

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Weiterentwicklung der Liegenschaft Schiesser

- a. Überführung der Liegenschaft Schiesser (Parzelle Nr. 242) aus dem Landkreditkonto in das Verwaltungsvermögen in Höhe von CHF 4.87 Mio.
- b. Beitrag an den Kulturbetrieb Kult-X für drei Jahre in Höhe von insgesamt CHF 750'000.– (CHF 250'000.–/Jahr)
- c. Planungskredit für die nächsten baulichen Sanierungs- und Umbauetappen der Liegenschaft Schiesser für den zukünftigen Kulturbetrieb in Höhe von CHF 220'000.–

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat,

- der Überführung der Liegenschaft Schiesser (Parzelle Nr. 242) vom Landkreditkonto (LKK) in das Verwaltungsvermögen in Höhe von CHF 4.87 Mio.,
- einem Beitrag an den Kulturbetrieb Kult-X für drei Jahre in Höhe von insgesamt CHF 750'000.– (CHF 250'000.–/Jahr) sowie
- einem Planungskredit für die nächsten baulichen Sanierungs- und Umbauetappen der Liegenschaft Schiesser für den zukünftigen Kulturbetrieb in Höhe von CHF 220'000.–

zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Der Stadtrat setzte sich mit dem Kauf des Schiesser-Areals das Ziel, im ehemaligen Fabrikations- und Bürogebäude eine Kunsthalle oder im weiteren Sinn ein Kulturzentrum aufzubauen. Die Liegenschaft war bereits zum Kaufzeitpunkt im Jahr 2008 an verschiedene Gewerbebetriebe, Kunstgewerbe und den Kunstraum (Thurgauer Kunstgesellschaft) vermietet. Dieser Mietermix erwies sich aufgrund der idealen Erschliessung, Raumsituation und Inneneinrichtung als ideal für die geplante Mischnutzung durch Gewerbe und Kultur (Beilage 1).

Nach dem Kauf der Liegenschaft liefen die Mietverträge mit einer Bestandesgarantie für drei Jahre weiter. Mit dem Auszug der Internationalen Schule und dem Sport-KV im Jahr 2017 war der Weg für den Pilot eines Kulturzentrums Kreuzlingen frei. Der gleichnamige im 2017 neu gegründete Verein erhielt vom Stadtrat den Auftrag, einen Kulturbetrieb zu testen. Ziel war es, den Bedarf von Angebot und Raum abzuklären

und die Erfahrungswerte in das Grobkonzept Kulturzentrum einfließen zu lassen. Im Weiteren wurde das Raumprogramm festgelegt, die architektonische Machbarkeit geprüft, die Art der Trägerschaft und die Kostenfolge eines solchen Betriebs geklärt.

Nach einer dreijährigen Pilotphase liegen nun die Erfahrungswerte und der Finanzbedarf vor. Die durchwegs positive Resonanz des Publikums und der Veranstalterinnen und Veranstalter bestätigen den Erfolg des Pilotbetriebs und weisen gleichzeitig den Bedarf für ein Kulturzentrum in Kreuzlingen aus. Das Raumprogramm und die Machbarkeitsstudie zeigen die Ausbaumöglichkeiten auf. Zudem wurde das Betriebskonzept überarbeitet. Die Betriebskosten sind ausgewiesen, und der Trägerverein Kult-X konnte im Sommer 2020 gegründet werden. 16 Kreuzlinger Vereine aus allen Kulturbereichen sind Mitbegründer der Trägerschaft und setzten sich mit Überzeugung für diesen Standort ein (Beilage 2).

Jetzt geht es um die Weiterentwicklung der Liegenschaft Schiesser und Weiterführung des Betriebs Kulturzentrum. In dieser zweiten Projektphase soll sich der Trägerverein und der Betrieb etablieren können, und die nächsten baulichen Massnahmen sollen geplant werden. Dazu sind Kosten- und Planungssicherheit für die kommenden drei Jahre notwendig. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigten, dass ein schrittweiser Aufbau des Kulturbetriebs mit einer etappierten, räumlichen Entwicklung sinnvoll ist. Das erfolgreich geführte Kult-X, mitten im Zentrum von Kreuzlingen, bereichert das Kulturangebot und das gesellschaftliche Leben der Einwohnerinnen und Einwohner aller Generationen. Das Kulturzentrum im Schiesser-Areal steigert die Attraktivität von Kreuzlingen und strahlt über die Region hinaus.

2 Ziele des Stadtrats

Seit dem Kauf der Liegenschaft im Jahre 2008 verfolgt der Stadtrat das Ziel, an diesem zentral gelegenen Ort zusätzlich zum etablierten Kunstraum ein Kulturzentrum aufzubauen. Hintergrund sind der Bedarf an Räumlichkeiten für die bestehenden, alt eingesessenen Kulturbetriebe und die Bedürfnisse sowie Erwartungen der Wohnbevölkerung an eine moderne, aufgeschlossene Stadt. Um für dieses Ziel auch das notwendige Fundament zu schaffen, wurde über die letzten Legislaturperioden hinweg konsequent das Ziel bestätigt und folgende Grundlagen erstellt.

2.1 Kulturkonzept

Mit der Verabschiedung des städtischen Kulturkonzepts (2019 – 2022) im April 2019 untermauerte und bestätigte der Stadtrat sein kulturpolitisches Ziel. Zitat aus dem Konzept (Ziffer 4.3): *"Die Grundidee des Kulturzentrums ist es, wichtige Akteure des kulturellen Lebens von Kreuzlingen im Schiesser-Areal zusammen zu bringen und dieses zusammen mit einer Kulturbeiz zu einem lebendigen Ort des kulturellen Austauschs zu machen. Das Kulturzentrum soll wesentlich zur Profilierung des kulturellen Angebots beitragen und ein Ort der Identifikation und des Austauschs werden. Der Ausbau der Infrastruktur sowie des Betriebs soll professionellen Standards genügen."* (Beilage 3).

2.2 Projektbeschreibung

Im Jahre 2012 setzte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines Kulturzentrums ein. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe bildeten die Grundlage für das erste Grobkonzept Kulturzentrum (2016). Anschliessend wurde mit den verschiedenen Kulturveranstalterinnen und Kulturveranstaltern aus Kreuzlingen der Raumbedarf, die Programmvorstellungen und mögliche Partnerschaftsmodelle erarbeitet. Dies geschah in kleinen Arbeitsgruppen und in grösseren Vernehmlassungen und Diskussionsrunden. Diese Vorarbeiten ermöglichten 2017 einen reibungslosen Start des Pilotbetriebs. Der Projektbeschreibung ist das Resultat aller vorangegangener Konzepte und entspricht dem aktuellen planerischen Stand des Projekts Kulturzentrum (Beilage 4).

2.3 Richtplan

Im Richtplan (2020) der Stadt werden die raumplanerischen Ziele festgelegt. Unter der Rubrik Siedlungsausstattung/Kulturorte lautet der städtische Beschluss Nr. 1.1.6: *"Das Schiesser-Areal wird zu einem Kulturzentrum (Mehrsparthenhaus) mit einer Mischnutzung (Kultur/Gewerbe/Wohnen) ausgebaut. Das Theater an der Grenze, das Zentrum Z88 und der Kunstraum der Kunstgesellschaft Thurgau sind in der ersten Ausbaustufe die Hauptmieter und Nutzer."*

3 Pilotbetrieb

Im Winterhalbjahr 2017/2018 startete der Pilotbetrieb in zwei Räumen im Schiesser-Areal. Mit nur wenigen technischen Einbauten und einer provisorischen Möblierung konnten die ersten kulturellen Veranstaltungen durchgeführt werden. Die Organisation des Betriebs übertrug die Stadt dem zu diesem Zweck gegründeten Verein Kulturzentrum Kreuzlingen.

In dieser Betriebszeit konnten Erfahrungen in der Nutzung, mit den räumlichen Möglichkeiten und den technischen Voraussetzungen gesammelt werden. Im ersten Pilotjahr 2018 wurden rund 60 und im Jahr 2019 ca. 80 Veranstaltungen durchgeführt. Durchschnittlich kamen ca. 50 bis 80 Gäste zu den Veranstaltungen. Insgesamt haben also rund 3'900 im ersten und ca. 5'200 Zuschauer im zweiten Betriebsjahr das Kult-X besucht. Im 2020 waren über 100 Anlässe geplant. Ab März 2020 wurden wegen der Covid-19-Pandemie alle Veranstaltungen gestoppt. Erst ab Sommer konnte der Betrieb, den Covid-Massnahmen geschuldet, in bescheidenem Rahmen fortgeführt werden. Seit Dezember 2020 steht der Veranstaltungsbetrieb wieder still. Nur wenige Proben und Bewegungskurse können voraussichtlich bis Ende Januar 2021 unter Einhaltung der Schutzvorkehrungen noch durchgeführt werden.

