Personalaufwand DLZ	36'000.00	27'000.00	37'139.00
Energie, Betriebs und Verbrauchsmaterial	31'000.00	29'900.00	23'277.85
Unterhalt Gebäude und Mobiliar	24'000.00	24'000.00	9'936.16
Dienstleistungen	22'500.00	26'600.00	21'381.19
Marketing, Versicherung und Verschiedenes	6'000.00	6'500.00	4'936.93
Abschreibung Mobilien VV	0.00	88'100.00	26'000.74
Summe Aufwand/Jahr	308'468.00	281'500.00	202'680.57
<hr/>			
2 Projektertrag/Jahr			
Mietertrag Dauermieterinnen/Dauermieter (inkl. Wohnungen)	82'000.00	82'400.00	81'843.80
Mietertrag variable Nutzung der Multifunktionsräume	60'000.00	37'000.00	56'810.60
Summe Ertrag/Jahr	142'000.00	119'400.00	138'654.40
<hr/>			
Defizit	-166'468.00	-162'100.00	-64'026.17
<hr/>			
Beantragter maximaler jährlicher Betriebsbeitrag	175'000.00	90'000.00	90'000.00

4.2 Tarife

Mit Blick auf die konzeptionelle Ausrichtung als gemeinnütziges Projekt, richten sich die Mietpreise für die Räumlichkeiten im Begegnungszentrum nach den Mietpreisen anderer sozialer Einrichtungen in Kreuzlingen aus. Die konkreten Mietpreise wurden unter Berücksichtigung dieser Grundsätze durch die Betriebskommission festgelegt und durch den Stadtrat abschliessend genehmigt. Je nach Nutzergruppe unterscheidet sich der Tarif in drei Kategorien (Beilage 5).

Die heutige Tarifstruktur hat sich bewährt und wird von der Betriebskommission auch weiterhin in der vorliegenden Form und Höhe als wichtiger Bestandteil für die Zielerreichung des Betriebskonzepts vorgeschlagen.

4.3 Stellenbedarf

Die nachstehende Übersicht zeigt den Stellenbedarf in den verschiedenen Aufgabenbereichen im Vergleich zum heutigen Betrieb (Beilage 6). Die kursiv gedruckten Bereiche sind in der heutigen Betriebskostenrechnung nicht berücksichtigt.

Funktion	Name	2019	ab 2020
Betriebsleitung/Projekte	Zeljka Blank	50 %	5 %
Betriebsleitung/Administration/Projekte	offen	0 %	80 %
Administration	Andrea Lehmann	20 %	0 %
Empfang	Erika Michiels	60 %	80 %
Praktikant FHS	Paul Sommer	60 %	60 %
Liegenschaft und Betrieb	Ruedi Wolfender	5 %	0 %
Hauswartung Leitung	Michael Burkhard	10 %	0 %
Hauswartung	offen	0 %	40 %
Total		205 %	265 %

5 Zusammenfassung

Mit der Inbetriebnahme des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH konnte eines der Legislaturziele des Stadtrats, nämlich Begegnungs- und Nutzräume für die Bevölkerung zu schaffen, erfolgreich umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden im Zentrum verschiedene Dienstleistungen, Informationsstellen und weitere gesellschaftliche Angebote der Stadt zentral zusammengeführt. Neue, auch von kantonaler Stelle geförderte Projekte, konnten aufgebaut und in das vielfältige Angebot des Begegnungszentrums integriert werden.

Das Begegnungszentrum wurde von der Bevölkerung unmittelbar nach der Eröffnung positiv wahrgenommen und entdeckt. Für die Einwohnerinnen und Einwohner ist DAS TRÖSCH ein Treffpunkt „für alle“ mitten im Zentrum geworden. Das Gebäude mit seiner einfachen und praktischen Ausstattung ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungen unter einem Dach. Die Begegnung wird mit und an diesem Ort gefördert, der Kontakt untereinander und der Austausch miteinander stärken die gesellschaftlichen Beziehungen und tragen so zur sozialen Integration wesentlich bei.

Die Kombination von professioneller Leitung und ehrenamtlichem Engagement soll weiterhin ein tragendes Element des Betriebskonzepts bleiben. Die für Vereine und gemeinnützige Institutionen günstigen Mietkonditionen sind ebenfalls ein bedeutender Teil des Erfolgskonzepts. Es basiert auf dem Grundsatz „Wir bieten keine Räume. Wir schaffen Möglichkeiten!“. Dieses Ziel wurde innerhalb

von nur zwei Jahren bereits in weiten Teilen erreicht. Es soll in diesem Sinn und Verständnis des „Ermöglichens“ weitergearbeitet werden können.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

der Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt auf die Dauer von zehn Jahren mit einem jährlich wiederkehrenden Kostendach von CHF 175'000.–

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 26. Juni 2019

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Nutzniessungsvertrag
2. Leistungsvereinbarung inkl. Nachtrag vom 26. Juni 2019
3. Betriebs- und Nutzungskonzept
4. Kostenberechnung ab 2020
5. Tarife ab 2020
6. Personalkostenberechnung

Nutzniessungsvertrag

Begegnungszentrum DAS TRÖSCH

Liegenschaft Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen

zwischen

Monika Roell, Bommen 6, 8573 Siegershausen

Christof Martin Roell, Arenenbergstrasse 22, 8268 Mannenbach-Salenstein

Miteigentümer zu je 1/2-Anteil

(Grundeigentümer)

und

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Vertreten durch Stadtpräsident Andreas Netzle und Stadtschreiber Thomas Niederberger
(Nutzniesserin)

Stand 19. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Errichtung und Inhalt der Nutzniessung	3
2	Lasten und Kosten	4
3	Dauer und Kündigung	5
4	Veränderungsverbot und Rückgabe der Liegenschaft mit Gebäulichkeiten	5
5	Ungültige Bestimmungen / Vertragslücken / ergänzende Regelungen	6
6	Eintragung im Grundbuch	6
7	Schlussbestimmung	6

