Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt für fünf Jahre mit einem Gesamtkreditrahmen von CHF 450'000.–

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt für fünf Jahre mit einem Gesamtkreditrahmen von CHF 450'000.– zuzustimmen.

Das Projekt DAS TRÖSCH wird seit 2013 vom Departement Gesellschaft begleitet. Die Projektidee der Geschwister Monika Roell und Christof Roell, mitten in Kreuzlingen ein Begegnungszentrum zu schaffen, wurde gemeinsam mit Interessensgruppen und Erfahrungen anderer vergleichbarer Orte bis zum vorliegenden Projekt entwickelt. Mit Schreiben vom 16. November 2015 bieten die Geschwister Roell der Stadt im Rahmen eines Public Private Partnership das gesamte Gebäude für zehn Jahre miet-, zins- und abschreibungsfrei zur Nutzung an (Beilage 1).

Der Stadtrat sieht im Projekt DAS TRÖSCH die Chance, im Zentrum der Stadt wieder einen Treffpunkt für die ganze Bevölkerung zu schaffen und bestehen-de Dienstleistungsangebote und Informationsstellen an einem zentralen Ort zu konzentrieren.

Gemeinnützigen Organisationen und Vereinen könnten kostengünstige Räume für kleinere bis mittlere Versammlungen, Kurse und Projekte zur Verfügung gestellt werden. Das stadträtliche Legislaturziel, „Begegnungsräume zu schaffen", könnte mit diesem Projekt realisiert werden. Für den Aufbau des Zentrumsbetriebs sind ungefähr drei bis fünf Jahre erforderlich. In dieser Zeit könnten unter der Führung der Stadt die notwendigen Rahmenbedingungen und Grundlagen für eine erfolgreiche Weiterführung geschaffen werden. Ziel ist es, eine Organisationsform zu entwickeln, die nach fünf Jahren die Verwaltung des Begegnungszentrums übernehmen und selbstständig führen kann.

1 Ausgangslage

Kreuzlingen ist eine rasch wachsende Stadt mit über 21'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, welche mit ihrem Engagement einen entscheidenden Beitrag zum vielfältigen Leben in Kreuzlingen erbringen. Sie leisten in unterschiedlichen Formen ehrenamtliche Arbeit und engagieren sich in verschiedenen Institutionen und in über 230 Vereinen. Die Organisationen verfügen, je nach Ziel und Zweck, über eigene Lokale oder sind darauf angewiesen, günstige Räume zur regelmässigen Nutzung mieten zu können. In Kreuzlingen bieten zwar öffentliche Institutionen, Kirchgemeinden, Gastronomiebetriebe und private Organisationen Räume für kleinere bis mittlere Veranstaltungen, Seminare oder Sitzungen an (Beilage 2). Durch den Abriss von Liegenschaften und die Schliessung von Gastronomiebetrieben fehlen in Kreuzlingen mehr und mehr günstige Räume für eine regelmässige oder einmalige Nutzung. Die steigenden Mietpreise auf dem privaten Immobilienmarkt machen es auch den Hilfswerken und Verbänden immer schwerer, für ihre Angebote die passenden Räume zu finden. Die Nachfrage nach günstigen Räumen für Projekte, kleine Büros oder Sitzungszimmer für Vereine ist seit der Schliessung des Zentrums Bären spürbar gestiegen.

Im Jahr 2013 erwarben die Geschwister Roell an der Hauptstrasse 42 das ehemalige Modehaus Trösch. Sie verfolgen das Ziel, an diesem Ort, mitten in der Stadt, ein Begegnungszentrum für Kreuzlingen zu schaffen. Diese Projektidee stellten sie dem Stadtrat kurz nach dem Kauf der Liegenschaft vor. Um die Frage nach dem Bedürfnis und den möglichen Nutzungen abzuklären, wurde das 5. Generationenforum der Stadt im Jahr 2014 dem Thema „Die soziale Wirkung von generationenübergreifenden Begegnungsräumen" gewidmet. Rund 60 Personen aus unterschiedlichen Interessensbereichen nahmen daran teil. Die Erkenntnisse aus diesem Workshop flossen in die baulichen und betrieblichen Planungen des Begegnungszentrums ein. Eine Kerngruppe aus den damaligen Teilnehmenden begleitete die Zwischennutzung in den alten Räumen des Tröschs bis Baubeginn und bildet heute die hinter dem Projekt stehende Interessensgruppe (IG DAS TRÖSCH). Seit Beginn der Planung wurden die Vereine und Organisationen in das Nutzungs- und Raumkonzept miteinbezogen.

1.1 Bedarfsermittlung

Um einen verbindlichen Raumbedarf zu ermitteln, wurden zwei Umfragen bei Vereinen und gemeinnützigen Institutionen durchgeführt. Die erste Bedarfsermittlung wurde mit einer Umfrage durch die Geschwister Roell im August 2014

durchgeführt. Diese Ergebnisse bildeten die Grundlage für das provisorische Raumprogramm des Neubaus. Im März 2016 richtete sich die zweite Umfrage durch das Departement Gesellschaft an die gleichen Nutzergruppen. Ziel war es zu erfahren, welche Gruppen die Räume fest, regelmässig oder sporadisch mieten würden.

Auch die zweite Umfrage bestätigte den grossen Bedarf eines flexiblen Raumangebots an zentraler Lage. Es wurden 250 Organisationen (Vereine und ausgewählte Institutionen) angefragt, wofür sie die Räume nützen wollen, welches Raumangebot für sie interessant sei und wie regelmässig sie diese Räume nutzen würden.

Von den insgesamt 95 Rückmeldungen kamen 75 von Vereinen und 20 von privaten Projekten und gemeinnützigen Institutionen. Die Auswertung wurde prozentual in die typischen Nutzungsarten, Raumangebote und in regelmässige und sporadische Nutzungen eingeteilt. Mit diesen Ergebnissen konnte eine typische Wochenbelegung der Räume des Begegnungszentrums aufgestellt werden. Die Umfrageergebnisse zeigen deutlich die Unterschiede der Nutzerinnen und Nutzer, der Nutzungsart und deren Mietzeiten (Beilage 3).

- Dauermieterinnen und -mieter: Gemeinnützige Organisationen - darunter das Hilfswerk der Evangelischen Kirche (HEKS) - und Kreuzlinger Vereine mieten Räume als Dauermieterinnen und -mieter an.
- Regelmässige und sporadische Mieterinnen und Mieter: Beispielsweise Vereine, die Angebote für einige Stunden pro Woche durchführen und Organisationen, die anlassbezogen und sporadisch Bedarf an Räumen haben.

2 Das Gebäude DAS TRÖSCH

Um dem besonderen Ort zwischen den teilweise denkmalgeschützten Bauten am Boulevard gerecht zu werden, wurde im Herbst 2013 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Das gesamte Verfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung durchgeführt und von Vertreterinnen und Vertretern der kantonalen Denkmalpflege und der Stadtbildkommission begleitet. Der Sieger des Wettbewerbs war Architekt Beat Consoni.

2.1 Raumangebot

Das Gebäude ist flexibel und zweckmässig in seiner Raumaufteilung und entspricht den zeitlosen Vorgaben einer vielseitigen betrieblichen Nutzung. Zurzeit befindet es sich im Bau. Der Bauabschluss und der Bezug ist auf Frühjahr 2017 vorgesehen (Beilage 4).

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
	Dachterrasse, teilweise gedeckt	185 m^2

2.2 Nutzungsmöglichkeiten

2.2.1 Untergeschoss

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

2.2.2 Erdgeschoss

Der grosszügige Empfangsraum verfügt über einen Infoschalter. Ein Aufenthaltsraum/Cafeteria, ausgestattet mit einem Kaffeeautomaten, welcher als Treffpunkt und offener Begegnungsort dient. Dort können die Besucherinnen und Besucher auf Eigeninitiative Aktivitäten und Angebote gestalten und nutzen. Die grosse Küche mit flexibler Kücheneinrichtung dient einerseits der Versorgung des Multifunktionssaals, anderseits können dort auch Kurse und Schulungen

durchgeführt werden. Der Saal bietet Platz für 100 bis 150 Personen und kann für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden.

2.2.3 Erstes und zweites Obergeschoss

Diese Räume sollen überwiegend dauernd vermietet werden. 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.