Rund 70 Helferinnen und Helfer engagierten sich 2020 ehrenamtlich in den unterschiedlichen Bereichen des Pilotbetriebs. Vom Einsatz an der Bar, dem Einlass oder dem Erfassen der digitalen Besucherdaten, der Betreuung der Künstlerinnen und Künstler hinter den Kulissen oder der Bedienung der Mischpulte in der Regie, dem Aufhängen der Plakate und Verteilen der Flyer bis hin zum Einrichten, Stühlerücken, Aufräumen und Reinigen fächerten sich die Aufgaben für das grosse Team auf.

Vor allem aber waren es die vielen baulichen Hilfsarbeiten wie Abbrucharbeiten alter Einrichtungen, Böden ausbessern und schleifen, Wände streichen, Kabel ziehen, Technik installieren, Tribüne bauen sowie diverse Vorleistungen und Vorarbeiten für die durch Fachfirmen ausgeführten und auszuführenden Installationen. Alle Arbeiten wurden und werden im Frondienst geleistet. Dieser grossartige Einsatz zeigt, wie viele Menschen sich für dieses Zentrum begeistern und sich in ihrer Freizeit dafür einsetzen (Beilage 5).

Der Verein Kulturzentrum Kreuzlingen löste sich im Sommer 2020 auf, und der neue Trägerverein mit Namen Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen wurde gegründet. Das bis anhin von städtischer Seite begleitete Pilotprojekt wird ab 1. Januar 2021 in alleiniger Verantwortung durch den Trägerverein Kult-X geführt. Die städtische Projektleitung wird bis Ende 2021 noch im Auftrag der Stadt die interne Koordination leiten.

4 Anträge zur Weiterentwicklung der Liegenschaft Schiesser

a. Überführung der Liegenschaft Schiesser (Parzelle Nr. 242) aus dem Landkreditkonto in das Verwaltungsvermögen in Höhe von CHF 4.87 Mio.

Im Jahr 2008 kaufte der Stadtrat aus dem LKK die Parzelle Nr. 242 für CHF 1.732 Mio. Nach dem Kauf wurde eine Bestandesaufnahme des baulichen Zustands erstellt. Sämtliche Räume waren und blieben unverändert vermietet, da allen Mieterinnen und Mietern eine vorerst unveränderte weitere Nutzung versprochen wurde. Geplant war ein schrittweiser Ausbau einzelner Räume für eine Erweiterung der kulturellen Nutzung. Grundsätzlich ist eine Mischnutzung Gewerbe und Kultur das oberste Ziel.

In den vergangenen Jahren wurde nebst den allgemeinen Unterhaltsarbeiten, der Warenlift, die gesamte Aussenhülle, die Fassade, die Fenster und das Dach saniert sowie die Heizanlage ersetzt. Die Photovoltaikanlage auf dem neuen Dach installierten die Technischen Betriebe Kreuzlingen. Insgesamt wurden in dieser Zeit ca. CHF 3 Mio. in das Schiesser-Areal investiert (werterhaltend und wertsteigernd). Zuletzt wurde die alte Villa an der Hafenstrasse innen und aussen renoviert. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der Villa sind als Büroräume vermietet. Die Dachwohnung mit vier Zimmern und Gemeinschaftsräumen ist ebenfalls privat vermietet. Einige der Renovationsmassnahmen konnten mit Geldern der Denkmalpflege finanziert werden (Beilage 6). Die Anlage wurde 2019 geschätzt und besitzt einen Wert von CHF 4.87 Mio. (Beilagen 7a und 7b).

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Überführung der Parzellen Nr. 242 aus dem LKK ins Verwaltungsvermögen zuzustimmen. Damit kann das LKK entlastet werden, und der Stadtrat erhält wieder mehr Handlungsspielraum für zukünftige Landgeschäfte (Beilage 8).

- b. Beitrag an den Kulturbetrieb Kult-X für drei Jahre in Höhe von insgesamt CHF 750'000.– (CHF 250'000.–/Jahr)

Ziele

- Die Kreuzlinger Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich für das kulturelle Leben in der Stadt engagieren können.
- Die Bündelung der verschiedensten kulturellen Aktivitäten an einem Ort verleiht der Stadt ein kulturelles Zentrum, das mittel- und langfristig auch den Wirtschafts- und Bildungsstandort Kreuzlingen stärkt.
- Der von der Thurgauer Kunstgesellschaft geführte Kunstraum ist seit über zwanzig Jahren im Schiesser-Areal beheimatet. In dieser Zeit konnte er sich einen über die Grenzen hinaus bekannten Namen schaffen. Der Kunstraum legte damals den Grundstein für die kulturelle Nutzung der stillgelegten Fabrikationsräume des Schiessers. Der Kunstraum ist ein Teil des Kulturzentrums, ist Mitglied im Verein Kult-X und führt seinen Bereich selbstständig weiter.
- Ein kulturelles Zentrum ermöglicht vielen Sparten die Auseinandersetzung mit künstlerischen Produktionen der Gegenwart. Dieser Schwerpunkt wird Kreuzlingen als eine Stadt profilieren, die selbständig und selbstbewusst im Kanton und in der Bodenseeregion ihre Identität gestalten möchte, und zwar als offene, der Zukunft zugewandte Gemeinschaft und als lebenswerter Ort.
- Ziel der städtischen Kulturpolitik ist es unter anderem, eine Plattform für Kulturvermittlung einzurichten. Jugendlichen und Erwachsenen soll der Zugang zur Kultur erleichtert, die Mitgestaltung und eigenes künstlerisches Tun sollen gefördert werden. Dazu werden auch Kooperationen mit den Bildungsinstitutionen vor Ort angestrebt. Als Thurgauer Bildungshauptstadt will Kreuzlingen ein Zeichen setzen und sein Kulturzentrum über die Erziehung und Bildung definieren. So kann es sich auch von anderen ähnlichen Institutionen in der Ostschweiz abheben.
- In einem Kulturzentrum bieten sich konzentriert an einem Ort Möglichkeiten des offenen und spartenübergreifenden kulturellen Austauschs. Dies kann durch die verschiedenen Raumangebote, die Kulturbeiz und die Freiräume für individuelle Projekte auf Zeit gefördert werden.

Nutzung und Raumprogramm

Bildende Kunst, Kino, Tanz, Theater und Musik sind die fünf Hauptsparten des Kulturzentrums Kreuzlingen. Die Grundidee besteht darin, dass vor allem Kreuzlinger Kulturinstitutionen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren aus der ganzen Region die Nutzung des Kulturzentrums prägen und die Inhalte gemeinsam profilieren.

Das Grundstück und die diversen zur Verfügung stehenden Gebäudeteile auf dem Areal bieten Platz für:

- UG: Raum S – Spielraum
Bistro mit einfacher Küche, integrierter Ludothek, Spielbetrieb und Spielraum für kleinere Veranstaltungen für Kinder und Erwachsene
- UG: G – Garten
Stadtoase zum Verweilen, Geniessen, Spielen, Essen und Trinken

- EG: Raum K – Konzert und Kino
Kombi-Veranstaltungsraum mit Steh- oder Sitzplätzen für rund 100 Personen
- EG: Raum M – Musik und Literatur
Multifunktionaler Raum für Performances, Lesungen, klassische Konzerte, Events und Ausstellungen aller Art mit Steh- oder Sitzplätzen bis 110 Personen
- EG: Raum T – Theater und Tanz
Theater-, Tanz- und zukünftiger Kinosaal mit Sitzplätzen für rund 120 – 130 Personen
- UG und EG: Lagerflächen und Büroräumlichkeiten
- OG: Raum B – Bewegung
grosser Bewegungsraum für Tanztrainings- und Bewegungskurse inklusive Umkleide und Lagerfläche
- OG: Ton- und Bildstudio

Alle dem Kulturzentrum zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten können auch an Dritte vermietet werden, sofern es der Veranstaltungskalender zulässt und der Zweck der Vermietung mit den Zielen des Kulturzentrums vereinbar ist (Beilage 9).

Trägerschaft

Der Trägerverein Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen wurde im Frühjahr 2020 gegründet. Er löst den Verein "Kulturzentrum Kreuzlingen" in der Betriebsführung ab und leitet ab Januar 2021 das Kulturzentrum selbstständig.

Zum Trägerverein gehören kulturelle Institutionen, Bildungsinstitutionen, Kreuzlinger Kulturvereine sowie Personen und Gruppierungen, welche die Räumlichkeiten regelmässig nutzen und öffentliche Kulturveranstaltungen durchführen. Der fünfköpfige Vorstand des Vereins, unter der Leitung des Präsidenten Jean Grädel¹, erstellte als erstes das Kult-X-Leitbild und legte dann die Betriebsstruktur und die Betriebsordnung fest. Zentrale Aufgaben des Vorstands sind die strategische Ausrichtung, das Festlegen der Ziele und den Ausbau des Kulturbetriebs. Gleichzeitig ist der Vorstand für die Kontaktpflege mit Stadt, Kanton und potentiellen Sponsorinnen und Sponsoren sowie für die Mittelbeschaffung und die Durchführung von ausserordentlichen Projekten zuständig. Mit der Stadt Kreuzlingen wird eine neue Leistungsvereinbarung vereinbart (Beilage 10).