Präambel

Gemäss den Legislaturzielen der Stadt Kreuzlingen 2015-2019 strebt die Stadt Kreuzlingen die Schaffung neuer und die Stärkung bestehender Begegnungsorte an. Die Grundeigentümer errichten auf Liegenschaft Nr. 141, Hauptstrasse 42, Kreuzlingen einen Neubau, der als Begegnungszentrum DAS TRÖSCH allen Einwohnerinnen und Einwohnern von Kreuzlingen zur Nutzung zur Verfügung stehen soll. Im Begegnungszentrum sollen für gemeinnützige Organisationen und Vereine kostengünstige Räume für kleinere bis mittlere Versammlungen, Kurse und Projekte zur Verfügung stehen und für die Bevölkerung ein Treffpunkt entstehen. Die Nutzniesserin soll für eine vielfältige Nutzung des Begegnungszentrums sorgen und dasselbe unter Einbezug der Interessensgruppe (IG) DAS TRÖSCH als gemeinnütziges Projekt betreiben. Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende Vereinbarungen.

1 Errichtung und Inhalt der Nutzniessung

Die Grundeigentümer räumen der Stadt Kreuzlingen zu Lasten ihrer Liegenschaft Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen unentgeltlich eine Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. ZGB an diesem Grundstück ein.

Die Nutzniesserin hat das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Liegenschaft als Begegnungszentrum für die Kreuzlinger Bevölkerung im Sinne eines gemeinnützigen Projektes.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung hat die Nutzniesserin das Recht auf den vollen Genuss der Liegenschaft sowohl in Form der Selbstnutzung, beispielsweise für eigene Beratungsstellen und Projekte sowie die Erfüllung sozialer Aufgaben, insbesondere der Integration, wie auch der Fremdvermietung. Entsprechende Mieteinnahmen stehen der Nutzniesserin zu.

Vor dem Hintergrund der gemeinnützigen Projektführung sind allfällige Mietzinse unter dem ortsüblichen Mietzinsniveau vergleichbarer Räumlichkeiten einerseits und in Anlehnung an die Mietpreise anderer sozialer Einrichtungen in Kreuzlingen andererseits so festzusetzen, dass die Räumlichkeiten von Einwohnerinnen und Einwohnern, Vereinen, Gruppierungen, gemeinnützigen Projekten usw. optimal genutzt werden können.

Der Betrieb des Begegnungszentrums hat unter dem Gesichtspunkt weltanschaulicher Neutralität zu erfolgen und alle Vertreterinnen und Vertreter von

Kulturen und Religionen, welche sich im Rahmen der Verfassung der Schweiz und des Kantons Thurgau bewegen, zu berücksichtigen.

Eine gewerbliche Nutzung der belasteten Liegenschaft und ihrer Räumlichkeiten, welche nicht mit der angestrebten gemeinnützigen Projektführung des Begegnungszentrums in Verbindung steht, ist ausgeschlossen. Nicht unter das gewerbliche Nutzungsverbot fällt die Vermietung der zwei im 2. Obergeschoss befindlichen Wohnungen.

Weitere Bestimmungen zum Betrieb des Begegnungszentrums als gemeinnütziges Projekt der Stadt Kreuzlingen legen die Parteien in einer Leistungsvereinbarung fest.

2 Lasten und Kosten

Die Nutzniesserin hat die Liegenschaft mit ihren Gebäulichkeiten in ihrem Bestand zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, wie insbesondere bezüglich Mobiliar, Geräten, Türen und Fenstern, Storen, Oberflächen (Decken, Wände und Bodenbeläge) usw., von sich aus vorzunehmen (Art. 764 ZGB). Für die Haustechnik (Lift, Heizung, Lüftung, Erdwärmesonden usw.) sind von der Nutzniesserin Serviceverträge bei den Haustechnik-Lieferfirmen abzuschliessen.

Die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Liegenschaft mit den Gebäulichkeiten, die Serviceverträge sowie die Steuern und Abgaben für die Liegenschaft trägt die Nutzniesserin (Art. 765 ZGB).

Die Nutzniesserin hat die Liegenschaft mit ihren Gebäulichkeiten auf ihre Kosten zu Gunsten der Grundeigentümer gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern (Art. 767 ZGB).

Bei den Grundeigentümern verbleiben die auf der Liegenschaft lastenden Grundpfandschulden und die hierfür anfallende Zinspflicht sowie alle Auslagen für wichtige Arbeiten und Erneuerungen, welche über den gewöhnlichen Unterhalt hinausgehen.

3 Dauer und Kündigung

Im Rahmen der Maximaldauer gemäss Art. 749 ZGB wird die Nutzniessung auf unbefristete Dauer eingeräumt. Die Nutzniessung kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf den 31. März jedes Jahres schriftlich gekündigt werden. Die Nutzniessung ist frühestens kündbar am 31. März 2021 auf den 31. März 2022. Mit der Beendigung der Nutzniessung entfällt auch die Pflicht der Nutzniesserin zur Führung des Begegnungszentrums in Form eines gemeinnützigen Projektes in der Liegenschaft und ihrer Gebäulichkeiten gemäss separater Leistungsvereinbarung, welche mit der Kündigung der Nutzniessung als auf den gleichen Termin mitgekündigt gilt.

Bei einer Kündigung der Nutzniessung steht den Grundeigentümern der Anspruch auf Löschung der Nutzniessung im Grundbuch zu (Art. 748 Abs. 2 ZGB).