2.2.4 Dachgeschoss

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

3 Nutzungs- und Betriebskonzept

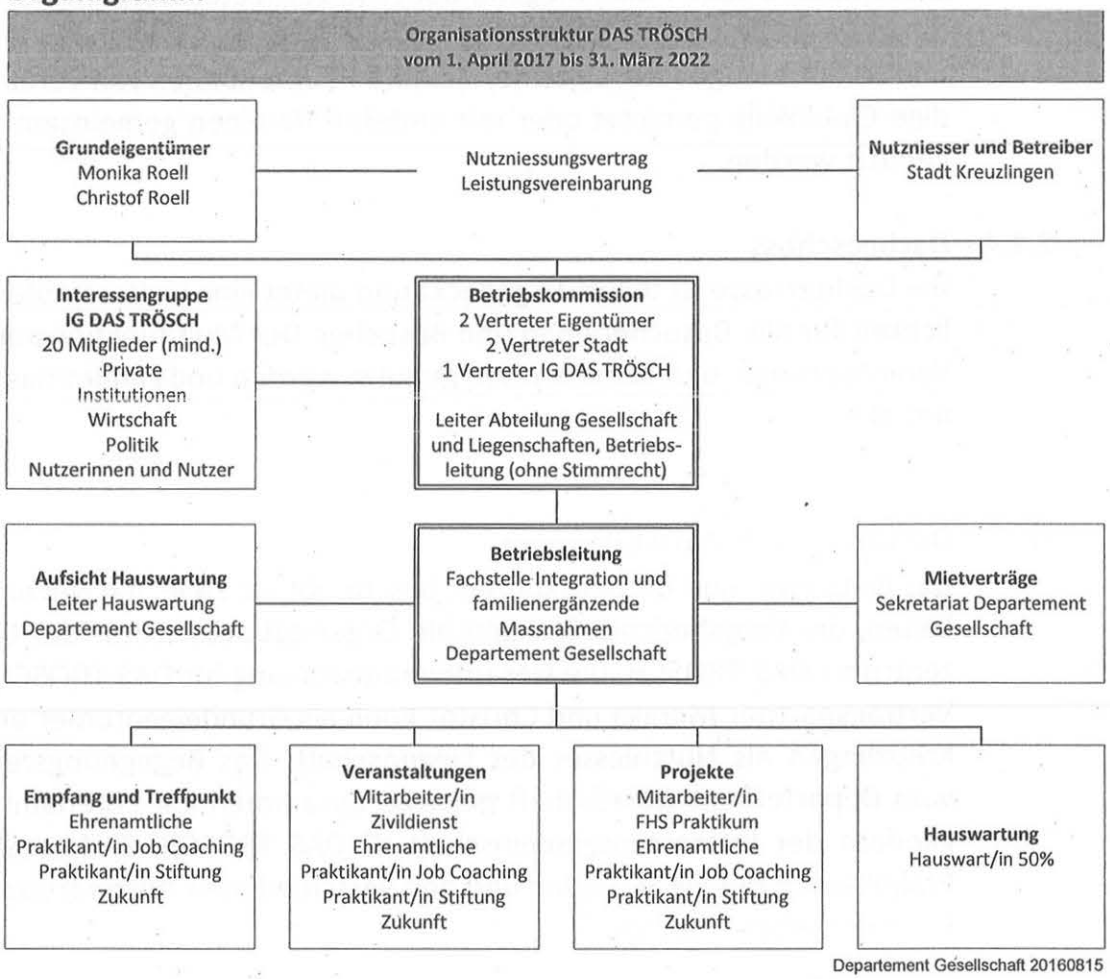
Das Nutzungs- und Betriebskonzept beschreibt die Ziele, die Nutzungsmöglichkeiten, die Vergaberichtlinien und die Organisationsstruktur des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH. Die Gesamtverantwortung für DAS TRÖSCH tragen die Vertragspartner Monika und Christof Roell als Grundeigentümer und die Stadt Kreuzlingen als Nutzniesser der Liegenschaft. Das Begegnungszentrum wird vom Departement Gesellschaft geleitet. Zusammen mit Ehrenamtlichen, Mitgliedern der Interessensgemeinschaft IG DAS TRÖSCH, Zivildienstleistenden, Praktikanten der FH St. Gallen und den verschiedenen Nutzergruppen wird das Haus betrieben. (Beilage 5).

3.1 Organisationsstruktur

- Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Kreuzlingen werden ein Nutzniessungsvertrag und eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen.
- Die Betriebskommission erlässt die Vorgaben der finanziellen, betrieblichen und inhaltlichen Rahmenbedingungen und erstellt einen halbjährlichen Statusbericht zur Information an den Stadtrat.
- Die Betriebsleitung und das Betriebspersonal führen unter anderem das Begegnungszentrum, verwalten die Raumdisposition und sind für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter zuständig.

- Die Interessensgruppe IG DAS TRÖSCH vertritt die Nutzerinnen und Nutzer in der Betriebskommission und ist aktiv in der Programmgestaltung und der Öffentlichkeitsarbeit beteiligt.

3.1.1 Organigramm



4 Projektverlauf

Das schriftliche Angebot der Geschwister Monika und Christof Roell vom 16. November 2015, der Stadt den Neubau DAS TRÖSCH für die Dauer von zehn Jahren als Begegnungszentrum zur Verfügung zu stellen, wurde gemäss Absprache zwischen dem Stadtrat und den Grundeigentümern auf eine feste Vertragslaufzeit von fünf Jahren reduziert.

4.1 Aufbauphase

Ziel des Stadtrates ist es, die Aufbauphase des Projektes über fünf Jahre zu begleiten, den Betrieb zu führen und die Entwicklung mit einem Gesamtkostendach von CHF 450'000.– mitzufinanzieren. In dieser Zeit soll eine Betriebs- und Organisationsform entwickelt werden, die anschliessend die Leitung des Treffpunktes DAS TRÖSCH übernehmen kann. Die erforderliche Professionalität der Leitung und die finanzielle Absicherung des Betriebs müssen bei der Übergabe gewährleistet sein. Zum anderen können nach den ersten Betriebsjahren auch die jährlichen Betriebskosten konkret ermittelt werden.

4.2 Realisierung

Die Ziele des Begegnungszentrums werden durch die Betriebskommission festgelegt und anhand der festgelegten Leistungsdefinitionen, Messgrössen und Indikatoren geprüft. Die Betriebsabläufe werden durch die Leitung optimiert und der Nachfrage entsprechend verbessert. Die Öffentlichkeit wird über das aktuelle Leistungsangebot informiert und nutzt die Räume des Begegnungszentrums. Die Interessensgruppe IG DAS TRÖSCH wird in den Betrieb miteingebunden und bringt sich mit Ideen und Engagement in den Betrieb des Begegnungszentrums ein.

4.3 Evaluation und Weiterführung nach der Projektphase

Zwei Jahre nach Betriebsaufnahme des Begegnungszentrums prüft die Betriebskommission den Verlauf des Betriebs und veranlasst allfällige Änderungen. Die weitere Beteiligung der Stadt am Betrieb des Begegnungszentrums und die finanziellen Mittel über die Projektphase hinaus werden wieder über die zuständigen Gremien beschlossen.

5 Kreditrahmen des Projektes

5.1 Schätzung der durchschnittlichen Projektkosten pro Jahr

Die Kostenschätzung vom 7. Juni 2016 wurde auf der Grundlage der Erfahrungswerte der Verwaltung des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums und dem Verein Offene Jugendarbeit Kreuzlingen (OJA) als Veranstaltungsorte und den Flächenberechnungen der städtischen Hauswartung berechnet. Die jährlichen operativen Betriebskosten belaufen sich auf durchschnittlich CHF 199'000.–, die Ein-

nahmen sind auf ca. CHF 108'200.– hochgerechnet. Die Differenz von durchschnittlich CHF 90'800.– ist das von der Stadt zu tragende jährliche Defizit. Während der Aufbauphase wird der jährliche Betrag etwas höher ausfallen. Über alle fünf Betriebsjahre ergibt sich insgesamt ein Gesamtkreditrahmen von rund CHF 450'000.–. Die Mieteinnahmen (Projektertrag) wurden aufgrund der Bedarfsermittlung berechnet. Diese weist die dauernd, regelmässig und sporadisch geschätzte Belegung der Räume aus (Beilage 6).

1	**Projektaufwand/Jahr**	**Aufwand in CHF**
	Personalkosten	85'000.–
	Energie, Unterhalt und Verbrauchsmaterial	36'000.–
	Nutzungsgebühr für Inventar und Mobiliar	30'000.–
	Marketing, Versicherung und Verschiedenes	33'000.–
	Projekte	15'000.–
Summe Aufwand/Jahr		**199'000.–**

2	**Projektertrag/Jahr**	**Ertrag in CHF**
	Mietertrag Dauermieter (inkl. Wohnungen)	76'000.–
	Mietertrag variable Nutzung der Multifunktionsräume	22'200.–
	Projektbeiträge Kanton Thurgau	10'000.–
Summe Ertrag/Jahr		**108'200.–**

Erwartetes durchschnittliches Defizit/Jahr	**-90'800.–**
Gesamtprojektrahmen für 5 Jahre, gerundet	**450'000.–**

5.2 Tariffestlegung

Mit Blick auf die Zweckausrichtung als gemeinnütziges Projekt, haben sich die Mietpreise für die Räumlichkeiten im Begegnungszentrum nach den Mietpreisen anderer sozialer Einrichtungen für solche Räumlichkeiten in Kreuzlingen auszurichten. Die konkreten Mietpreise werden unter Berücksichtigung dieser Grundsätze durch die Betriebskommission festgelegt und durch den Stadtrat genehmigt. Die Berechnung der Miethöhe basiert auf einem Grundbetrag pro Raumgrösse, der Nutzungsdauer und der Nutzergruppe. Je nach Nutzergruppe wird ein separater Tarif berechnet (Beilage 7).

6 Vereinbarungen

6.1 Nutzniessungsvertrag

Der Vertrag hält fest, dass die Grundeigentümer (Monika Roell und Christof Roell) einen Neubau errichten, der als Begegnungszentrum DAS TRÖSCH der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung stehen soll. Sie räumen der Stadt Kreuzlingen zu Lasten ihrer Liegenschaft Nr. 141, Grundbuch Kreuzlingen, unentgeltlich eine unbefristete Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. ZGB, die für fünf Jahre fest unkündbar abgeschlossen wird, ein (Beilage 8).

Die Nutzniesserin hat das Recht auf den vollen Genuss der Liegenschaft. Die Nutzung kann für eigene Beratungsstellen und Projekte im sozialen Bereich und insbesondere der Integrationsarbeit sein. Die Mieteinnahmen stehen in vollem Umfang der Nutzniesserin zu. Der Betrieb des Begegnungszentrums hat unter Wahrung weltanschaulicher Neutralität zu erfolgen.

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 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. Nach fünf Jahren entfällt auch die Bindung an die Führung des Betriebes des Begegnungszentrums, die in der Leistungsvereinbarung geregelt ist.