Betriebsordnung

In der Betriebsordnung werden das Raumprogramm und die Nutzung beschrieben sowie die Bedingungen für die Organisationen geregelt. Des Weiteren sind die Nutzergruppen, die Tarife, die Organisationsstruktur und das Gastronomiekonzept darin festgelegt (Beilage 11).

Betriebskosten

Während den Pilotjahren 2018 – 2020 wurden Betriebsbeiträge von CHF 40'000.– pro Jahr und eine subventionierte Miete von insgesamt CHF 230'800.– gesprochen. Im

¹ http://www.jeangraedel.ch/downloads/vita_jean_graedel.pdf

Budget 2021 ist weiterhin ein Beitrag an den Betrieb von CHF 40'000.– und eine subventionierte Miete von CHF 150'000.– (inkl. Nebenkosten) vorgesehen. Die städtische Projektleitung (CHF 35'000.–) bleibt auch in diesem Jahr als Koordinationsstelle eingesetzt. Das Kult-X wird im Jahr 2021 mit total CHF 225'000.– unterstützt (Beilage 12).

Die Hochrechnung der Betriebskosten und der Investitionen in die Infrastruktur basieren auf den Erfahrungswerten der dreijährigen Pilotphase. Das Budget beinhaltet die Kosten für den betrieblichen Unterhalt und alle Nebenkosten, die administrative Leitung, die Hauswartung, die Technik (Betrieb und Wartung) sowie Material-, Werbe- und Sachaufwände aller Art (Beilage 13).

Für die Betriebsjahre 2022 – 2024 soll der Beitrag für das Kult-X wie folgt aufgeteilt werden:

Subventionierte Miete (ohne Nebenkosten)	CHF 130'000.–
Jährlicher Betriebsbeitrag von	<u>CHF 120'000.–</u>
Total/Jahr	CHF 250'000.–

Der Stadtrat beantragt mit dieser Botschaft beim Gemeinderat einen Beitrag an den Kulturbetrieb Kult-X für drei Jahre (2022/2023/2024) in Höhe von insgesamt CHF 750'000.–.

- c. Planungskredit für die nächsten baulichen Sanierungs- und Umbaustapen der Liegenschaft Schiesser für den zukünftigen Kulturbetrieb in Höhe von CHF 220'000.–
Im Jahr 2019/2020 wurde eine Machbarkeitsstudie Kulturzentrum durch das Architekturbüro Andreas Hermann aus Kreuzlingen erstellt. Basis zur Erarbeitung der Studie war das Raumprogramm aus den Erfahrungen des Pilotbetriebs und der Bedarfsabklärung unter den Kulturveranstalterinnen und Kulturveranstaltern. Um den Bestand und die Möglichkeiten einer Erweiterung besser beurteilen zu können, wurde zudem eine Gebäude- und Raumerfassung durchgeführt.

Mit diesen Grundlagen konnten die Erschliessung, die Raumaufteilung und der zentrale Begegnungsort des Gebäudes in der Machbarkeitsstudie dargestellt werden (Beilage 14). Die Studie zeigt vor allem die architektonischen Raummöglichkeiten im bestehenden Längsbaukörper und die Erweiterungsmöglichkeiten mit einem neuen Gebäudeaufbau auf den Grundmauern des Querflügels. Die daraus resultierenden grob geschätzten Baukosten sind im Finanzplan der Stadt mit einem Betrag von ca. CHF 7 Mio. ausgewiesen.

Die positiven Erfahrungen, die vorhandene Bausubstanz etappenweise den Bedürfnissen des Kulturbetriebs anzupassen, bestärken den Trägerverein, eine schrittweise Sanierung des Bestands zu favorisieren. Der Vorstand des Trägervereins beschloss in Absprache mit der Arbeitsgruppe Bau (zusammengesetzt aus den späteren Hauptnutzerinnen und -nutzern des Zentrums), dass die bauliche Erweiterung des Zentrums in den bestehenden Strukturen und Gebäudeteilen der Anlage weiter geplant werden soll; also kein Neubau, sondern der alte Kern soll nach Möglichkeit erhalten bleiben

und nur in den notwendigen Bereichen (wie z. B. Sanitär, Lift, Technikanlagen) mit neuen Installationen ergänzt werden.

Um die Folgekosten der Sanierungs- und Umbaumaassnahmen mit den Fachplanerinnen und Fachplanern zu konkretisieren, ist ein Planungskredit notwendig. Das Raumprogramm und der Bedarf wurden durch die Nutzerinnen und Nutzer aktualisiert, und ein erster Entwurf der nächsten baulichen Etappen wurde erstellt. Zuerst muss der Zustand des alten Baukörpers im Ostflügel hinsichtlich Statik und Bauphysik geprüft werden. Anschliessend können die Fachplanerinnen und Fachplaner in den Bereichen Brandschutz/Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro/Bühnentechnik die Baukosten für die einzelnen Bauetappen berechnen.

Der Kreditrahmen der 1. und 2. Phase beläuft sich auf CHF 220'000.– (Beilage 15).

5 Terminplanung

Das weitere Vorgehen und die voraussichtlichen Entwicklungs- und Entscheidungsschritte:

- | | |
|--|-----------|
| – Die dreijährige Leistungsvereinbarung und der Mietvertrag können mit der Trägerschaft Kult-X unterzeichnet werden. | Q2/21 |
| – Der Kulturbetrieb kann weitergeführt werden. | 2022-2024 |
| – Die Fachplanerinnen und Fachplaner prüfen vertieft die Bausubstanz und berechnen die Kosten der Sanierung. | Q2/22 |
| – Der Gemeinderat berät die Botschaft für die Gebäudesanierung und den längerfristigen Betrieb im Kult-X | Q2/23 |
| – Je nach Höhe der Sanierungssumme muss der Kreditrahmen dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden. | Q4/23 |

6 Zusammenfassung

Mehrere Aspekte machen das Kulturzentrum Kreuzlingen einmalig. Im Zentrum stehen die unterschiedlich nutzbaren Räume mit fünf eigenständigen Spielorten (inklusive Kunstraum), der Garten, die Bewegungs- und Proberäume, welche die Vielseitigkeit und Nutzbarkeit der Anlage deutlich machen. Diese Vorteile ermöglichen es, verschiedene Sparten unter einem Dach zu kombinieren und individuelle Raumsituationen zu bieten. Gleichzeitig kann ein gemeinsames Ziel verfolgt werden, indem erfahrenen und langjährigen Veranstaltungsorganisationen und Kulturschaffenden ideale Raumstrukturen angeboten werden können. Neue Projekte und Angebote werden gefördert und die Zusammenarbeit mit den Bildungsinstitutionen ausgebaut. Der Standort des Kulturzentrums, mitten in Kreuzlingen und in unmittelbarer Nähe zu einem grossen Kulturpartner wie Konstanz, schafft neue Möglichkeiten der grenzüberschreitenden Begegnung und des kulturellen Austauschs.

Der Erfolg des Pilotbetriebs zeigt zum einen den Bedarf nach Raumstrukturen und kulturellen Angeboten in allen Sparten der Kunst und Kultur auf. Zum anderen schafft das

Zentrum Möglichkeiten für Neues, wobei Mitveranstalterinnen und Mitveranstalter von den Erfahrungen dieser Projekte profitieren und diese weiterentwickeln können.

In den folgenden drei Jahren soll der Betrieb durch die Trägerschaft gefestigt werden. Der Betriebsbeitrag schafft dafür die notwendige Kosten- und Planungssicherheit. Zudem sollen die weiteren Sanierungs- und Umbauetappen konkret geplant und die Baukosten ermittelt werden. Im Folgenden muss die künftige Finanzierung durch Eigenleistungen, Drittmittel und die öffentliche Hand aufgezeigt werden. Somit können dem Gemeinderat sowie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern entsprechende Entscheidungsgrundlagen vorgelegt werden.