Ein ausserordentliches Kündigungsrecht unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist per jeden Kalendermonats steht den Grundeigentümer insbesondere in folgenden Fällen zu:

- Nichtnutzung der Liegenschaft und ihrer Gebäulichkeiten als Begegnungszentrum in Form eines gemeinnützigen Projektes, trotz schriftlicher Abmahnung seitens der Grundeigentümer
- Gewerbliche Nutzung der Liegenschaft und ihrer Gebäulichkeiten, trotz schriftlicher Abmahnung seitens der Grundeigentümer
- Anderweitige vertragswidrige Nutzung der Liegenschaft und ihrer Gebäulichkeiten, trotz schriftlicher Abmahnung seitens der Grundeigentümer
- Wiederholte schuldhafte Verletzung von wesentlichen Vertragsbestimmungen dieses Nutzniessungsvertrages trotz schriftlicher Abmahnung seitens der Grundeigentümer

4 Veränderungsverbot und Rückgabe der Liegenschaft mit Gebäulichkeiten

Die Nutzniesserin ist weder berechtigt, die Zweckbestimmung der Liegenschaft mit ihren Gebäulichkeiten als Begegnungszentrum für die Bevölkerung von Kreuzlingen zu ändern, noch das Objekt umzugestalten oder wesentlich zu verändern (Art. 769 ZGB). Die Rückgabe der Liegenschaft mit den Gebäulichkeiten hat im ursprünglichen Zustand zu erfolgen.

5 Ungültige Bestimmungen / Vertragslücken / ergänzende Regelungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle einer unwirksamen Bestimmung hat eine wirksame zu treten, welche die Vertragspartner bei Kenntnis des Mangels zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart hätten, um den gleichen oder zumindest ähnlichen wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen. Das gleiche gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken sowie ergänzende Regelungen.

6 Eintragung im Grundbuch

Diese Nutzniessung ist als Personaldienstbarkeit im Grundbuch Kreuzlingen einzutragen als Last auf dem Grundstück Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen zu Gunsten der Stadt Kreuzlingen.

7 Schlussbestimmung

Die Kosten dieses Vertrages sowie die Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Kreuzlingen, *5.1.2012*

Die Grundeigentümer

Monika Roell

Monika Roell

Christof Martin Roell

Christof Martin Roell

20. DEZ. 2016

Kreuzlingen,

Die Nutzniesserin
Stadt Kreuzlingen

Andreas Netzle

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Thomas Niederberger

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Leistungsvereinbarung Begegnungszentrum DAS TRÖSCH

zwischen

Monika Roell, Bommen 6, 8573 Siegershausen

Christof Martin Roell, Arenenbergstrasse 22, 8268 Mannenbach-Salenstein

Miteigentümer zu je ½ Anteil

(Grundeigentümer)

und

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Vertreten durch Stadtpräsident Andreas Netzle und Stadtschreiber Thomas Niederberger

(Stadt Kreuzlingen)

Stand 19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung und Zweck	3
2	Betrieb und Leitung durch die Stadt Kreuzlingen	3
3	Mietpreise	4
4	Betriebskommission	4
5	Interessensgruppe (IG) DAS TRÖSCH	5
6	Anlaufphase und Anpassung Leistungsvereinbarung	5
7	Geltungsbeginn und Gestaltungsdauer	5
8	Ungültige Bestimmungen / Vertragslücken / ergänzende Regelungen	5

Präambel

Die Grundeigentümer stellen der Stadt Kreuzlingen die Liegenschaft Nr. 141 mit Gebäulichkeiten zur Nutzung als Begegnungszentrum im Sinne eines gemeinnützigen Projektes gestützt auf einen Nutzniessungsvertrag zur Nutzung zur Verfügung. Die Stadt Kreuzlingen im Gegenzug verpflichtet sich während der vereinbarten Laufzeit, das Begegnungszentrum als gemeinnütziges Projekt aktiv zu betreiben und den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern zur Verfügung zu stellen. In Ergänzung des Nutzniessungsvertrages legen die Parteien mit der vorliegenden Leistungsvereinbarung die Detailregelungen für den Betrieb fest und treffen in diesem Sinne folgende Vereinbarungen.

1 Zielsetzung und Zweck

Die Grundeigentümer stellen der Stadt Kreuzlingen die Liegenschaft Nr. 141, GB Kreuzlingen mit Gebäulichkeiten auf der Basis des separat abgeschlossenen Nutzniessungsvertrages zur Nutzung als Begegnungszentrum DAS TRÖSCH für die Einwohnerinnen und Einwohner von Kreuzlingen zur Verfügung.

Das von der Stadt Kreuzlingen als gemeinnütziges Projekt zu führende Begegnungszentrum DAS TRÖSCH soll als Treffpunkt am Boulevard allen Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern zur Verfügung stehen. DAS TRÖSCH soll Begegnungsmöglichkeiten für die Bevölkerung schaffen und dadurch die nachbarschaftlichen Beziehungen stärken und zur sozialen Integration beitragen. Es wird eine intensive Nutzung der Räumlichkeiten des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch Menschen aller Kulturen und Religionen angestrebt. Dabei gilt der Grundsatz der weltanschaulichen Neutralität.

2 Betrieb und Leitung durch die Stadt Kreuzlingen

Die Stadt Kreuzlingen verpflichtet sich, das Begegnungszentrum als gemeinnütziges Projekt aktiv zu betreiben. Sie ist für den Betrieb verantwortlich und übernimmt die Leitung des Begegnungszentrums, die Koordination der Angebote und die Vermietung der Räume. Während der vereinbarten festen Nutzungsdauer von fünf Jahren wird eine Organisationsform entwickelt, die von der Stadt Kreuzlingen die Leitung und den Betrieb des Begegnungszentrums ab dem 1. April 2022 übernehmen kann, wenn gewährleistet ist, dass die Leitung und der Betrieb auf professioneller Basis personell und finanziell gesichert sind.

Die Leitung des Begegnungszentrums koordiniert die Aktivitäten im Haus und fördert die Freiwilligenarbeit im Begegnungszentrum. Sie sorgt für eine angemessene und regelmässige Information der Kreuzlinger Bevölkerung über das aktuelle Leistungsangebot des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH.

Die Vermietung der Räumlichkeiten im Begegnungszentrum, sowohl an Festmieter, wie Vereine und nicht staatliche Organisationen (NGO) wie an Anlassmieter, erfolgt unter der Wahrung weltanschaulicher Neutralität und unter Berücksichtigung aller Vertretungen von Kulturen und Religionen, welche sich im Rahmen der Verfassung der Schweiz und des Kantons Thurgau bewegen.