6.2 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 Mietpreise der Räumlichkeiten richten sich nach den Gebühren anderer sozialer Einrichtungen. Nach zwei Betriebsjahren werden die Entwicklung der Nutzungen und die weitere betriebliche Ausrichtung geprüft. Die sich daraus ergebenen notwendigen Verbesserungen werden in der Leistungsvereinbarung nachgetragen. Diese tritt per 1. April 2017 in Kraft und endet am 31. März 2022 (Beilage 9).

7 Zusammenfassung

Mit dem Projekt DAS TRÖSCH könnte eines der Legislaturziele des Stadtrats, Begegnungs- und Nutzräume für die Bevölkerung zu schaffen, realisiert werden. Gleichzeitig werden an zentraler Lage Dienstleistungen, Informationsstellen und Angebote der Stadt an einem Ort zusammengeführt.

Das Begegnungszentrum wird zum Treffpunkt am Boulevard und steht für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Bau und die Ausstattung ermöglichen eine Vielzahl von Nutzungen unter einem Dach. Die Begegnung und das Kennenlernen der Bevölkerung würden unterstützt und gefördert. Die Kontakte und der Austausch stärken die gesellschaftlichen Beziehungen und tragen so zur sozialen Integration bei.

Der Treffpunkt bietet Raum für kleinere bis mittlere Veranstaltungen, Versammlungen, Kurse und Projekte. Quer durch alle Altersklassen und Nationalitäten sollen sich die Menschen angesprochen fühlen und die Möglichkeit erhalten, sich freiwillig zu betätigen und ihre Freizeit aktiv zu gestalten. Die Verbindung von professioneller Leitung und ehrenamtlichen Engagements im Betrieb des Treffpunkts soll dazu führen, dass sich die Nutzerinnen und Nutzer bei der Gestaltung des Programms angesprochen fühlen und sich mit ihren Ideen und Ressourcen einbringen. Es bietet Raum für eine freiwillige Sozialberatung und ist unkompliziert und niederschwellig zugänglich. Die privaten und freiwilligen Initiativen sollen nicht ersetzt, sondern durch die professionelle Leitung unterstützt werden.

Das Angebot der Geschwister Roell eröffnet der Stadt Kreuzlingen die Möglichkeit, einen bedeutsamen Mehrwert im Zusammenleben der Kreuzlinger Bevölkerung zu schaffen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Führung des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH durch die Stadt für fünf Jahre mit einem Gesamtkreditrahmen von CHF 450'000.– zuzustimmen.

Kreuzlingen, 6. September 2016

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen

1. Anschreiben der Geschwister Monika Roell und Christof Roell
2. Liste der Veranstaltungsorte Kreuzlingen & Region
3. Bedarfsermittlung und Entwurf eines Belegungsplans
4. Pläne DAS TRÖSCH
5. Nutzungs- und Betriebskonzept, Entwurf
6. Schätzung Projektkosten 2017 bis 2022
7. Tarifblatt
8. Nutzniessungsvertrag
9. Leistungsvereinbarung

17. Nov. 2015

Beilage 1

Christof Roell
Monika Roell
Sonnenstrasse 3
8280 Kreuzlingen

An den Stadtpräsidenten
und den Stadtrat Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Kreuzlingen, 16. November 2015

Betrifft: Begegnungszentrum DAS TRÖSCH

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie in Ihrer Sitzung am 10. November 2015 vorgetragen wurde, möchten wir Ihnen auf diesem Wege nochmals bestätigen, dass wir den Neubau DAS TRÖSCH mit Fertigstellung (geplant 1.1.2017) miet- und zinsfrei langfristig (10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit) der Stadt Kreuzlingen als Begegnungszentrum zur Verfügung stellen wollen. Zur Sicherung des Erfolgs soll eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und uns getroffen werden.

Wir unterbreiten dieses Angebot deshalb der Stadt Kreuzlingen, weil die Stadt über das notwendige Know-How und die Netzwerke verfügt um ein Begegnungszentrum erfolgreich zu betreiben. Überdies bietet die Stadt die notwendige Kontinuität. Wir befürworten die Idee, dass die Stadt die in Gründung befindliche Unterstützergruppe einbindet, die der Stadt beim Betrieb des Begegnungszentrums mit Ideen, Anregungen und nicht zuletzt mit freiwilliger Mitarbeit zur Seite steht.

Die Stadt Kreuzlingen kann unter dem Dach des TRÖSCH Projekte zusammen führen, die sie bereits an anderen Orten finanziert (Ludothek, Sprachcafé etc.). Sie kann zusätzlich Räume fest vermieten (ein Vorvertrag mit dem HEKS über die Anmietung von ca. 150 qm ist bereits unterzeichnet) oder für regelmässige oder einmalige Anlässe zur Verfügung stellen. Sämtliche Einnahmen aus der Vermietung des Hauses (inkl. Parkplätze und (Abwart-)Wohnung) stehen der Stadt zu.

Im TRÖSCH werden weder eine bediente Caféteria noch ein Restaurant betrieben. Im EG wird im Treffpunkt ein Kaffeeautomat zur Verfügung stehen. Wir werden die Gastwirte der umliegenden Gaststätten über das Projekt TRÖSCH informieren und mit ihnen diskutieren, welche Möglichkeiten ihnen DAS TRÖSCH (Küche und Saal) bieten könnte (Veranstaltungen, Catering etc.).

Mit dem Begegnungszentrum wird die Stadt zur Belebung des Boulevard beitragen und sie fängt den Bedarf an Versammlungsräumen von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie von Vereinen auf, die an anderen Stellen verloren gegangen sind und verloren gehen werden.

Mit freundlichen Grüssen

Monika Roell

Christof Roell

LISTE DER VERANSTALTUNGSORTE
KREUZLINGEN & REGION

Kreuzlingen
Tourismus
am Bodensee

Hauptstrasse 39
8280 Kreuzlingen
Telefon +41 71 672 38 40
Telefax +41 71 672 17 36
E-Mail info@kreuzlingen-tourismus.ch
Internet www.kreuzlingen-tourismus.ch

Beilage 2

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
Öffentliche Gebäude und Räume in KREUZLINGEN						
Abendfrieden Alters- und Krankenheim Tobelstrasse 1	Sekretariat Tel. +41 (0)71 678 52 52 Fax. +41 (0)71 678 53 53 info@abendfrieden.ch www.abendfrieden.ch	Mehrzwecksaal	Veranstaltungen, Konzerte, Film- oder Diavorträge etc.	Gute Akustik, moderne Präsentationstechnik	Frei wählbar	Auf Anfrage
Blockhütte Schuppiser	Stolz Josef Tel. +41 (0)71 672 17 23 stolz-rueegg@bluewin.ch www.schuppiskorporation-emmishofen.ch	• Innenraum: ca. 30 P. • gedeckte Terrasse: ca. 30 P. • Grillplatz/ Garten: 40 P.	Verschiedene gesellschaftliche Anlässe in gemütlichem Rahmen	Abwaschmaschine, Kühlschrank, Herd, Kalt- und Warmwasser, Strom, Geschirr, Toiletten	Frei wählbar	CHF 350
Bodensee-Arena Seestrasse 11b	Alexandra Lisser Tel. +41 (0)71 677 15 30 info@bodensee-arena.com www.bodensee-arena.com	• Seeblick-Raum: 15 P. • Seeburg-Raum: 80 P. • VIP-Raum: 60 Personen	Kulturelle Events, Messen, Firmen- oder Sportanlässe, Seminare, Versammlungen, Sitzungen etc.	Beamer, Leinwand, HP, Flipchart, weitere Technik auf Anfrage	Frei wählbar	Seeburg-Raum: CHF 190 pro Tag (CHF 100 für 4h); Seeblick-Raum: CHF 145 pro Tag (CHF 80 für 4h)
Dreispitz Sport- und Kulturzentrum Pestalozzistrasse 17	Kulturzentrum Stadt Kreuzlingen Tel. +41 (0)71 677 62 08 reservation@dreispitz-kreuzlingen.ch Sportzentrum Schule Kreuzlingen Tel. +41 (0)71 677 10 10 reservation@schulekreuzlingen.ch www.dreispitz-kreuzlingen.ch	• Kulturzentrum: Bankettbestuhlung bis 360 Personen. Konzertbestuhlung bis 600 Personen. • Sportzentrum: Tribüne bis 500 Personen.	Seminare, Sitzungen, Ausstellungen, kulturelle und Sportanlässe etc.	Kulturzentrum: Saal, Bühne mit Künstlergarderobe, Galerie, gr. Foyer, Küche Sportzentrum: Sporthalle, Theorie- u. Gymnastikraum	Frei wählbar	abgestuft nach Räumlichkeiten und Benutzungszeit Saal: CHF 900 pro Tag; Galerien: CHF 200 pro Tag; Foyer Festwiese: CHF 100 pro Tag; 50% Reduktion für Vereine