Für die Bevölkerung ist das Kulturzentrum bereits heute ein attraktiver und pulsierender Ort, und für die Kulturveranstalterinnen und -veranstalter sowie Kulturschaffenden ist dieses Zentrum von grosser Bedeutung. Der Bildungsstandort Kreuzlingen gewinnt mit dem Kulturzentrum eine kulturelle Bereicherung, die einzigartig im Kanton Thurgau ist und weit über die Region ausstrahlt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Weiterentwicklung der Liegenschaft Schiesser mit

- a. der Überführung der Liegenschaft Schiesser (Parzelle Nr. 242) aus dem Landkreditkonto in das Verwaltungsvermögen in Höhe von CHF 4.87 Mio.
- b. einem Beitrag an den Kulturbetrieb Kult-X für drei Jahre in Höhe von insgesamt CHF 750'000.– (CHF 250'000.–/Jahr)
- c. einem Planungskredit für die nächsten baulichen Sanierungs- und Umbauetappen der Liegenschaft Schiesser für den zukünftigen Kulturbetrieb in Höhe von CHF 220'000.–

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 12. Januar 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Stadtratsbeschluss 2008-642 vom 9. Dezember 2008
2. Mitglieder der Trägerschaft Verein Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen
3. Kulturkonzept der Stadt Kreuzlingen 2019 – 2022, April 2019
4. Projektbeschrieb Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen, 11. Dezember 2020
5. Jahresberichte Kult-X 2018, 2019 und 2020
6. Zusammenstellung aller Kosten ehemaliges Schiesser-Areal 2009 – 2020
7. Schätzungen
 - a) ImmoPromote, Franziska Wirz, 19. August 2020
 - b) Thurgauer Kantonalbank, Roland Kyburz, 3. Dezember 2019
8. Landkreditkonto Stand 31. Dezember 2019
9. Raumprogramm Kult-X, 3. Dezember 2020
10. Leistungsvereinbarung mit Verein Kult-X (Entwurf), 7. Dezember 2020
11. Betriebsordnung Kult-X, 5. Dezember 2020
12. Kostenzusammenstellung Kulturzentrum Schiesser, 7. Dezember 2020
13. Budget Kult-X, 3. Dezember 2020
14. Machbarkeitsstudie Architektur, A. Hermann, Dezember 2019
15. Kostenzusammenstellung Fachplaner, 2. Dezember 2020

Stadtrat**Auszug aus dem Protokoll vom 9. Dezember 2008**

Beschluss Nr. 2008-642

6.02.08.01

Kauf von Liegenschaften an der Hafenstrasse 8 + 9 und Bodanstrasse 7 + 7a, "Areal Schiesser", Parzelle Nr. 242 + Parzelle Nr. 250, zum Preis von CHF 2'100'000.--**Nachtragskredit für die Nebenkosten von CHF 35'000.--**

Die HESTA Immobilien AG, Zürich, hat die Liegenschaft "Schiesser-Fabrik" in Kreuzlingen im Sommer 2008 zum Kauf ausgeschrieben. Die beiden Parzellen von insgesamt 3'314 m² liegen in der Cityzone und grenzen westlich direkt an die Liegenschaft der "Alten Molki".

Das gesamte Grundstück mit den bestehenden Immobilien setzt sich aus der Gewerbeliegenschaft Hafenstrasse, Parzelle Nr. 242 (Volumen von 14'031 m³), Baujahr 1920, und der Wohnliegenschaft Bodanstrasse, Parzelle Nr. 250 (Volumen von 1'669 m³), Baujahr 1901, zusammen.

Die Liegenschaft Hafenstrasse wird heute als grossflächiges Gewerbezentrum genutzt. In der ehemaligen Villa befinden sich Büro- und Praxisräume. Das Wohnhaus Bodanstrasse 7 mit drei Wohnungen kann als einzelnes Objekt beurteilt und bewertet werden.

Zurzeit sind die Liegenschaften praktisch voll vermietet. Die Mieteinnahmen können laut Auskunft von Thomas Knupp, Leiter Finanzabteilung, die Zinslast des Kaufpreises decken. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten und die notwendigen Unterhaltskosten können daraus finanziert werden.

Die Stadtentwicklungsplanung STEP sieht in diesem Bereich der unteren Hauptstrasse ein grosses Entwicklungspotenzial. Im Augenblick wird eine Machbarkeitsstudie / Nutzungsplanung dieses gesamten Areals (CS, Molki, Schiesser) in Auftrag gegeben. Das Departement Freizeit beauftragte in der Folge Hans-Rudolf Rutishauser, Bottighofen, mit der Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens. Das Gutachten bezifferte den Verkehrswert der Liegenschaften wie folgt:

Verkehrswertschätzung CHF 2'216'000.--, resp. HF 668.68/m²

Das Schiesser-Areal wurde im Zuge des Think Tank Thurgau Projekts "Kunsthalle" als möglicher Standort in die engere Auswahl genommen. In einem Gespräch mit dem Eigentümer, Dr. Thomas Bechtler sowie Rainer Sigrist, Toni Schönenberger, Andreas Netzle und Dorena Raggenbass wurde das Kunsthallen-Projekt vorgestellt. Die Frage an den Besitzer zielte klar auf ein Entgegenkommen beim Kaufpreis im Rahmen einer Kulturförderung.

Die Stadt wurde aufgefordert, ein Kaufangebot einzureichen. Dieses erste Angebot lag mit CHF 1'700'000.-- deutlich unter dem Verkehrswertgutachten, in der Hoffnung, der Eigentümer käme der Stadt mit einem Kulturbonus grosszügig entgegen.

Ein anderer Kaufinteressent bietet der HESTA Immobilien AG angeblich CHF 2'300'000.-- für die Grundstücke. Vor diesem Hintergrund konnte in zwei weiteren Kaufverhandlungsgesprächen zwischen Dorena Raggenbass und Dr. Thomas Bechtler ein für beide Seiten akzeptabler Preis gefunden werden.

Die HESTA AG ist bereit, die beiden Grundstücke zum Preis von CHF 2'100'000.-- (CHF 633.67/m²) an die Stadt zu verkaufen.

Nutzungsmöglichkeiten

- Schon jetzt ist der renommierte "Kunstraum" in dieser Liegenschaft eingemietet und hat diesen Kulturstandort in den vergangenen Jahren gefestigt. Ein weiterer hochwertiger Ausbau der Kulturstätte mit dem Projekt Kunsthalle wäre möglich und sinnvoll.
- Ebenso könnten Räume für ein Probelokal für die Stadtharmonie und für einen Jugendraum geschaffen werden. Das Theater an der Grenze kann im jetzigen Ladenverkauf der Schiesser, Anbau, im UG und EG untergebracht werden.
- Die jetzigen Mieter könnten bis auf Weiteres mit neuen Zeitmietverträgen in den Räumlichkeiten bleiben.
- Die drei Wohnungen der Liegenschaft an der Bodanstrasse 7 könnten als Notunterkunft des Departements Soziales genutzt werden.
- Die anstehenden Renovationen würden nach Dringlichkeit eingestuft und schrittweise über den Budgetprozess realisiert.

Kaufvertrag

In der Grundsatzdiskussion vom 30. September 2008 hat der Stadtrat die Kaufabsicht der Liegenschaften begrüsst. In der Folge wurde das Grundbuchamt durch das Departement Freizeit mit der Ausarbeitung des Kaufvertrages (Beilage 3) beauftragt, der nun vorliegt. Die Liegenschaften der Hafenstrasse 8 + 9 und Bodanstrasse 7 + 7a auf den Parzellen Nrn. 242 + 250 werden zu einem Gesamtpreis von CHF 2'100'000.-- von der Firma HESTA Immobilien AG, Zürich, gekauft. Die Finanzierung des Kaufs erfolgt über das Landkreditkonto.

Gebühren- und Nebenkosten

Der Kauf der Liegenschaften löst verschiedene Übernahmen von Gebühren- und Nebenkosten aus, die sich wie folgt beziffern:

Handänderungssteuer 1.0 % der Verkaufssumme	CHF	21'000.--
Grundbuchgebühren 0.5 % der Verkaufssumme	CHF	10'500.--
Total	CHF	31'500.--

Anteil Stadt 50 %	CHF	15'750.--
-------------------	-----	-----------

Dieser Betrag wird in der Bilanz Konto Nr. 1023 Liegenschaften Finanzvermögen aktiviert.

Übernahme des Ölvorrats von 21'500 Liter	ca.	CHF	17'000.--
--	-----	-----	-----------

Preis (Stichtag 26. November 2008) CHF 75.--/100l

Dieser Betrag wird dem Konto. Nr. 942.312 00 Wasser, Energie, Heizmaterial Liegenschaften des Finanzvermögens gut geschrieben.

Diverses und Unvorhergesehenes	CHF	2'250.--
Dieser Betrag wird dem Konto Nr. 942.31800 Dienstleistungen und Honorare Liegenschaften des Finanzvermögens gut geschrieben.		
Total Nebenkosten	CHF	35'000.--

Der Stadtrat erwägt

Mit dem Kauf der Liegenschaften kann mittelfristig der dringend benötigte Raum für die Bedürfnisse des Jugendraums und diverser Vereine im Bereich Kultur geschaffen werden. Die für den baulichen Unterhalt nötigen Finanzierungen können über die bestehenden und zu übernehmenden Mietverträge abgedeckt werden. Spätere Investitionen in die Liegenschaften für den Ausbau und die Entwicklung eines "Kulturzentrums" sind in Etappierungen möglich und sinnvoll.