Die Vermietung der multifunktionalen Räume für Anlässe und Projekte, welche die Begegnung und die Freiwilligenarbeit fördern, hat Vorrang und profitiert von gebührenreduzierten Raummieten. Im Gegenzug haben sich diese Organisationen und Einzelpersonen zu verpflichten, sich am Gesamtbetrieb zu beteiligen und bestimmte Dienstleistungen zu übernehmen.

3 Mietpreise

Mit Blick auf die Zweckausrichtung als gemeinnütziges Projekt haben sich die Mietpreise für die Räumlichkeiten im Begegnungszentrum nach den Mietpreisen anderer sozialer Einrichtung für vergleichbare Räumlichkeiten in Kreuzlingen auszurichten. Die konkreten Mietpreise werden unter Berücksichtigung dieser Grundsätze durch die Betriebskommission festgelegt und durch den Stadtrat beschlossen.

4 Betriebskommission

Eine Betriebskommission, bestehend aus den Grundeigentümern und Vertretern der Stadt Kreuzlingen, einem Vertreter der Interessengruppe (IG) DAS TRÖSCH, der Leitung des Departement Gesellschaft und der Betriebsleitung, kontrolliert die Einhaltung der Leistungsvereinbarung und die Erfüllung der vereinbarten Ziele. Ein Nutzungs- und Betriebskonzept regelt die Zuständigkeiten und die Betriebsstruktur.

5 Interessensgruppe (IG) DAS TRÖSCH

Interessensgruppe (IG) DAS TRÖSCH ist aus privaten und institutionellen Interessenvertretern zusammengesetzt und bildet das Bindeglied zwischen der Betriebskommission und den Nutzerinnen und Nutzern des Begegnungszentrums und entsendet einen Vertreter in die Betriebskommission des Begegnungszentrums.

6 Anlaufphase und Anpassung Leistungsvereinbarung

Die Parteien prüfen spätestens zwei Jahre nach Betriebsaufnahme des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH den Verlauf des Betriebes und allfällig sich daraus ergebende Anpassungsnotwendigkeiten der vorliegenden Leistungsvereinbarung.

7 Geltungsbeginn und Gestaltungsdauer

Die Leistungsvereinbarung tritt per 1. April 2017 in Kraft und gilt für die Zeitdauer des separat abgeschlossenen Nutzniessungsvertrages zwischen den Parteien betreffend Liegenschaft Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen. Die Kündigung der Nutzniessung, welche ordentlich erstmals auf den 31. März 2022 erfolgen kann, gilt automatisch auch als Kündigung dieser Leistungsvereinbarung auf den gleichen Kündigungstermin.

Bei wesentlichen Veränderungen der bestehenden Voraussetzungen und Grundlagen muss der Inhalt der Leistungsvereinbarung entsprechend angepasst werden.

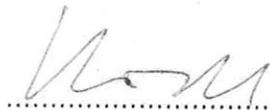
Die Leistungsvereinbarung kann in diesem Zusammenhang von jeder Partei unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist per 31. März gekündigt werden. Ist die Leistungsvereinbarung gekündigt, der Nutzniessungsvertrag aber weiterhin in Kraft, verpflichten sich beide Parteien, eine neue Leistungsvereinbarung auf der Grundlage der Ziel- und Zwecksetzung des Nutzniessungsvertrages und der eingetretenen Veränderungen der Voraussetzungen und Grundlagen für die Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

8 Ungültige Bestimmungen / Vertragslücken / ergänzende Regelungen

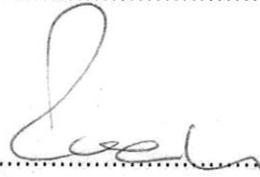
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle einer unwirksamen Bestimmung hat eine wirksame zu treten, welche

die Vertragspartner bei Kenntnis des Mangels zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart hätten, um den gleichen oder zumindest ähnlichen wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen. Das gleiche gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken sowie ergänzende Regelungen.

Kreuzlingen, 5. 1. 2017



Monika Roell



Christof Martin Roell

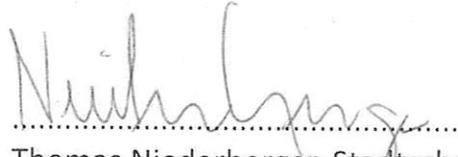
2 0. DEZ. 2016

Kreuzlingen,

Stadt Kreuzlingen



Andreas Netzle, Stadtpräsident



Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Nachtrag zur Leistungsvereinbarung vom 19. Dezember 2016

zwischen

Monika Roell, Bommen 6, 8573 Siegershausen

Christof Martin Roell, Arenenbergstrasse 22, 8268 Mannenbach-Salenstein

Miteigentümer zu je ½ Anteil

(Grundeigentümer)

und

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Vertreten durch Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl

(Stadt Kreuzlingen)

Zu der zwischen Monika Roell und Christof Martin Roell (Grundeigentümer) einerseits und der Stadt Kreuzlingen andererseits geschlossenen Leistungsvereinbarung Begegnungszentrum DAS TRÖSCH vom 19. Dezember 2016 fügen wir folgenden Anhang hinzu:

In Ziffer 2 Abs. 1 heisst es: *Während der vereinbarten festen Nutzungsdauer von fünf Jahren wird eine Organisationsform entwickelt, die von der Stadt Kreuzlingen die Leitung und den Betrieb des Begegnungszentrums ab dem 1. April 2022 übernehmen kann...*

Dazu halten wir fest, dass wir als Stadt Kreuzlingen die Leitung und den Betrieb des TRÖSCH auch weiterhin selbst übernehmen und auf die Entwicklung der genannten neuen Organisationsform für Leitung und Betrieb verzichten.