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
Evangelisches Kirchgemeindehaus Bärenstrasse 25	Kurt Schweizer Tel. + 41 (0)71 672 29 03 Fax. +41 (0)71 672 29 83 kurt.schweizer@evang-kreuzlingen.ch www.evang-kreuzlingen.ch	• Kleiner Saal: 80-100 Pers. • Grosser Saal: 400 Personen • Zimmer: 30 P.	Konzerte, kulturelle Anlässe, Informationsanlässe, Lesungen, Vorträge	Küche inkl. Geschirr, Bühne, Tonanlage, HP, Notebook, Flipchart, Flügel etc.	Frei wählbar	Grosser Saal: CHF 500 (CHF 400) pro Tag; Kleiner Saal: CHF 200 (CHF 150) pro Tag; Zimmer: CHF 120 (CHF 100) pro Tag (Reduktion für Vereine in Klammern)
Evang. Kirchgemeinde Kurzrickenbach Haus «Bleiche» Bleichestrasse 9	Franz Schärli Tel. +41 (0)79 286 30 94 franz.schaerli@evang-kreuzlingen.ch www.evang-kreuzlingen.ch	• Saal	Für gemeinnützige Veranstaltungen	Küche inkl. Geschirr	Frei wählbar	CHF 100 (CHF 80) pro Tag (Reduktion für Vereine in Klammern)
Evang. Kirchgemeinde Jugendhaus «Boje» Bärenstrasse 7	Jmerio Pianari jmerio.pianari@evang-kreuzlingen.ch www.evang-kreuzlingen.ch		Im eingeschränkten Rahmen für ausserkirchliche Veranstaltungen.		Frei wählbar	CHF 120 pro Tag
Centro Italiano di Kreuzlingen Viale Italia 1	Tel. +41 (0)71 688 46 30 info@cik.ch www.cik.ch	• Grosser Saal • Kleiner Saal • Terrasse	Familienfeste, Vereinsanlässe, Sitzungen, Vorführungen, Bankette	Festsaal mit Bühne, Boccia Halle und Outdoor Boccia Bahn	Catering durch Centro Italiano	Auf Anfrage
Kantonsschule Pestalozzistrasse 7	Peter Gimmi Tel. +41 (0)71 677 46 59 peter.gimmi@ksk.ch www.ksk.ch	Kantonsschule (Gebäude A-C)	Seminare, Vorträge, Weiterbildung etc.	Verschiedene techn. Hilfsmittel, Singsaal m. Flügel, Beamer, Notebook, Flipchart	Frei wählbar	Abgestuft nach Raum; Singsaal Gebäude C: CHF 120 pro Tag; Aula Gebäude B: CHF 180 pro Tag; Turnhalle Gebäude C: CHF 150 pro Tag; 30% Reduktion für Thurgauer

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
						Vereine; Jahrestarife für Vereine
Museum Rosenegg	Tel. +41 (0)71 672 81 51 Fax +41 (0)71 672 81 52 info@museumrosenegg.ch www.museumrosenegg.ch	Stucksaal: 100 Personen	Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Vorträge, Familien- und Geschäftsanlässe			Auf Anfrage
Offene Jugendarbeit Kreuzlingen Seestrasse 17	Tel. +41 (0)71 672 89 83 www.oja-kreuzlingen.ch	• Jugendhaus, Veranstaltungsraum	Jugendliche Kreuzlinger Vereine und andere Nutzer	Saal, WC	Frei wählbar	Veranstaltungsraum CHF 150 pro Tag für Vereine
Pädagogische Maturitätsschule Hauptstrasse 87	Silvia Bannour Tel. +41 (0)71 678 55 41 silvia.bannour@tg.ch www.pmstg.ch	Aula: 400 Personen	Keine Vermietung für kommerzielle Zwecke	Licht- oder Tontechnik Aula, Flipchart, Beamer, Notebook Visualizer,	Frei wählbar	Aula Gebäude F: CHF 300 pro Tag; Turnhalle Gebäude H: CHF 150 pro Tag
Planetarium Breitenrainstrasse 21	Tel. +41 (0)71 677 38 00 (Mo – Fr 14 -17 h) info@planetarium-kreuzlingen.ch www.avk.ch	• Vortragssaal und Foyer: max. 70 Pers. • Apéro 100 Personen	Familienanlässe, Firmen-Events, Seminare Vorträge, Konzerte etc.	Medienpult mit CD u. DVD-Player, Dia u. OHP, Videoanlage, Beamer	Frei wählbar	Auf Anfrage
Schloss Girsberg Kulturscheune Girsbergstrasse	Fam. Schmid-Andrist Tel. +41 (0)71 672 46 55 (täglich 8.00 – 9.00 h) schmidandrist@bluewin.ch www.schloss-girsberg.ch	100 – 300 Personen	Kulturelle Veranstaltungen, Hochzeiten, Bälle, Feiern etc.	Gute Akustik, Flügel, Grundbeleuchtung, kleine Bühne		Auf Anfrage
Seemuseum Seeweg 3	Tel. +41 (0)71 688 52 42 Fax. +41 (0)71 688 52 43 info@seemuseum.ch www.seemuseum.ch	• Gewölbekeller (200 m²) • Foyer (65 m²) • Wöschhüsli	Sitzung bis 40 Personen, Essen 60 Personen., Stehempfang ca. 100 Personen		Frei wählbar	Auf Anfrage
Stefanshaus Kath. Pfarramt Bernrainstrasse 8	Tel. +41 (0)71 672 22 62 Fax. +41 (0)71 672 39 40 st.stefan@kath-kreuzlingen.ch www.kath-kreuzlingen.ch Anfrage per Formular	• Grosser Saal: • Sitzungszimmer	Vorträge, Seminare, Theater, Konzerte, Kulturelle Veranstaltungen	Tonanlage, Beamer, Projektor, Flipchart, Küche	Frei wählbar	Ganzer Saal: CHF 400 pro 6h, Sitzungszimmer: CHF 75 pro 6h
Torggel	Schulpflege Kreuzlingen	• Aula: max. 120	Informationsanlässe,	OHP, Diaprojektor,	Frei wählbar	Hauswartent-

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
Alpstrasse 3	Pestalozzistrasse 15 Tel. +41 (0)71 677 10 10 info@schulekreuzlingen.ch www.schulekreuzlingen.ch	Personen • Aufenthaltsraum: 30 Pers.	Versammlungen, Vorträge etc.	Audio- u. Videogeräte, Wandtafel etc. auf Wunsch		schädigung Mo-Sa CHF 60; So CHF 120; gilt für Kreuzlinger Vereine
Ulrichshaus Kath. Pfarreizentrum Gaissbergstrasse 1	Tel. +41 (0)71 672 22 18 Fax. +41 (0)71 672 22 54 st.ulrich@kath-kreuzlingen.ch www.kath-kreuzlingen.ch Anfrage per Formular	• 3 – 4 Seminarräume • Grosser Saal: • 250 Personen • Konzertbestuhlung 192 Pers.	Vorträge, Seminare, Theater, Konzerte, Kulturelle Veranstaltungen	Bühne, Lautsprecheranlage, Beamer, Laptop, Küche	Frei wählbar	Grosser Saal: CHF 650 (CHF 350) pro 6h; Kleiner Saal: CHF 200 (CHF 150) pro 6h; (Reduktion für Vereine in Klammern)
Wildsauenhütte + Unterstand Wald Bernrain	Bruno Lang Handy +41 (0)79 589 57 38 mail@wildsauenhuette-kreuzlingen.ch www.wildsauenhuette-kreuzlingen.ch	• Waldhütte: 40 Personen • Unterstand: 60 Personen	Verschiedene gesellschaftliche Anlässe in gemütlichem Rahmen	Herd, Kühlschrank, Holzofen, Brennholz , Strom, Wasser, Toiletten, Grill, überdachte Feuerstelle	Frei wählbar	Hütte CHF 300 Unterstand CHF 180 (je exkl. Depot)
Private Gebäude und Räume in Kreuzlingen						

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
«Grenztor» Veranstaltungsraum Grenzstrasse 23	Sandor Losoncz Handy +41 (0)76 524 42 97 Tel. +41 (0)71 558 56 06 info@ferienwohnung-konstanz-kreuzlingen.com www.ferienwohnung-konstanz-kreuzlingen.com	Veranstaltungs-raum: bis zu 40 Personen	Veranstaltungsraum: bis zu 40 Personen		Frei wählbar	Auf Anfrage
Hotel Bahnhof Post Nationalstrasse 2	Fam. Schmid Tel. +41 (0)71 672 79 72 bahnhofpost@yahoo.de www.hotel-bahnhof-post.ch	Saal: 15 – max. 50 Personen	Familienfeste, Verein-sanlässe, Sitzungen, Vorführungen, Ban-kette	OHP, Flipchart, Leinwand, TV	Restaurant Hausliefer-service	Auf Anfrage
Hotel Kreuzlingen Seestrasse 50	Tel. +41 (0)71 677 88 99 Fax. +41 (0)71 677 88 88 welcome@hotel-kreuzlingen.ch www.hotel-kreuzlingen.ch	Seminarraum: bis 19 Personen	Seminare, Präsentati-onen und Meetings; mit Übernachtung buchbar	Wlan, Beamer, Flipchart	Restaurant	Auf Anfrage.
Hotel Swiss Hauptstrasse 72	Tel. +41 (0)71 677 80 40 Fax. +41 (0)71 666 80 69 info@hotelswiss.info www.hotelswiss.info	Seminarraum: bis zu 40 Personen	Seminare, Veranstal-tungen und Feierlich-keiten	Wlan, LCD Bild-schirm, Flipchart	Restaurant (vegan)	Raummiete: CHF 250 pro Tag;
Hotel Ziil Lengwilerstrasse 4 8280 Kreuzlingen	Tel. +41 (0)71 686 70 70 info@ziil-hotel.ch www.ziil-hotel.ch	• Seminarraum: bis 10 Pers. • Saal: bis 50 Personen	Familien-, Vereins- und Firmenanlässe, Vorführungen, Sit-zungen, Bankette etc.	Beamer	Restaurant	Auf Anfrage
Line Dance Hall Sonnenwiesenstrasse 26	Tel. +41 (0)79 418 18 50 www.linedancehall.ch	• Tanzschule mit zwei grossen Räumen bis max. 200 Pers.	Familien-, Vereins, Party- und Firmenan-lässe. Sperrstunde 1.00 Uhr	Küche & Geschirr für 120 Pers., Bühne, Beamer, Leinwand, Licht- & Tontechnik	Möglichkei-ten vorhan-den	CHF 500 für beide Räume; CHF 300 pro Raum
MS Delphin Schifffahrtshafen	Roland Neuenschwander Tel. +41 (0)71 672 60 41 Handy +41 (0)79 420 27 12 www.msdelphin.ch	Motorschiff max.120 Personen (80 Personen im Saal)	Familien-, Firmen- u. Vereinsanlässe etc.	Gesellschaftsfahr-ten	Eigener Restaurati-onsbetrieb	Auf Anfrage
Restaurant Besmer Besmerstrasse 49	Fam. Hartmann Tel. +41 (0)71 688 18 10	Saal: bis 80 Personen	Familien- und Vereinsanlässe etc.		Restaurant	Auf Anfrage