Die Option für eine Kunsthalle oder andere Entwicklungsmöglichkeiten im Umkreis des Helvetiaplatzes bleiben im Entscheidungsbereich der Stadt.

Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren werden zur Hälfte von beiden Vertragspartnern getragen. Die Übernahme der Ölreserven in den Öltanks für die Heizung ist zwingend.

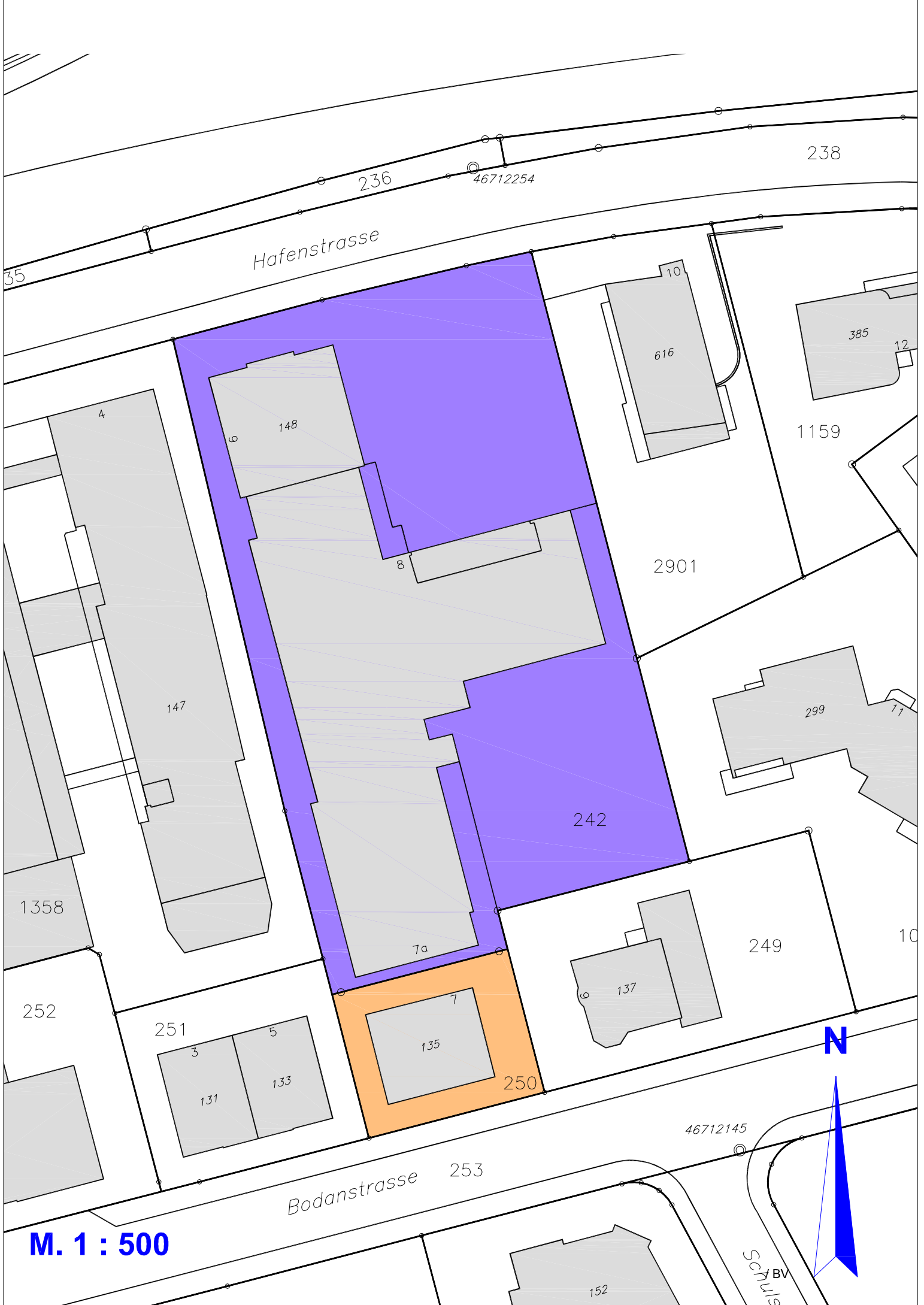
Der Stadtrat beschliesst

1. Der Kauf der Liegenschaften Hafenstrasse 8 + 9 und der Bodanstrasse 7 + 7a auf den Parzellen Nrn. 242 + 250 über das Landkreditkonto zum Preis von CHF 2'100'000.-- von der Firma HESTA Immobilien AG, Zürich, wird genehmigt.
2. Der Nachtragskredit in Höhe von CHF 35'000.-- zu Gunsten der laufenden Rechnung 2009 für die Nebenkosten wird genehmigt.
3. Der Betrag wird folgenden Konten gutgeschrieben:
CHF 15'750.-- zugunsten Bilanzkonto Nr. 1023 Liegenschaften Finanzvermögen
CHF 17'000.-- zugunsten Konto Nr. 942.312 00 Wasser/Energie/Heizmaterial
Liegenschaften Finanzvermögen
CHF 2'250.-- zugunsten Konto Nr. 942.318 00 Dienstleistungen und Honorare
4. **Mitteilung an**
 - Ruedi Wolfender, Leiter Freizeit und Liegenschaften
 - Jörg Neuweiler, Liegenschaftsverwalter
 - Grundbuchamt, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Finanzabteilung

Für die Richtigkeit

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber



35

236

46712254

238

Hafenstrasse

4

148

616

385

12

1159

8

2901

147

299

17

242

1358

299

249

10

252

7a

137

251

249

3

5

131

133

135

250

253

46712145

N

Bodanstrasse

Scarpis BV

M. 1 : 500

152



Verein Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen
Mitglieder der Trägerschaft

Veranstaltende Vereine und Gruppierungen

(jährlicher Mitgliederbeitrag CHF 100, je eine Stimme an der GV)

- Kult-X worX
 - Filmforum KuK
 - Theater an der Grenze
 - Gesellschaft für Musik und Literatur
 - Thurgauische Kunstgesellschaft
 - Musikschule Kreuzlingen
 - Ludothek Kreuzlingen
 - See-Burgtheater
 - KiK Kabarett in Kreuzlingen
 - Verein Kultling
 - Horst Klub
 - Ostschweizer Jazz Kollektiv
 - Musik für Musik der Rudolf Steiner Schule
 - Puppenspiel GmbH
 - Tango Libre Kreuzlingen / Konstanz
 - Tanzen an der Grenze
-

Kursveranstalter

(nicht Mitglieder)

- Heart Chor Kreuzlingen
 - Chor Grenzenlos Kreuzlingen / Konstanz
 - Neuwerk Chor Konstanz
 - Tango-Technik mit Julia Feuerbaum
 - Abteilung Tanz der Musikschule Kreuzlingen
 - QiGong und TaiChi mit Shangfeng Wu und Robert Prachar
 - Pilates und Yoga mit Martina Fehrenbach und Claudia Röger
-

Kulturkonzept der Stadt Kreuzlingen 2019 - 2022

April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	5
2	Einleitung: Vom Kulturbericht zum Kulturkonzept	7
3	Grundsätzliche Ausrichtung der Kulturpflege und der Kulturförderung	9
4	Ziele und Massnahmen 2019-2023	13
4.1	Förderung des kulturellen Schaffens aller Sparten	13
4.2	Stärkung der Kulturvermittlung	13
4.3	Umsetzungsplanung des Kulturzentrums im Schiesser-Areal	14
4.4	Einsetzen einer Kulturkommission und Durchführung des Kulturforums	14
4.5	Jugendkunstförderung und Zusammenarbeit mit den Bildungsinstitutionen	15
4.6	Personenbezogene Förderbeiträge „Artists in Residence“	15
4.7	Pflege des kulturellen Erbes sowie der Soziokultur	15
4.8	Kulturevents und urbaner Grossraum Kreuzlingen/Konstanz	16
4.9	Ticketingservice	16
4.10	Infrastrukturaufgaben	17
4.11	Subsidiarität mit Kultursee und Kanton	17
4.12	Städtische Kunstkommission	17
5	Organisatorische und finanzielle Konsequenzen	19
5.1	Unterstützung der Akteure und Entwicklungsaufgabe	19
5.2	Finanzielle Auswirkung der Massnahmen	20
6	Richtlinien für die Kulturpflege und die Kulturförderung	21
7	Beilagen	21
8	Quellenverweis	21

Kultur und Entwicklung gehen Hand in Hand: Entwicklung ohne Kultur ist nicht nachhaltig, und ohne Kultur kann keine Identität entstehen. Kultur spannt den Bogen zwischen Vergangenheit und Zukunft, zwischen Tradition und Innovation, zwischen Bewahrung des kulturellen Erbes und nachhaltiger Nutzung. Dialog und Austausch zwischen den Kulturen fördern die Toleranz. In ihren verschiedenen Ausprägungen bereichern sie unsere Gesellschaft und sorgen für gesellschaftlichen Zusammenhalt. Künstlerische Kreativität ist ein Mittel um Stadtzentren wiederzubeleben und den Zusammenhalt in den Quartieren zu fördern. Sie trägt zur lokalen und landesweiten Ausstrahlung bei und wirkt als Katalysator für wirtschaftliche und touristische Entwicklungen.