Kreuzlingen, 26. Juni 2019

Stadt Kreuzlingen



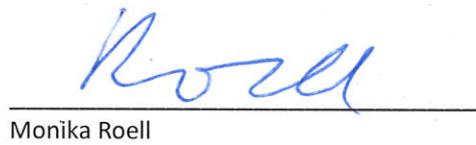
Thomas Niederberger, Stadtpräsident



Michael Stahl, Stadtschreiber

Kreuzlingen, 26. Juni 2019

einverstanden:



Monika Roell



Christof Martin Roell

Betriebskonzept Begegnungszentrum DAS TRÖSCH

Stand Entwurf 27.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Ziele	4
2.1	Begegnung und soziale Integration	4
2.2	Bildung und Partizipation	4
2.3	Informations- und Anlaufstelle	4
3	Nutzergruppen	4
4	Raumangebot	5
4.1	Raumaufteilung	5
4.2	Nutzungsmöglichkeiten	5
5	Organisationsstruktur	6
5.1	Organigramm	6
5.2	Betriebskommission	6
5.3	Betriebsleitung	7
5.4	Betriebspersonal	8
5.5	Interessengruppe IG DAS TRÖSCH	8
6	Vermietung	8
6.1	Nutzungsordnung	9
6.2	Öffnungszeiten	9
6.3	Lärmschutz	9
7	Preise und Gebühren	9
8	Schlussbestimmungen	10

1 Ausgangslage

Monika Roell und Christof Roell stellen als Grundeigentümer der Liegenschaft Nr. 141 die Gebäulichkeiten der Stadt Kreuzlingen zum Betrieb eines Begegnungszentrums zur Verfügung. Der Betrieb des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH ist im Sinne eines gemeinnützigen Projektes gestützt auf einer Leistungsvereinbarung und einem Nutzniessungsvertrag mit der Stadt Kreuzlingen geregelt. Die Stadt Kreuzlingen verpflichtet sich darin das Begegnungszentrum als gemeinnütziges Projekt aktiv zu betreiben und den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern zur Verfügung zu stellen. In Ergänzung des Nutzniessungsvertrages und der Leistungsvereinbarung wollen die beiden Parteien die Detailregelungen für die Nutzung und den Betrieb in diesem Konzept festlegen.

Das von der Stadt Kreuzlingen als gemeinnütziges Projekt zu führende Begegnungszentrum DAS TRÖSCH steht als Treffpunkt den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern zur Verfügung. DAS TRÖSCH bietet Begegnungsmöglichkeiten für die ganze Bevölkerung und stärkt dadurch das gesellschaftliche Miteinander und trägt zur sozialen Integration bei. Es wird eine intensive Nutzung der Räumlichkeiten durch Menschen aller Kulturen und Religionen angestrebt. Dabei gilt der Grundsatz der weltanschaulichen Neutralität.

Die Vermietung der multifunktionalen Räume für Veranstaltungen und Projekte, welche die Begegnung und die ehrenamtliche Arbeit fördern, hat Vorrang und profitiert von gebührenreduzierten Raummieten. Im Gegenzug verpflichten sich diese Organisationen und Einzelpersonen sich am Gesamtbetrieb zu beteiligen und bestimmte Dienstleistungen zu übernehmen.

Die Dauervermietung von Räumen an Hilfswerke und gemeinnützige Organisationen führt zur gewünschten Bündelung der Angebote im Begegnungszentrum. Die Dauermieter verpflichten sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten, am Gesamtbetrieb und an den gemeinsamen Aktivitäten teilzunehmen.

2 Ziele

2.1 Begegnung und soziale Integration

Das Begegnungszentrum wird zum Treffpunkt am Boulevard. Gefördert werden die gesellschaftlichen Beziehungen und der soziale Zusammenhalt. Insbesondere generationsübergreifende Angebote fördern die Lebensqualität und verhindern die soziale Isolation.

2.2 Bildung und Partizipation

Die Zusammenführung bestehender Angebote von Kreuzlinger Vereinen, gemeinnütziger Institutionen und Hilfswerken, führt zur besser koordinierten Nutzung der Bildungs-, Freizeit- und Integrationsangebote.

Die Nutzerinnen und Nutzer werden bei der Gestaltung des Programms miteinbezogen und bringen sich mit ihren Möglichkeiten ein.

2.3 Informations- und Anlaufstelle

Das Begegnungszentrum erfüllt eine koordinierende Funktion, indem es Informationen über bestehende Angebote für Ratsuchende zusammenführt. Die Förderung der ehrenamtlichen Arbeit kann neben der Internetplattform und den quartalsmässigen Medienberichten hier direkt vermittelt werden. Hilfswerke und Institutionen bieten niederschwellige Beratungen an. Der Empfang ist während den Öffnungszeiten besetzt.

3 Nutzergruppen

Kreuzlinger Vereine, Non-Profit Organisationen, Hilfswerke und Privatpersonen können zur Durchführung ihrer Angebote Räume gebührenreduziert mieten. Im Gegenzug verpflichten sie sich, sich an den Aufgaben des Gesamtbetriebes zu beteiligen und bestimmte Dienstleistungen zu übernehmen. Die Nutzer sind:

- Vereine und gemeinnützige Organisationen mit Sitz in Kreuzlingen
- Vereine und gemeinnützige Organisationen mit auswärtigem Sitz
- Privatpersonen mit Wohnsitz in Kreuzlingen
- Privatpersonen mit auswärtigem Wohnsitz
- Festmieter

4 Raumangebot

4.1 Raumaufteilung

Raum	Funktion	Grösse
Untergeschoss	Parkplätze	5 Stück
	Musik- und Aufnahmestudio	25 m ²
Erdgeschoss	Empfangsraum	37 m ²
	Aufenthalt / Cafeteria	47 m ²
	Multifunktionssaal	155 m ²
	Küche	49 m ²
	Lager	12 m ²
	Werkstatt / Laden	25 m ²
1. Obergeschoss	7 Räume	237 m ²
2. Obergeschoss	6 Räume	132 m ²
	2 Wohnungen	93 m ²
Dachgeschoss	Multifunktionsraum	46 m ²
	Terrasse, teilweise gedeckt	185 m ²

4.2 Nutzungsmöglichkeiten

Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich ein Musik- und Aufnahmestudio, das in Zusammenarbeit mit der OJA Kreuzlingen betrieben wird. Zudem verfügt die Tiefgarage über 5 vermietbare Parkplätze. Die Sanitäreinrichtungen für den Saal und den Aufenthaltsraum mit Cafeteria im Erdgeschoss sowie Technik- und Lagerräume sind ebenfalls im UG platziert.