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
Restaurant Fischerhaus Promenadenstrasse 52	Reto Eppenberger Tel. +41 (0)71 688 18 77 info@fischerhaus.ch www.fischerhaus.ch	• Restaurant: 40 Personen • Pavillon: 80 P. mit Zelt bis 140 Pers.	Familien-, Firmen- u. Vereinsanlässe, Koch-Events etc.	Öffnungszeiten: Hauptsaison Mo–So Nebensaison siehe Homepage.	Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant Emmishofen	Maiorana Enza Tel. +41 (0)71 671 26 20	Sitzungszimmer im UG (ehemalige Kegelbahn)	Vereinsanlässe	offen	Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant Grödeli Konstanzerstrasse 58	Roger Haberthür Tel. +41 (0)71 672 43 62 r.haberthuer-groedeli @gmx.net www.grödeli.ch	Säli: bis 16 Personen	Familien- und Vereinsanlässe		Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant Hörnli Romanshornerstrasse 72	Kramer Immobilien Tel. +41 (0)71 677 95 45 info@kramer-immo.ch	Saal: 80 – 100 Personen	Familien-, Vereinsanlässe, Versammlungen etc.	Bühne	Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant «La Taverna» Im grünen Hof 8	Reto Eppenberger Tel. +41 (0)71 672 22 52 Fax. +41 (0)71 672 71 10 info@lataverna.ch www.lataverna.ch	Saal: bis 40 Personen	Familien-, Firmen- u. Vereinsanlässe etc.		Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant ParkKafi Hauptstrasse 84	Mary und Stefan Peter Tel. +41 (0)71 672 22 08 Fax: +41 (0)71 672 22 87 info@parkkafi.ch www.parkkafi.ch	• Restaurant: 15 – 50 Pers. • Schulungsraum: bis 30 Personen	Familien-, Vereins- und Firmenanlässe, Kurse, Versammlungen, Schulungen etc.	Whiteboard, Flipchart, Beamer, OHP, Rednerpult, Leinwand, Leaserpointer	Restaurant	CHF 75 pro ½ Tag; CHF 120 pro Tag
Restaurant Hotel Schloss Brunnegg Brunneggstrasse	Fam. Berger Tel. +41 (0)71 672 36 36 restaurant@schloss-brunnegg.ch www.schloss-brunnegg.ch Weinkeller: Vini Milone Tel. +41 (0)71 671 21 30 info@weine-milone.ch www.weine-milone.ch	• Saal: 60 – 70 Personen • Sitzungsraum: 20 – 30 Pers. • Weinkeller	• Restaurant: Hochzeiten, Familien und Firmenanlässe, Vorträge, Lesungen etc. • Weinkeller: Apéros, Firmenanlässe, Weinproben, etc.		Restaurant	Auf Anfrage

Ort/Name	Anlaufstelle/ Kontaktperson	Platzangebot	Geeignet für	Infrastruktur/ technische Einrichtung	Catering	Preis
Restaurant Schloss Seeburg Seeweg 5	Jacqueline & Matias Bolliger Tel. +41 (0)71 688 40 40 kontakt@schloss-seeburg.ch www.schloss-seeburg.ch	• Blauer Saal: bis 80 Pers. • Intarsienraum: 16 Personen • Restaurant: 40 Personen • Terrasse: 60 P. • Schlosspark	Familien-, Firmen- und Vereinsanlässe, Lesungen, Ausstellungen etc. Zivilhochzeit möglich!	Beamer, Flipchart, Leinwand, Schreibmaterial, Teamevents	Restaurant	Raummiete in den Seminarpauschalen inkl.; Tagespauschale zw. CHF 61-96 p. P.; Halbtagespauschale: CHF 51 p. P.
Restaurant Seegarten Promenadenstr. 40	Fam. Günter Tel. +41 (0)71 688 28 77 restaurant@seegarten.ch www.seegarten.ch	Saal: bis 30 Personen	Familien-, Firmen- u. Vereinsanlässe, Geburtstage, Hochzeiten etc.		Restaurant	Auf Anfrage
Restaurant St. Gallerhof	Tel. +41 (0) 71 672 60 20				Restaurant	Auf Anfrage
Schiessanlage Fohrenhölzli Fohrenhölzlistrasse	Hilde Balmer Tel. +41 (0)71 672 24 79 G Tel. +41 (0)71 672 40 18 P Handy +41 (0)76 372 40 18 hilde.balmer@fohrenhoelzli.ch www.fohrenhoelzli.ch	• Schützenstube: 50 Personen • Terrasse: 100 Personen • Foyer: 80 Pers.	Familien-, Firmen- und Vereinsanlässe etc.		Durch Frau Balmer	Auf Anfrage

Diese Übersicht der Räumlichkeiten ist vom Kreuzlingen Tourismus übernommen und durch das Departement Gesellschaft angepasst und ergänzt worden.

Kreuzlingen

Gesellschaft und Liegenschaften

Beilage 3

Kreuzlingen, 31. März 2016

Bedarfsermittlung und Entwurf eines Belegungsplans

1 Umfrage

Um den Raumbedarf zu ermitteln wurden zwei Umfragen durchgeführt. Die erste Bedarfsermittlung führten die Grundeigentümer im August 2014 durch. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für das provisorische Raumprogramm des Neubaus. Im März 2016 wurde die zweite Umfrage durch das Departement Gesellschaft an die gleichen 250 Adressaten gerichtet, um zu erfahren, welche Gruppen die Räume fest, regelmässig oder sporadisch mieten werden und für welchen Zweck sie die Räume nutzen wollen.

Von den insgesamt 95 Rückmeldungen kamen 75 von Vereinen und 20 von privaten Projekten und gemeinnützigen Institutionen. Bei allen Rückmeldungen bis auf zwei, wurde das Begegnungszentrum inmitten der Stadt als wichtig erachtet. Die Auswertung wurde prozentual in die typischen Nutzungsarten, Raumangebote und in regelmässige und sporadische Nutzungen eingeteilt.

2 Umfrageergebnisse

Welche Nutzung erachten sie als wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)

- 74% Gesellschaftliche Anlässe
- 60% Angebote für alle Generationen
- 50% Versammlungsraum
- 41% Begegnungsmöglichkeit und Treffpunkt
- 14% Proberaum und Sonstiges

Welche Räume würden Sie nutzen? (Mehrfachnutzung möglich)

- 75% Saal
- 38% Begegnungsraum und Küche
- 36% Kurs- und Seminarräume

Regelmässige oder sporadische Nutzung?

- 43% Regelmässige Nutzung
- 57% Sporadische Nutzung

Belegungsplan (Entwurf)

	Räume	Grösse	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
UG	Musik- und Aufnahmestudio	25.00	OJA						
	5 TG-Parkplätze		Mieter						
	Multifunktionssaal	155.00	Musikprobe	Mutter-Kind Yoga	Seniorengymnastik	Tischlein Deck Dich	GV Verein	Interkulturelles Fest	Kindergeburtstag
	Aufenthalt /Cafeteria	47.00		AltuM/Seniorenprojekt	Mittagstisch Schüler		GV Verein	Interkulturelles Fest	Kindergeburtstag
	Küche	49.00	Spielgruppe	AltuM/Seniorenprojekt	Mittagstisch Schüler	Kochkurs	GV Verein	Interkulturelles Fest	Kindergeburtstag
	Werkstatt/Laden	25.00	Repair Café / Ludothek (Anfragen bestehen)						
OG1	Multifunktionsraum 1	25.00	Jazzmeile	Jungwacht Blauring	Tauchclub Bodensee	Türk. Schulverein	Waldspielgruppe	Schreibwerkstatt	
	Mulitfunktionsraum 2	35.00	Sof-A		Jodler Kreuzlingen	Schwimmclub Kreuzlingen	OK ChrüzlingerFäscht	Schachklub Bodan	
	Raum 3	177.00 (inkl. Neben-räume)	HEKS						
	Raum 4		HEKS						
	Raum 5		HEKS						
	Raum 6		HEKS						
	Raum 7		HEKS						
OG2	1 Zi-WHG	30.00	vermietet						
	2.5 Zi-WHG	63.00	vermietet						
	Raum 8	62.00	Salsa International	Textilwerkstatt	Handharmonika Club	Jungwacht Blauring	Kleintierzüchter	Wissenschaftscafe	Darts Club
	Raum 9	23.00	Schulungsräume: Ungarischer Kulturverein, Tamilischer Schulverein						
	Raum 10	14.00	Schulungsräume: Ungarischer Kulturverein, Tamilischer Schulverein						
	Raum 11	11.00	Femmes Tisch		BPW Club	Verkehrskadetten	Fototreff Grenzfall	MALort	
	Raum 12	11.00	Bürogemeinschaft: Tagesfamilienverein, Sportnetz, AGK						
	Büro 13	11.00	Büro Hausleitung						
DG	Mulitfunktionsraum 3	46.00	FDP Kreuzlingen	Literaturclub	QV Bodan	Soroptimist Int.	Jodler Club	Feuerwehr Kreuzlingen	VVVVK
	Dachterrasse	185.00	FDP Kreuzlingen	Literaturclub	QV Bodan	Soroptimist Int.	Jodler Club	Feuerwehr Kreuzlingen	