Anne DuPasquier (2017)

1 Vorwort

Das kulturelle Leben in Kreuzlingen ist vielfältig und reich an Angeboten verschiedenster Art. Unsere Stadt darf sich glücklich schätzen, dass engagierte und initiative Kulturveranstalter jedes Jahr ein qualitativ hochstehendes Programm gestalten und damit das gesellschaftliche Leben attraktiv und abwechslungsreich macht.

In den vergangenen Jahren gewannen einige der etablierten Kulturanbieter mit ihrer guten Arbeit überregional an Bedeutung. Diesen Auf- und Ausbau versucht die Stadt nachhaltig zu fördern und zu unterstützen. Die Zusammenarbeit mit dem Kulturdachverband und die Etablierung des Vereins Kultursee verbesserte die Informationsebenen und die Mitverantwortung der Nachbargemeinden in der regionalen Kulturförderung.

Der 2016 verfasste Kulturbericht zeigt diese Vielfalt der Angebote und hält auch fest, welche Entwicklung in den verschiedenen Bereichen möglich und förderungswürdig ist. Dieser Bericht bildet die Grundlage des vorliegenden Kulturkonzepts. Das Museumskonzept aus dem Jahr 2016 konnte schon in weiten Teilen umgesetzt werden und befindet sich jetzt in der zweiten Entwicklungsphase.

Kreuzlingen verändert sich. In der Zusammensetzung der Bevölkerung und in der kulturellen Vielfalt. Neue Kulturorte und -formen entstehen, entwickeln und etablieren sich. Mitten in der Stadt oder ausserhalb, am Seeufer oder auf dem Hügel hoch über der Stadt. Der Stadtraum ist in seiner Unterschiedlichkeit ein Spiegelbild unserer Bevölkerungsstruktur und Zusammensetzung. Die vielfältigen kulturellen Angebote und Impulse geben unserer Stadt ihr Profil und ihren Charakter. Das macht sie unverwechselbar und einzigartig.

Kreuzlingen eine „freche kleine Schwester“¹ und mehr!

Dorena Raggenbass, Stadträtin Departement Gesellschaft

¹ Zitat: Markus Brenner, Künstler, Konstanz



Kunstnacht Boulev'art 2017

2 Einleitung: Vom Kulturbericht zum Kulturkonzept

Seit 2016 liegt der erste Kulturbericht (Beilage) der Stadt Kreuzlingen vor. Darin wird eine Übersicht über das reichhaltige Kulturangebot der Stadt gegeben und über die Fördermassnahmen berichtet. Darüber hinaus listet der Bericht die Resultate der mehrjährigen Monitoring- und Planungsarbeitern im Kulturbereich auf, die zu den Bereichen Kulturangebot, Kommunikation, Museen und Kulturzentrum geleistet worden waren. Diese Übersichten sind beeindruckend. Das Kulturangebot in Kreuzlingen ist reichhaltig. Als Bildungszentrum im Tertiärbereich profiliert sich Kreuzlingen mittels verschiedener Ausbildungsgänge im Kultursektor und auch die Kulturwirtschaft ist gut vertreten.

Aus dem Bericht geht jedoch ebenfalls hervor, dass in Sachen Kultur von und in Kreuzlingen einiger Handlungsbedarf besteht. Dies wird insbesondere in den Berichten der oben genannten Planungsgruppen deutlich, wo auch Lösungsansätze formuliert werden. Für die Museen gab das positive Resultat der Abstimmung über das Museumskonzept grünes Licht für dessen Umsetzung. Seither können das Museum Rosenegg, das Seemuseum sowie das Bodensee Planetarium und Sternwarte den Weg der Professionalisierung finanziell abgestützt weiter beschreiten. Im Departement Gesellschaft konnte zudem für den Mehraufwand im administrativen und organisatorischen Bereich eine Fachstelle (50%) für Kultur besetzt werden. Und nicht zuletzt konnte das Kulturzentrum im Schiesser-Areal unter dem Namen „Kult-X“ im 2018 seinen Probetrieb aufnehmen.

Im Kulturbericht werden zudem einige Strukturprobleme thematisiert, die insbesondere im Bereich der Kulturförderung bestehen. So wird deutlich, dass das breite Kulturangebot sich stark an ein Spartenpublikum richtet und besser bekannt gemacht werden müsste. Das Stichwort dazu heisst Profilierung. Dieser Begriff taucht in den Planungsberichten immer wieder auf. Profilierung gegenüber Konstanz, Profilierung als Akzentuierung des Kulturangebots, Profilierung in Sachen Qualität und massvolle Professionalisierung sind Stichworte dazu.

Der Kulturbericht führt zu den anvisierten Handlungsfeldern folgende Ziele und Eckpunkte auf:

- Die Kulturangebote in Kreuzlingen sollten besser koordiniert, kommuniziert und verstärkt auf die Agglomeration ausgerichtet werden.
- Das Kulturzentrum im Schiesser- Areal kann wichtige Akteure zusammenführen und zu einem Brennpunkt und Identifikationsort für die Kreuzlinger Kulturszene werden.
- Kultur und Kulturangebote leben von den Akteuren, deren quirlige Vielfalt weiter hin unterstützt werden muss. Kulturentwicklung ist hingegen eine städtische Aufgabe und sollte gezielt erfolgen.
- Profilierung und Professionalisierung sind nur mit zusätzlichen Fördermitteln zu erreichen. Es ist daher mit einer Steigerung der Kulturausgaben zu rechnen.
- Als Teil eines urbanen Grossraums muss Kreuzlingen nicht alle Bereiche abdecken und auch nicht alle Aufgaben alleine finanzieren.
- Das Wachstum der Stadt vorab in den letzten Jahren hat Kreuzlingen eine Strukturstärke beschert, was sich nicht zuletzt auf die Steuererträgen auswirkt. Dem gegenüber steht aber eine Imageschwäche, zu deren Stärkung nicht zuletzt die Kultur einen gewichtigen Beitrag leisten könnte.

Das sind konkrete Ziele und Massnahmen, die in das Kulturkonzept eingeflossen und aufgenommen worden sind. Ohne diese Auflistung in den Bereichen Planung und Umsetzung bliebe das Kulturkonzept wirkungslos. Zudem sollte, soweit wie dies heute möglich ist, abgeschätzt werden, was der zu leistende Aufwand und was die zu erwarteten Kosten sein dürften. Auf einer solchen solide finanziellen Basis, kann dann die geplante Umsetzung tatkräftig angegangen werden.

Kurt Schmid ²

² Kurt Schmid war Dozent für Medienbildung und Philosophie an der PHTG. Im Kanton Thurgau hat er mit Christel Raussmüller die Idee zur Kulturstiftung lanciert sowie als Vorstandsmitglied der Thurgauischen Kunstgesellschaft den Kunstraum initiiert und kuratiert. Er lebt seit 1979 in Kreuzlingen und ist in verschiedenen kulturellen Projekten aktiv.

3 Grundsätzliche Ausrichtung der Kulturpflege und der Kulturförderung

Zwei grundsätzliche Ausrichtungen machen das Kulturgeschehen aus. Die erste ist historisch beziehungsweise traditionsorientiert. Es geht dabei um die kulturelle Herkunft, den Erhalt und die Sicherung des kulturellen Erbes und um die Pflege der Volkskultur. In einer multikulturell zusammen gesetzten Bevölkerung wie derjenigen Kreuzlings, treffen dabei verschiedene Auffassungen, Lebensweisen, kulturelle und religiöse Gemeinschaften aufeinander. Unter dem Begriff der Kulturpflege, wird die Förderung von all dem zusammengefasst. Die zweite Ausrichtung ist hauptsächlich gegenwartsorientiert und umfasst die kreativ-künstlerischen Produktionen aller Sparten, also Musik, bildende Kunst, Tanz, Medienarbeiten. Oftmals ist damit eine kritische Auseinandersetzung mit der Gegenwart und deren Problemen verbunden. Das kreative Pulsfühlen des Gegenwartsgeschehens kann nur funktionieren, wenn ein Freiraum besteht, der nicht zensiert wird. Die Kulturförderung, welche das aktuelle kreative Schaffen unterstützt, muss sich immer wieder den veränderten Bedingungen anpassen, flexibel reagieren und durchaus auch gewisse Risiken eingehen.