Erdgeschoss

Der grosszügige Empfangsraum verfügt über einen Infoschalter. Ein Aufenthaltsraum mit einer Cafeteria dient als Treffpunkt und offener Begegnungsort. Die grosse Küche mit flexibler Kücheneinrichtung dient einerseits der Versorgung des Saals, andererseits können dort auch Kurse und Schulungen durchgeführt werden. Der Saal bietet Platz für 100 bis 150 Personen und kann für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden. Ein von aussen zugänglicher Raum, der für eine Werkstatt oder einen Laden genutzt werden kann, ergänzt das Angebot.

Erstes und zweites Obergeschoss

Diese Räume werden überwiegend an Dauermieter vergeben. Dort finden Bildungs- und Sprachkurse statt. Im Fokus aller Angebote stehen Kinder-, Familien-

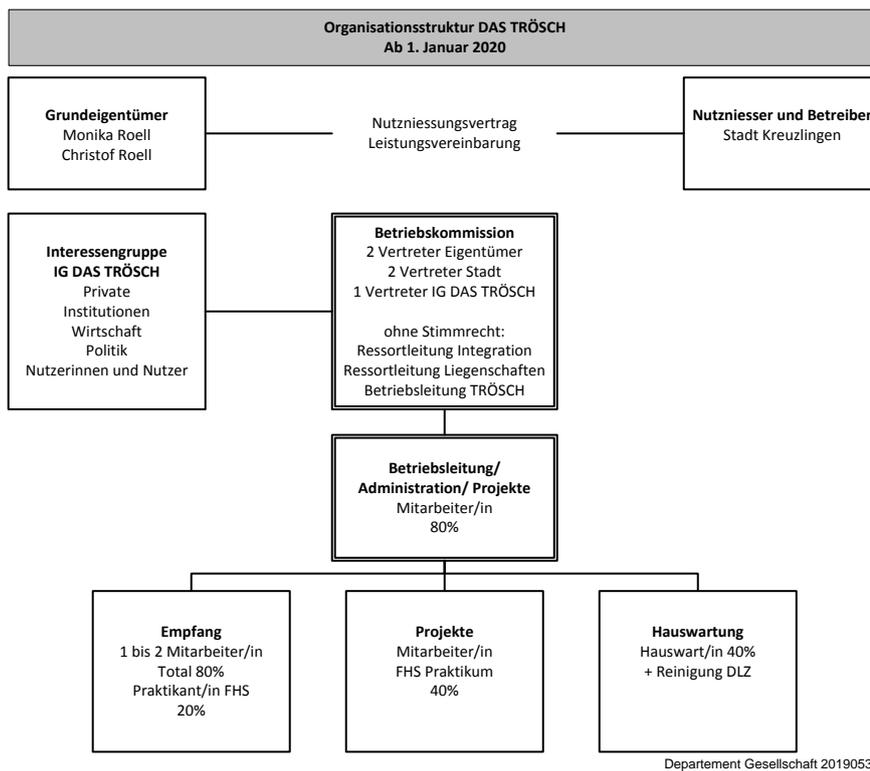
und Seniorenangebote. Einzelne, kleinere Räume können von Vereinen als ständige Clublokale gemietet oder mit anderen Vereinen gemeinsam regelmässig genutzt werden.

Dachgeschoss

Die Dachterrasse ist teilweise gedeckt und bietet eine weitere Aufenthaltsmöglichkeit für alle Besucher. Der Multifunktionsraum kann als Veranstaltungs- und Seminarraum genutzt werden und rundet das Raumangebot ab.

5 Organisationsstruktur

5.1 Organigramm



5.2 Betriebskommission

Die Betriebskommission besteht aus den Grundeigentümern, Vertretern der Stadt Kreuzlingen und einer delegierten Person der Interessengruppe IG DAS

TRÖSCH. Ohne Stimmrecht nehmen die Ressortleitungen Integration/ Familie, Liegenschaften und die Betriebsleitung des Begegnungszentrums mit beratenden Stimme Einsitz.

Vertretung und Stimmrecht:

- Die Vertreter von Eigentümer und Stadt haben bei Abwesenheit eines Vertreters zwei Stimmen.
- Der Vertreter der IG DAS TRÖSCH bestimmt namentlich einen Vertreter mit Stimmrecht.

Die Betriebskommission hat folgende Aufgaben:

- Verabschieden des Betriebskonzeptes
- Verabschieden der Nutzungsordnung
- Sicherstellen der Einhaltung des Nutznießungsvertrages, der Leistungsvereinbarung und des Betriebskonzeptes
- Vorgeben und kontrollieren des finanziellen, betrieblichen und inhaltlichen Rahmens des Begegnungszentrums
- Vorgeben und kontrollieren der definierten Ziele (Leistungsdefinition, Messgrößen, Indikatoren)
- Vorschlagen von Preisen und Gebühren zur Beschlussfassung an den Stadtrat
- Erstellen eines jährlichen Statusberichts über den Betrieb zur Information an den Stadtrat, die GKS und die IG DAS TRÖSCH

5.3 Betriebsleitung

Die Stadt Kreuzlingen ist für die Leitung des Begegnungszentrums zuständig und führt das gemeinnützige Projekt. Die Betreuung der Mieter und die Organisation der Vermietung der Räume werden durch die Stadt gewährleistet. Die Betriebsleitung (Leiterin regionale Fachstelle Integration und familienergänzende Massnahmen) hat folgende Aufgaben:

- Erstellen der Personaleinsatzplanung inkl. Koordination der ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen
- Erstellen der Grundlagen für das Budget und die Rechnung der Stadt
- Leiten der Raumdisposition
- Leiten des Vertragswesens
- Kontrollieren der Abläufe im Betrieb
- Organisieren der Reinigung und Instandhaltungsarbeiten
- Leiten der Administrationsarbeiten