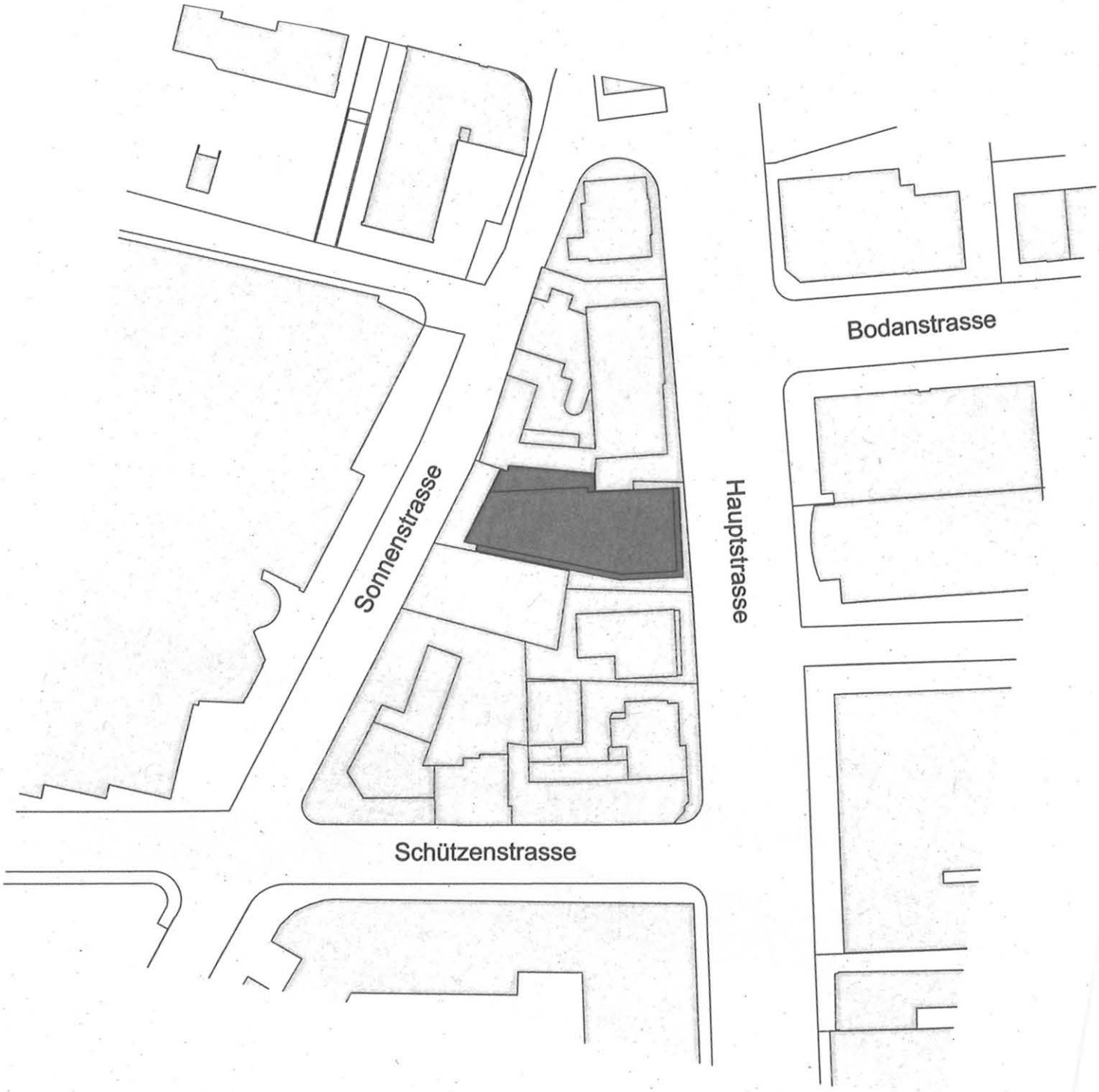
fest vermietet

regelmässig vermietet

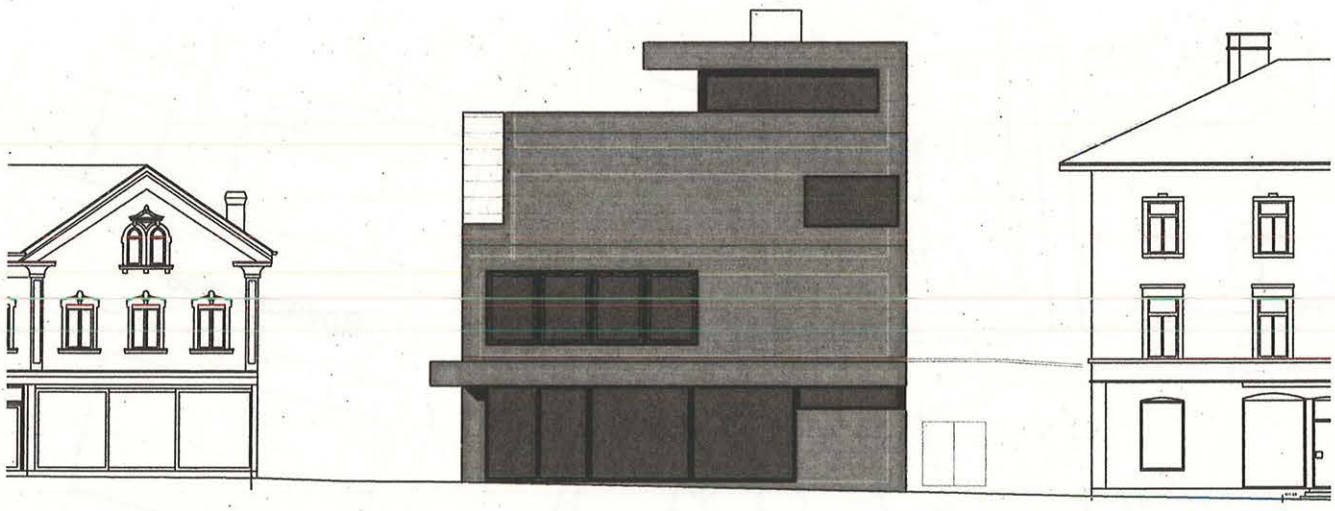
sporadisch vermietet

1. Standort das Trösch

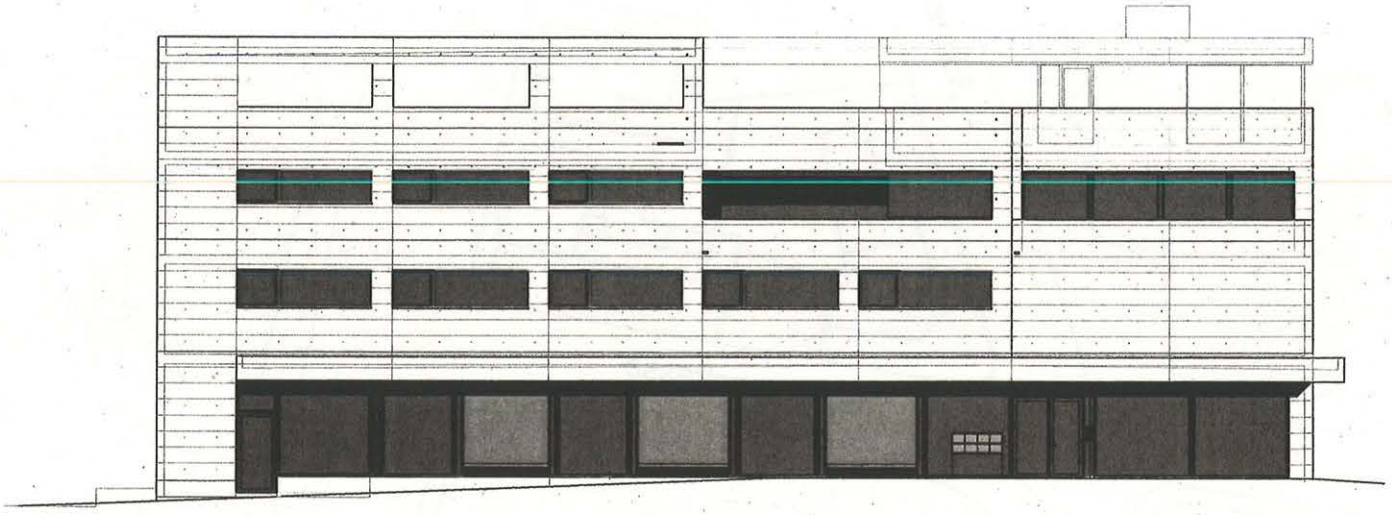
Beilage 4



2. Ansicht das Trösch

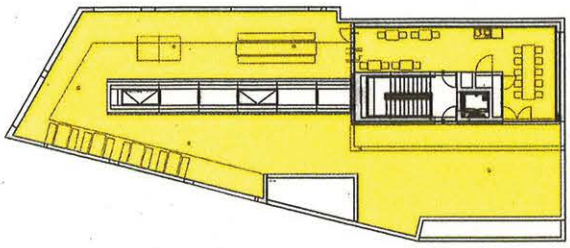


Hauptstrasse

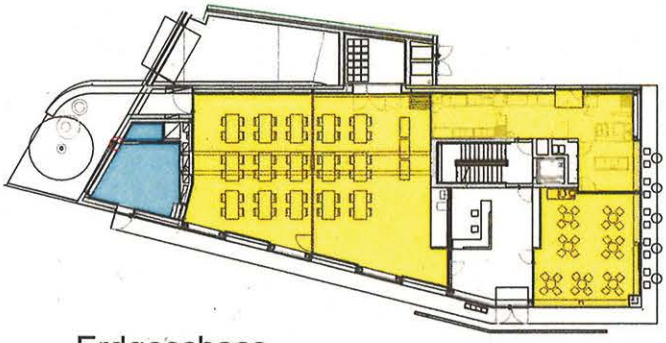


Durchgang zur Sonnenstrasse

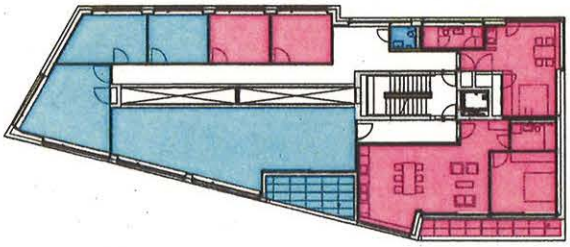
3. Grundrisse das Trösch



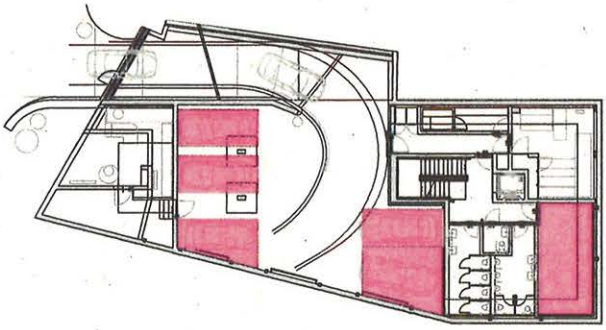
Dachgeschoss



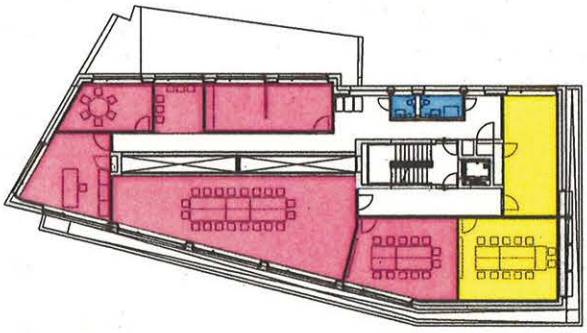
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



1. Obergeschoss

fest vermietet | regelmässig vermietet | sporadisch vermietet

UG: Proberaum
Parkplätze

EG: Werkstatt / Laden
Multifunktionssaal
Aufenthalt / Cafe
Küche

1 OG: Multifunktionsraum 1
Multifunktionsraum 2
Heks

2 OG: Wohnung 1
Wohnung 2
Räume 6

DG: Multifunktionsraum 3
Dachterrasse

Kreuzlingen

Gesellschaft und
Liegenschaften

Beilage 5

Nutzungs- und Betriebskonzept Begegnungszentrum DAS TRÖSCH

Entwurf vom 6. September 2016

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**	**7**
5.1	Organigramm	7
5.2	Betriebskommission	7
5.3	Betriebsleitung	8
5.4	Betriebspersonal	9
5.5	Interessengruppe IG DAS TRÖSCH	9
6	**Vermietung**	**9**
6.1	Hausordnung	10
6.2	Öffnungszeiten	10
7	**Tariffestlegung**	**10**
8	**Schlussbestimmungen**	**11**

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 der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. In Ergänzung des Nutzniessungsvertrages und der Leistungsvereinbarung legen die beiden Parteien die Detailregelungen für die Nutzung und den Betrieb in diesem Konzept fest.

Das von der Stadt Kreuzlingen als gemeinnütziges Projekt zu führende Begegnungszentrum DAS TRÖSCH steht als Treffpunkt der Öffentlichkeit 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 Dauermieterinnen und -mieter 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, gemeinnützigen 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. Nutzerinnen und 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
- Dauermieterinnen und -mieter

4 Raumangebot

4.1 Raumaufteilung

Raum	Funktion		Grösse
Untergeschoss	Parkplätze	5 Stück	
	Musik- und Aufnahmestudio		25 m²
Erdgeschoss	Empfangsraum		37 m²
	Aufenthalt / Cafeteria		47 m²
	Multifunktionssaal		155 m²
	Küche		49 m²
	Lager		12 m²
	Werkstatt / Laden		25 m²
1. Obergeschoss	7 Räume		237 m²
2. Obergeschoss	6 Räume		132 m²
	2 Wohnungen		93 m²
Dachgeschoss	Multifunktionsraum		46 m²
	Terrasse, teilweise gedeckt		185 m²

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 fünf vermietbare Parkplätze. Die Sanitäranlagen für den Saal und den Aufenthaltsraum mit Cafeteria im Erdgeschoss sowie Technik- und Lagerräume sind ebenfalls im UG platziert.