Kultur im weiteren Sinn stiftet den Freiraum für die Lebensgestaltung sowohl im persönlichen wie im gesellschaftlichen, im Amateur- wie im professionellen Bereich. So gesehen ist Kultur Allgemeingut und keine Nebensache einiger Privilegierter oder Aussenseiter. Die Stadt als Lebensraum bietet den soziokulturellen Hintergrund, auf dem die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Besucherinnen und Besucher sich orientieren und bewegen können. Sie alle werden das umso lieber tun, als sie sich im Stadtraum wohl fühlen und sich mit den Örtlichkeiten identifizieren können. In diesem grundlegenden Sinne beginnt Kultur bei der Stadt- und Quartiersplanung und schliesst Bereiche des Sports und des multikulturellen Geschehens bzw. der traditionellen Volkskultur inklusive der Feste mit ein. Wichtiger Träger sind Vereine, Stiftungen und andere kulturelle Organisationen. Auch der Tourismus und das Gewerbe sind mittelbar beteiligt, wirkt sich doch die Stimmung, die in der Stadt herrscht, ebenfalls auf diese Bereiche aus.

Das wichtigste Ziel muss es daher sein, Kultur als Standortfaktor vermehrt in die Stadtplanung, das Stadtmarketing, den Tourismus und die aktive Gestaltung des Zusammenlebens einzubeziehen. Dabei kann die Stadt über die Massnahmen zur Kulturpflege und die Kulturförderung hinaus selber planerisch aktiv werden, sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren und die Wirkung der getroffenen Unterstützung überprüfen.

Eine lebendige Kulturszene lebt vom Austausch. Nicht alles, was planbar und notwendig erscheint, trifft die Stimmung vor Ort und die Bedürfnisse der teilnehmenden Akteure und des Publikums. Deshalb führt die Stadt Kreuzlingen regelmässig Kulturforen durch, welche gleichsam dem Pulsfühlen in Sachen Kultur dienen. Hier treffen sich Personen mit kulturpolitischem, persönlichen, soziokulturellen und andern Interessen, um ein ausgewähltes Thema zu diskutieren, Feedback zu geben oder eigene Vorstellungen zum Kulturbetrieb anzubringen. Man darf dabei nicht vergessen, dass Kreuzlingen multikulturell geprägt ist, dass neue Bevölkerungsgruppen mit urbaner Ausrichtung zugezogen sind und heute die Mehrheit der Bevölkerung nicht an Abstimmungen und Wahlen teilnehmen darf.

Eine lebendige Kulturszene ändert sich fortlaufend mit den Akteuren und dem Publikum. Die starke Entwicklung Kreuzlingens innerhalb der letzten Jahre hat auch die kulturelle Szene deutlich verändert. Wieweit diese zusammenpasst oder nicht, kann heute nur schwer beurteilt werden. Deswegen ist es zunehmend wichtig, kulturelle Interessen zu eruieren, kulturelle Projekte auf den Prüfstand zu geben und aktuelle Stimmungslagen aufzugreifen. Einzelne Akteure können die Aufgabe einer Kulturentwicklung nicht übernehmen. Hier kommt vielmehr eine neue Aufgabe auf die Stadt zu.

Ohne Zweifel ist Kreuzlingen in den letzten Jahren nicht nur bevölkerungsmässig gewachsen, sondern zunehmend urbaner geworden. In den nachfolgenden Einzelzielen werden einige Massnahmen genannt, die eine Kostensteigerung nach sich ziehen. Dabei ist zu beachten, dass Kreuzlingen nicht alleine die finanziellen Mittel für die Kulturpflege und die Kulturförderung aufbringen muss. Projekte von regionaler, kantonaler oder schweizerischer Bedeutung rufen nach einer Beteiligung durch Dritte.

Die heutigen finanziellen Aufwendungen für die Kulturpflege und die Kulturförderung reichen für einen halbwegs professionell organisierten Kulturbetrieb nicht. Mit dem Museumskonzept (2016) geht Kreuzlingen schon einen entscheidenden Schritt in diese Richtung. Neue Projekte bedeuten Mehraufwand. In der Finanzplanung 2019-2022 sind diese mit eingerechnet. Dabei gilt das Subsidiaritätsprinzip, d.h. die Region und der Kanton sind vermehrt in die Finanzierung von Kulturpflege und Kulturförderung einzubinden.

Das zurzeit grösste Kulturprojekt ist die Realisierung des Kulturzentrums im Schiesser-Areal. Mit dem Kauf der Liegenschaft hat sich die Stadt diese Option gesichert. Mit den äusseren Renovationsmassnahmen und schliesslich mit dem überaus erfolgreichen Probetrieb von Kult-X sind die ersten Realisierungsschritte vollzogen. Erfahrene und wichtige Kulturanbieter sind an der Entwicklung beteiligt. Wie im Kulturbericht aufgeführt wird, haben umfangreiche Planungsarbeiten eine Vorlage geliefert, die nun umgesetzt werden soll, wenn die notwendigen Mittel dafür zur Verfügung gestellt werden.

Die Umsetzung der weit gediehenen Pläne für ein Kulturzentrum soll Priorität bekommen. Die Realisierung ist unter der Leitung der Stadt vorzunehmen und der Betrieb sollte von einer Trägerschaft übernommen werden. Bei der Finanzierung sollte die Region und der Kanton wesentlich beteiligt werden.

Es wird noch nicht überall erkannt, inwieweit sich Kreuzlingen in den letzten Jahren zusammen mit dem urbanen, grenzüberschreitenden Grossraum entwickelt hat und welchen Stellenwert dabei die Kultur einnimmt. Der von Kreuzlingen erreichten Strukturstärke in finanziellen Belangen steht eine nicht zu vernachlässigende Imageschwäche gegenüber.

Kreuzlingen muss auf die neuen Verhältnissen ausgerichtete Identität erst noch finden. Kultur kann wesentlich zum Image der Stadt beitragen und zwar gegen innen wie nach aussen. Gegen innen täte etwas mehr Selbstbewusstsein gut und gegen aussen kann sich die "freche kleine Schwester" von Konstanz durchaus sehen lassen. Dazu braucht es eine aktive Informationspolitik und eine Bedürfniserhebung in Sachen Kultur.



Wettbewerb: Entdeckung des Stadtraums, „Die Couch“ von Markus Brenner, 2017

4 Ziele und Massnahmen 2019-2022

Nach der grundsätzlichen Ausrichtung der Ziele im ersten Kapitel folgen nun die Einzelziele für die Kulturpflege und die Kulturförderung. Dabei wird in Kurzform angegeben, welche Massnahmen für die Umsetzung seitens der Stadt bestehen oder vorgesehen sind.

4.1 Förderung des kulturellen Schaffens aller Sparten

Die Stadt Kreuzlingen fördert nach Massgabe ihrer Richtlinien das kulturelle Schaffen aller Sparten sowie die Massnahmen in der Kulturpflege.

Dieses Ziel legt generell die Basis für die Kulturförderung, wie sie bereits besteht. Die Massnahmen stützen sich auf die Richtlinie zur Kulturförderung (siehe unter Punkt 6) und die im Museumskonzept (2016) festgelegten Massnahmen zur Unterstützung der Kulturpflege, die teilweise ergänzt und an die Entwicklung angepasst werden müssen.

4.2 Stärkung der Kulturvermittlung

Die bestehenden Massnahmen zur Kulturinformation und Kulturvermittlung sollen verstärkt und besser koordiniert werden.

Kreuzlingen verfügt über ein reichhaltiges Kulturangebot und verschiedene Formen der Kommunikation. Der Kulturdachverband bündelt die Informationen in einem vierteljährlich erscheinenden Veranstaltungsprogramm. Die Stadt publiziert auf ihrer Homepage eine Kulturagenda, zudem sind viele Anlässe auf den jeweiligen Homepages der Anbieter ausgeschrieben. Was für Kreuzlingen gilt, trifft auch für Konstanz zu. Das Portal thurgaukultur.ch verfügt neu über eine Suchfunktion zu den regionalen Kulturveranstaltungen. Das zu lösende Problem besteht deswegen weniger darin, dass zu wenig über kulturelle Anlässe informiert wird, sondern darin, dass diese Informationen besser koordiniert bzw. vernetzt werden sollen.

4.3 Umsetzungsplanung des Kulturzentrums im Schiesser-Areal

Die Grundidee des Kulturzentrums ist es, wichtige Akteure des kulturellen Lebens von Kreuzlingen im Schiesser-Areal zusammen zu bringen und dieses zusammen mit einer Kulturbeiz zu einem lebendigen Ort des kulturellen Austauschs zu machen. Das Kulturzentrum soll wesentlich zur Profilierung des kulturellen Angebots beitragen und ein Ort der Identifikation und des Austauschs werden. Der Ausbau der Infrastruktur sowie des Betriebs soll professionellen Standards genügen.