- Fördern der soziokulturellen Projekte
- Ergänzen von bestehenden und entwickeln von neuen Angeboten
- Fördern der Freiwilligenarbeit
- Planen und Ausführen von Marketing und der Öffentlichkeitsarbeit

5.4 Betriebspersonal

Das Betriebspersonal setzt sich aus Mitarbeitern der Stadt, Zivildienstleistenden, Praktikanten, Ehrenamtlichen und Mietervertretern zusammen. Das Betriebspersonal hat folgende Aufgaben:

- Betreuen des Empfangs und des Treffpunkts
- Betreuen und begleiten von Veranstaltungen
- Betreuen und begleiten von Projekten
- Reinigen und Instandhalten der Infrastruktur

5.5 Interessengruppe IG DAS TRÖSCH

Die IG DAS TRÖSCH besteht aus mindestens ca. zwanzig privaten und institutionellen Interessensvertretern und bildet das Bindeglied zwischen der Betriebskommission, den Nutzerinnen und Nutzern und der Bevölkerung. Die IG DAS TRÖSCH bringt sich mit Ideen und Engagement in den Betrieb des Begegnungszentrums ein. Die Interessensgruppe hat folgende Aufgaben:

- Entsenden eines Vertreters oder Vertreterin und einer Stellvertretung in die Betriebskommission
- Mitwirken bei der Programm- und Angebotsgestaltung
- Mitwirken und unterstützen des laufenden Betriebes
- Mitwirkung in der Öffentlichkeitsarbeit
- Aufbauen und umsetzen eines erfolgreichen Fundraisings

6 Vermietung

Die Vermietung der Räumlichkeiten, sowohl an Festmieter (Vereine, nicht staatliche Organisation (NGO) usw.) als auch an regelmässige und sporadische Mieter erfolgt unter der Wahrung weltanschaulicher Neutralität und unter Berücksichtigung aller Vertretungen von Kulturen und Religionen, welche sich im Rahmen der Verfassung der Schweiz und des Kantons Thurgau bewegen.

6.1 Nutzungsordnung

Die Betriebskommission erlässt Richtlinien, welche die Benutzung des Begegnungszentrums festlegt. Sie regelt die Sorgfaltspflicht und die Haftung der Mieter, die Übernahme und Rückgabe der Räume und ist Vertragsbestandteil des Mietvertrags.

6.2 Öffnungszeiten

DAS TRÖSCH ist von Montag bis Freitag von 09.00 bis 19.00 Uhr durchgehend geöffnet sein. Frei zugänglich sollen während dieser Zeit der Empfangsraum, das TRÖSCH- Café sowie die Dachterrasse sein. Die Öffnungszeiten werden von der Betriebskommission bestimmt.

Die Räume können für Anlässe, Veranstaltungen oder andere Aktivitäten von Montag bis Sonntag, von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr gemietet werden. Das TRÖSCH- Café und die Dachterrasse können ausserhalb der Öffnungszeiten gemietet werden.

Für Mieter und Veranstalter besteht ein programmierbares Zutrittssystem mit fixen Zugangszeiten für die entsprechenden Mietobjekte.

Ausserhalb der Öffnungszeiten besteht ein Notfallservice über die Hauswartung oder deren Stellvertretung.

6.3 Lärmschutz

Die Nachtruhe zwischen 22.00 und 7.00 Uhr muss eingehalten werden. Als Nachtruhestörung gilt jeder Lärm innerhalb und ausserhalb des Begegnungszentrums.

7 Preise und Gebühren

Mit Blick auf die Zweckausrichtung als gemeinnütziges Projekt haben sich die Preise für die Räumlichkeiten im Begegnungszentrum nach den Preisen anderer öffentlichen Einrichtungen für vergleichbare Räumlichkeiten in Kreuzlingen aus-

zurichten. Die konkreten Preise werden unter Berücksichtigung dieser Grundsätze durch die Betriebskommission vorgeschlagen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Vom Stadtrat bewilligt werden:

- Festmieten pro Quadratmeter pro Jahr
- Preise und Vergünstigungen für regelmässige und sporadische Nutzer
- Gebühren für Inventar, Verbrauchsmaterial und Technik

8 Schlussbestimmungen

Dieses Betriebskonzept tritt per: 1. Januar 2020 in Kraft.