Erdgeschoss

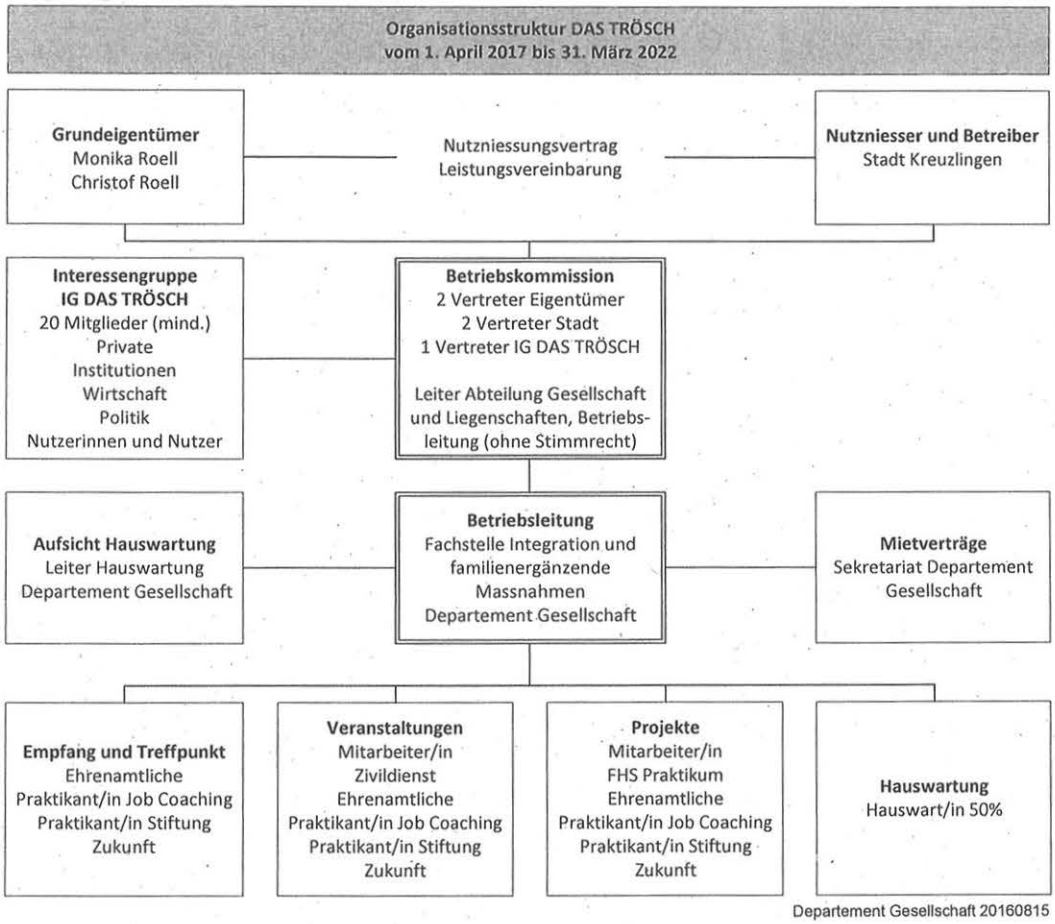
Der grosszügige Empfangsraum verfügt über einen Infoschalter. Ein Aufenthaltsraum mit einer Cafeteria dient als Treffpunkt und offenem Begegnungsort. Die grosse Küche mit flexibler Kücheneinrichtung dient einerseits der Versorgung des Saals, anderseits können dort auch Kurse und Schulungen durchgeführt 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 Dauermieterinnen und -mieter 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 der Leiter Abteilung Gesellschaft und Liegenschaften und die Betriebsleitung des Begegnungszentrums mit beratenden Stimme Einsitz.

Die Betriebskommission hat folgende Aufgaben:
- Verabschieden des Nutzungs- und Betriebskonzeptes
- Verabschieden der Hausordnung
- Sicherstellen der Einhaltung des Nutzniessungsvertrages, der Leistungsvereinbarung, des Nutzungs- und Betriebskonzeptes und der Hausordnung
- Vorgeben und kontrollieren des finanziellen, betrieblichen und inhaltlichen Rahmens des Begegnungszentrums
- Vorgeben und kontrollieren der definierten Ziele (Leistungsdefinition, Messgrössen, Indikatoren)
- Bestimmen von Tarifen und Gebühren zur Beschlussfassung an den Stadtrat
- Erstellen eines halbjährlichen Statusberichts über den Betrieb zur Information an den Stadtrat

5.3 Betriebsleitung

Die Stadt Kreuzlingen ist für die Leitung des Begegnungszentrums zuständig und führt das gemeinnützige Projekt. Die Betreuung der Mieterinnen und 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 Mitarbeitenden
- 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 ehrenamtlichen Arbeit
- Planen und ausführen von Marketing- und Öffentlichkeitsarbeiten

5.4 Betriebspersonal

Das Betriebspersonal setzt sich aus Mitarbeitenden der Stadt, Zivildienstleistenden, Praktikantinnen/Praktikanten, Ehrenamtlichen und Mietervertreterinnen/-vertretern 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 zwanzig privaten und institutionellen Interessensvertreterinnen und -vertretern 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 einer Vertreterin oder eines Vertreters 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 Dauermieterinnen/-mieter (Vereine, nicht staatliche Organisation (NGO), usw.) als auch an regelmässige und sporadische Mieterinnen und 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 Hausordnung

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

6.2 Öffnungszeiten

DAS TRÖSCH soll von Montag bis Freitag von 09.00 bis 19.00 Uhr durchgehend geöffnet sein. Frei zugänglich sollen während dieser Zeit der Empfangsraum, der Aufenthaltsraum mit Cafeteria im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse sein. Die Öffnungszeiten werden von der Betriebskommission bestimmt.