Hochrechnung TRÖSCH ab Neuorganisation 2020

Nr.	Name	Rechnung 2017	Rechnung 2018	Budget 2019	ab 2020
3000.00	Betriebskommission	0.00	2'733.00	2'500.00	2'500.00
3010.00	Besoldungen incl. Sozialleistungen	23'722.00	80'008.70	79'400.00	188'968.00
3100.00.00	Büromaterial	274.00	85.70	1'000.00	1'000.00
3101.00.00	Betriebs- und Verbrauchsmaterial	5'729.00	7'861.40	10'900.00	10'000.00
3102.00.00	Drucksachen, Publikationen, Inserate	2'806.00	1'494.50	3'000.00	2'000.00
3119.00.00	Anschaffungen	10'200.00	5'010.35	8'000.00	8'000.00
3120.00.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	6'386.00	10'320.40	10'000.00	12'000.00
3130.01	Dienstleistungen Dritter	2'758.00	3'794.95	4'700.00	5'000.00
3134.20	Gebäudeversicherungsprämien	1'360.00	1'803.55	1'800.00	2'000.00
3144.00.10	Liegenschaftenunterhalt; Stadt	857.00	3'982.06	10'000.00	10'000.00
3144.00.11	Liegenschaftenunterhalt; Röll	0.00	0.00	0.00	0.00
3144.00.12	Liegenschaftenunterhalt; Gemeinsam	0.00	0.00	0.00	0.00
3144.02	Liegenschaftenunterhalt, Servicegebühren	2'223.00	3'850.15	8'000.00	5'000.00
3151.00.00	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	572.00	2'103.95	3'000.00	4'000.00
3159.00.00	Unterhalt übriges Mobiliar	41.00	0.00	3'000.00	5'000.00
3170.10	Spesenentschädigungen Kommissionen	0.00	273.00	1'200.00	500.00
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste	0.00	0.74	0.00	0.00
3300.60	Abschreibungen Mobilien VV allgemeiner Haushalt	26'000.00	26'000.00	88'100.00	0.00
3910.00	Interne Verrechnung Personalaufwand	25'915.00	37'139.00	27'000.00	36'000.00
3910.10	Interne Verrechnung Telefon	1'944.00	2'166.00	2'200.00	2'500.00
3910.30	Interne Verrechnung Informatik	11'003.00	12'033.24	15'700.00	12'000.00
3940.00	Interne Verrechnung Passivzinsen	600.00	381.00	300.00	0.00
3990.00	Interne Verrechnung Sachversicherungsprämien	1'424.00	1'638.88	1'700.00	2'000.00
4260.00.00	Rückerstattungen Dritter	-7'832.00	-10'621.80	-9'800.00	-10'000.00
4260.01	Rückerstattungen Anteil baulicher Unterhalt	0.00	0.00	0.00	0.00
4470.00.10	Festvermietung	-53'854.00	-71'222.00	-72'600.00	-72'000.00
4470.00.11	Temporäre Vermietung	-25'195.00	-49'532.00	-32'000.00	-55'000.00
4470.00.12	Miet- und Pachtzinserträge, Dienstleistungen	-3'417.00	-7'278.60	-5'000.00	-5'000.00
	Defizit	33'516.00	64'026.17	162'100.00	166'468.00

Stand 28. Mai 2019, RWOL

Preise für "Das Trösch"		Gültig ab 2020					
Saal		A		B		C	
1/2 Tag	6:00 - 12:00 / 12:00 - 18:00	CHF	200	100	50		
Ganzer Tag	06:00 - 24:00	CHF	500	250	125		
Abend	18:00 - 24:00	CHF	300	150	75		
TRÖSCH Lounge							
1/2 Tag Mo bis Fr	6:00 - 12:00 / 12:00 - 18:00	CHF	120	60	30		
Ganzer Tag Mo bis Fr	06:00 - 24:00	CHF	200	100	50		
Abend Mo bis Fr	18:00 - 24:00	CHF	140	70	35		
Wochenende	Sa. 06:00 - So. 24:00	CHF	400	200	100		
Raum 1 + 2							
1/2 Tag	6:00 - 12:00 / 12:00 - 18:00	CHF	60	30	15		
Ganzer Tag	06:00 - 24:00	CHF	80	40	20		
Abend	18:00 - 24:00	CHF	60	30	15		
Raum 3							
1/2 Tag	6:00 - 12:00 / 12:00 - 18:00	CHF	80	40	20		
Ganzer Tag	06:00 - 24:00	CHF	120	60	30		
Abend	18:00 - 24:00	CHF	80	40	20		
Küche							
1/2 Tag	6:00 - 12:00 / 12:00 - 18:00	CHF	200	100	50		
Ganzer Tag	06:00 - 24:00	CHF	300	150	75		
Abend	18:00 - 24:00	CHF	200	100	50		
TRÖSCH Café							
Ganzer Tag	6:00 - 24:00	CHF	200	100	50		
Abend	19:00 - 24:00	CHF	100	50	25		
Technik / Material / Personalkosten / Zusatzleistungen							
Soundanlage		CHF	30				
Beamer		CHF	30				
Reinigungsarbeiten	pro Stunde	CHF	60				

Kategorien

A	Firmen Privatpersonen
B	Privatpersonen mit Wohnsitz in Kreuzlingen
C	Kreuzlinger Vereine / Gemeinnützige Organisationen

Personalaufwand TRÖSCH

Summe	CHF	188'968
--------------	------------	----------------

Rahmenbedingungen

Öffnungszeiten pro Woche		h	50
Mo bis Fr	09:00 bis 19:00	10	50
Sa	geschlossen	0	0
So	geschlossen	0	0

Jahresarbeitszeit pro Jahr/pro MA	1900
--	-------------

operative Leiterin TRÖSCH, Administration, Teilprojekte			Anz.	32
Mo bis Fr	13:00 bis 19:00	6	1	30
Sa	geschlossen	1	1	1
So	geschlossen	1	1	1

Kundenschalter			Anz.	32
Mo bis Fr	13:00 bis 19:00	6	1	30
Sa	geschlossen	1	1	1
So	geschlossen	1	1	1

Praktikant			Anz.	25
Mo bis Fr	09:00 bis 14:00	5	1	25
Sa	geschlossen	0	0	0
So	geschlossen	0	0	0

Hauswartung und Support			Anz.	17
Mo bis Fr	08:00 bis 10:00	3	1	15
Sa	geschlossen	1	1	1
So	geschlossen	1	1	1

Reinigungsteam			Anz.	30
Mo bis Fr	8:00 bis 11:00	3	2	30
Sa	geschlossen	0	0	0
So	geschlossen	0	0	0

Personalkostenberechnung

Betriebsleitung, Administration, Projekte	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	32	48	1536	1900	0.81
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Betriebsleitung	0.81		90000	72758	

Empfang	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	32	48	1536	1900	0.8
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Empfang		0.8		65000	52547

Empfang, Projekte	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	25	48	1200	1900	0.6
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Parktikant FHS		0.6		40000	25263

Hauswartung	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	17	48	816	1900	0.4
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Hauswart/in		0.4		60000	25768

übergeordnete Leitung beim Ressort Intergration und Familie

übergeordnete Leitung, Projekte	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	5	48	240	1900	0.1
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Ressortleitung		0.1		100000	12632

interne Verrechnung Personalaufwand

Reinigung	h/woche	Anzahl Wochen	Summe	Jahresarbeit/h	Stellen
	30	48	1440	1900	0.8
		Anz.		Lohn/P	Kosten
Reinigung		0.8		25.-/h	36000