Ausserhalb der Öffnungszeiten ist der Betrieb folgendermassen geregelt: Anlässe, Veranstaltungen oder andere Aktivitäten von Mieterinnen und Mietern sind wochentags von 07.30 bis 22.00 Uhr gestattet. Freitag und Samstag von 07.30 bis 24.00 Uhr und sonntags von 10.00 bis 20.00 Uhr.

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

Ausserhalb der Öffnungszeiten besteht ein Notfallservice über die Hauswartung (evtl. Wohnsitz im Haus) oder deren Stellvertretung.

7 Tariffestlegung

Im Hinblick auf die Zweckausrichtung als gemeinnütziges Projekt haben sich die Tarife für die Räumlichkeiten im Begegnungszentrum nach den Tarifen anderer öffentlicher Einrichtungen für vergleichbare Räumlichkeiten in Kreuzlingen auszurichten. Die Tarife werden - unter Berücksichtigung dieser Grundsätze - durch die Betriebskommission festgelegt und vor der Umsetzung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Vom Standtrat bewilligt werden jährlich:
- Festmieten pro Quadratmeter pro Jahr
- Tarife und Vergünstigungen für regelmässige und sporadische Nutzer
- Gebühren für Inventar, Verbrauchsmaterial und Technik

8 Schlussbestimmungen

Dieses Nutzungs- und Betriebskonzept tritt per 1. April 2017 in Kraft.

Beilage 6

Schätzung der durchschnittlichen Projektkosten DAS TRÖSCH 2017 bis 2022

1	Projektaufwand			Aufwand in CHF
1.1	Personal Hauswartung 50%			45'000
1.2	Personal Zivildienstleistender			25'000
1.3	Personal Praktikant/in			15'000
1.4	Strom, Gas, Wasser, Abwasser (allgemein) NK Abrechnung mit Mieter			15'000
1.5	Reinigungs- und Verbrauchsmaterial			8'000
1.6	Unterhalt und Service			10'000
1.7	Mobiliar, Geräte,			3'000
1.8	Nutzungsgebühr Einrichtungen (Gesamtwert CHF 300'000)			30'000
1.9	Marketing, Werbung			15'000
1.10	Versicherung			8'000
1.11	Verschiedenes			10'000
1.12	Aufwände für Projekte im DAS TRÖSCH			15'000
	Summe Projektaufwand			**199'000**
2	**Projektertrag**			**Ertrag in CHF**
	Basis Mietzins Pro m2 max. CHF/Jahr	120		
		Fläche in m2	**Belegung, Preisbasis**	
2.1	Parkplätze (5)		CHF 100/mt/PP	6'000
2.2	Musik- und Aufnahmestudio UG	25		3'000
2.3	Multifunktionssaal EG	155	70 Belegungen	10'500
2.4	Aufenthalt / Cafeteria EG	47	70 Belegungen	1'400
2.5	Küche EG	49	30 Belegungen	2'700
2.6	Werkstatt / Laden EG	25		3'000
2.7	Multifunktionsraum 1	25	80 Belegungen	1'600
2.8	Multifunktionsraum 2	35	80 Belegungen	2'000
2.9	HEKS Raum 3 bis 7, 1.OG	177		28'000
2.10	Wohnung 1-Zimmer, 2.OG	30	680/Mt	8'160
2.11	Wohnung 2- Zimmer, 2.OG	63	1000/Mt	12'000
2.12	Raum 8	62		7'440
2.13	Raum 9	23		2'760
2.14	Raum 10	14		1'680
2.15	Raum 11	11		1'320
2.16	Raum 12	11		1'320
2.17	Raum 13	11		1'320
2.18	Multifunktionsraum 3 mit Dachterasse, DG	46 + 185	60 Belegungen	4'000
2.19	Projektbeiträge Kanton			10'000
Summe Projektertrag				**108'200**
Durchschnittliche Differenz				**-90'800**
Gesamtprojektkosten in 5 Jahren gerundet				**450'000**

Projekt DAS TROESCH, Tarife ab 1. April 2017

Tarif Dauervermietungen an gemeinnützige Organisationen für CHF 120/m² pro Jahr

	Raum	Mieter	Fläche m²	Miete/ Jahr
UG	Parkplätze		5	6'000
UG	Musik- und Aufnahmestudio	OJA	25	3'000
EG	Werkstatt / Laden		25	3'000
1. OG	Raum 3	HEKS	177 (inkl. Nebenräume)	28'000
1.OG	Raum 4	HEKS		
1.OG	Raum 5	HEKS		
1.OG	Raum 6	HEKS		
1.OG	Raum 7	HEKS		
2.OG	Raum 8		62	7'440
2.OG	Raum 9		23	2'760
2.OG	Raum 10		14	1'680
2.OG	Raum 11		11	1'320
2.OG	Raum 12		11	1'320
2.OG	Raum 13		11	1'320

Tarife für regelmässige und sporadische Vermietung

	Raum	Fläche	morgens	nachmittag	Abends	ganzer Tag	Wochenende	Tarifstruktur			
								Kreuzlinger Vereine und gemeinnützige Organisationen	Auswärtige Vereine und gemeinnützige Organisationen	Privatpersonen mit Wohnsitz in Kreuzlingen	Externe Privatpersonen und Veranstaltungen mit Eintritt
		m²	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF				
EG	Multifunktionssaal	155	200	200	300	500	750	25%	50%	75%	100%
EG	Aufenthalt / Cafeteria	47	60	60	100	nein	nein				
EG	Küche	49	150	150	150	200	300				
1.OG	Multifunktionsraum 1	25	40	40	40	60	90				
1.OG	Multifunktionsraum 2	35	50	50	50	75	100				
DG	Multifunktionsraum 3	46	100	100	120	150	225				
DG	Multifunktionsraum 3 mit Dachteras	231	nein	nein	200	nein	nein				

vom Stadtrat genehmigt am 6. September 2016

Beilage 7

Kreuzlingen

Beilage 8

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
v. d. Stadtpräsident Andreas Netzle und Stadtschreiber Thomas Niederberger
(Nutzniesserin)

Vom Stadtrat genehmigt am 6. September 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	6
5	Ungültige Bestimmungen / Vertragslücken / ergänzende Regelungen	6
6	Eintragung im Grundbuch	6
7	Schlussbestimmung	6

Präambel

Gemäss den Legislaturzielen der Stadt Kreuzlingen 2015 bis 2019 strebt die Stadt Kreuzlingen die Schaffung neuer und die Stärkung bestehender Begegnungsorte an. Die Grundeigentümer errichten auf der Liegenschaft Nr. 141, Hauptstrasse 42, Kreuzlingen, einen Neubau, der als Begegnungszentrum DAS TRÖSCH der Öffentlichkeit 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 Öffentlichkeit 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 der Öffentlichkeit, den Vereinen, Gruppierungen, gemeinnützigen Projekten usw. optimal genutzt werden können.

Der Betrieb des Begegnungszentrums hat unter Wahrung 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 Öffentlichkeit 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, ...

Die Grundeigentümer

.....	.....
Monika Roell	Christof Martin Roell

Die Nutzniesserin
Stadt Kreuzlingen

.....	.....
Andreas Netzle, Stadtpräsident	Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Kreuzlingen

Beilage 9

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
v. d. Stadtpräsident Andreas Netzle und Stadtschreiber Thomas Niederberger
(Stadt Kreuzlingen)

Vom Stadtrat genehmigt am 6. September 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 Überprüfung 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 verpflichtet sich im Gegenzug während der vereinbarten Laufzeit, das Begegnungszentrum als gemeinnütziges Projekt aktiv zu betreiben und der Öffentlichkeit 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, Grundbuch Kreuzlingen, mit Gebäulichkeiten auf der Basis des separat abgeschlossenen Nutzniessungsvertrages zur Nutzung als Begegnungszentrum DAS TRÖSCH für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Das von der Stadt Kreuzlingen als gemeinnütziges Projekt zu führende Begegnungszentrum DAS TRÖSCH soll als Treffpunkt am Boulevard der Öffentlichkeit 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 Öffentlichkeit 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 Abteilung Gesellschaft und Liegenschaften 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

Die IG DAS TRÖSCH ist aus privaten und institutionellen Interessenvertretern zusammengesetzt und bildet das Bindeglied zwischen der Betriebskommission und den Nutzerinnen und Nutzern des Begegnungszentrums. Sie delegiert eine Person in die Betriebskommission des Begegnungszentrums.

6 Anlaufphase und Überprüfung Leistungsvereinbarung

Die Parteien prüfen spätestens zwei Jahre nach Betriebsaufnahme des Begegnungszentrums DAS TRÖSCH den Verlauf des Betriebes und allfällig sich daraus ergebende Änderungen 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 bereinigt 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, ...

....

Monika Roell Christof Martin Roell

Stadt Kreuzlingen

....

Andreas Netzle, Stadtpräsident Thomas Niederberger, Stadtschreiber