Nach den umfangreichen 2018 abgeschlossenen Konzept- und Planungsarbeiten hat unter der Federführung des Vereins „Kult-X“ der Probetrieb des Kulturzentrums begonnen. Das Angebot inklusive das Kinoprogramm sind sofort sehr gut aufgenommen worden. In der Folge wird das Konzept verfeinert und die Bedingungen und Massnahmen der Umsetzung inklusive der Planung einer zu erwartenden Volksabstimmung vorgenommen. Die Planungsgruppe arbeitet unter Leitung der Stadt in enger Zusammenarbeit mit den heutigen und künftigen Nutzern. Was die Infrastruktur- und Betriebskosten angeht, ist mit der Region und dem Kanton zusammen zu arbeiten.

4.4 Einsetzen einer Kulturkommission und Durchführung des Kulturforums

Zum Zwecke der städtischen Kulturentwicklung ist die Einsetzung eines unabhängigen Gremiums von Kreuzlinger Kulturschaffenden und andern Gruppierungen geplant, welche den Stadtrat und das Departement Gesellschaft berät. Die städtische Kulturkommission soll Empfehlungen zu strategischen Kulturvorhaben formulieren und kann Monitoringaufgaben übernehmen.

Diese neue Kommission soll einerseits vernetzen und andererseits längerfristige Ziele der Kulturpflege und der Kulturförderung anvisieren. Tourismus und Gewerbe, Kulturwirtschaft und Eventorganisatoren sollten möglichst eingebunden werden, damit in Richtung eines Kreuzlinger Kulturprofils koordiniert werden kann. Die Kommission wird durch den Stadtrat gewählt. Ihr Auftrag und ihre Kompetenzen werden in einer Richtlinie formuliert.

Das Kulturforum, welches bereits einige Male durchgeführt worden ist, dient dem Austausch mit der Öffentlichkeit und soll auch künftig zu speziellen Themen durchgeführt werden.

4.5 Jugendkunstförderung und Zusammenarbeit mit den Bildungsinstitutionen

Die Stadt Kreuzlingen fördert vermehrt die Vermittlung kultureller Angebote für Kinder und Jugendliche und plant, einen spartenübergreifenden Jugendkunstpreis ins Leben zu rufen.

Kreuzlingen als Bildungsstadt weist ein besonderes Profil und besonders viele Ausbildungsangebote im kulturellen Bereich auf. Dies soll verstärkt sichtbar gemacht werden. Eine der Massnahmen besteht in der Auslobung eines Kreuzlinger Jugendkunstpreises samt dazugehörenden, öffentlichen Veranstaltungen. Es bietet sich an, dafür mit den Bildungsinstitutionen vor Ort zusammen zu arbeiten.

4.6 Personenbezogene Förderbeiträge „Artists in Residence“

Auf dem Gelände des Schiesser-Areals bestehen Atelier- und Wohnmöglichkeiten, die für „Artists in Residence“ und Künstlergastzimmer eingesetzt werden könnten. Dabei sollen verschiedene Sparten berücksichtigt und die Resultate ihrer Arbeit sichtbar gemacht werden.

Der Mehrspartenbetrieb des künftigen Kulturzentrums wird immer wieder einzelne Persönlichkeiten des Kulturbetriebs von ausserhalb einbeziehen und so für einen vertieften Austausch sorgen. Die Bereitstellung von Atelier- und Wohnmöglichkeiten über einen gewissen Zeitraum hinweg soll längerfristige Projekte oder einzelne Personen fördern und nach Möglichkeit in das hiesige kulturelle Geschehen einbinden. Es wird angestrebt dieses Projekt mit Stiftungen und anderen Institutionen zusammen aufzubauen.

4.7 Pflege des kulturellen Erbes sowie der Soziokultur

Die Pflege des kulturellen Erbes bezieht sich auf materielle wie immaterielle Güter und fällt grossteils in die Zuständigkeit der Denkmalpflege und der Mu-

seen. Letztere sollen seitens der Stadt weiterhin auf der Basis des Museumskonzepts unterstützt werden. Zudem unterstützt die Stadt weiterhin das lebendige multikulturelle Geschehen und die Massnahmen der Integration.

Die Stadt Kreuzlingen ist für den Kulturgüterschutz zusammen mit dem Zivilschutz zuständig und kooperiert mit der Denkmalpflege. Sie unterstützt weiterhin die Museen und einzelne Projekte zur Bewahrung des kulturellen Erbes. Was die lebendige, multikulturelle Soziokultur betrifft, so unterstützt die Stadt weiterhin Vereine und Organisationen, die das Zusammenleben fördern.

4.8 Kulturevents und urbaner Grossraum Kreuzlingen/Konstanz

Die Fachstelle Kultur kann Kulturevents unterstützen oder Dritten Hilfestellung leisten. Zu den Kulturevents im öffentlichen Interesse gehören insbesondere Festivals.

Kreuzlingen hat als Grenzstadt am See und Teil des urbanen Grossraums Kreuzlingen/Konstanz ein ausgewiesenes, grosses Publikumspotential. Das kommt beispielsweise im Chrüzlinger Fäscht, dem Seenachtfest (Fantastical), der Jazz-Meile, der Kunstnacht oder dem KIK-Festival zum Tragen. Mit der Bodensee-Arena, dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum und dem Seeburgpark verfügt die Stadt zudem über Räumlichkeiten, die sich für mittlere und grosse Anlässe eignen. Eine wichtige Koordinationsaufgabe stellt die Kooperation mit und die Abgrenzung von der Kulturszene der Nachbarstadt Konstanz dar.

4.9 Ticketingservice

Zum profilierten Auftreten der Kreuzlinger Kulturszene gehört ein möglichst umfassender Ticketingservice. Es besteht ein Bedarf an einem erweiterten Service. Es soll geprüft werden, inwieweit Ticketingservices koordiniert oder zusammengelegt werden können.

Auch hier gibt es wie beim Informationsangebot keinen Mangel aber ein Defizit an Koordination. Inwieweit ein neu zu gründendes Kulturbüro im Kulturzentrum erweiterte Aufgaben übernehmen könnte, soll geprüft werden.

4.10 Infrastrukturaufgaben

Kreuzlingen betreibt im Vergleich zu andern Städten vergleichbarer Grösse keine eigenen kulturellen Institutionen. Die Stadt fördert und unterstützt aber in der Form von wiederkehrenden Beiträgen an den Betrieb oder an die Infrastrukturen die verschiedenen Institutionen. Sie entwickelt zudem ausgewählte eigene Liegenschaften fortwährend auch in Hinblick auf deren kulturelle Nutzung.

Zu den städtischen Leistungen in Sachen Förderung der Kultur gehören auch die Aufgaben, die sie im Bereich der Infrastruktur übernimmt, sei es in eigenen Liegenschaften oder in denjenigen anderer kultureller Institutionen. Diese Beiträge werden über die Investitionsrechnung abgewickelt. Sie gehören mit zu den Kulturausgaben und sind in Zusammenhang mit den frei verfügbaren Mitteln der Kulturausgaben zu sehen und zu planen.

4.11 Subsidiarität mit Kulturseesee und Kanton

Für Leistungsvereinbarungen mit Institutionen mit regionaler oder kantonaler Ausstrahlung wird künftig vermehrt nach dem Subsidiaritätsprinzip eine möglichst breite Trägerschaft angestrebt. Somit soll geprüft werden, inwieweit sich die Region und der Kanton an den städtischen Kulturaufgaben beteiligen können – oder sollten.

Die Stadt hat einen Einsitz im Verein Kulturseesee und ist mit den verschiedenen kantonalen Amtsstellen gut vernetzt. Es fehlt bislang aber noch an einer längerfristigen Strategie der Zusammenarbeit in Hinblick auf grössere Entwicklungsprojekte. In diesem Bereich der Zusammenarbeit und gemeinsamen Förderung muss in ansehbarer Zeit grundlegend mit dem Kanton und der Regionalen Planungsgruppe (RPG) verhandelt werden.

4.12 Städtische Kunstkommission

Die städtische Kunstkommission wird auch weiterhin Kunstprojekte im öffentlichen Raum durchführen, die Stadt in Kunstfragen beraten und Kunstwerke ankaufen.

Die Kunstkommission arbeitet auf der Basis einer Richtlinie und greift mit ihren Projekten gezielt in den öffentlichen Raum ein. Eine Richtlinie zur Sammlung weist mit den Kriterien der Einkäufe und Motivauswahl die Richtung der Sammlung auf. Eine Koordination mit der Stadtentwicklung und dem Marketing wäre wünschenswert.



Lange Nacht der Bodenseegärten „Flügel im Park“, 2018

5 Organisatorische und finanzielle Konsequenzen

5.1 Unterstützung der Akteure und Entwicklungsaufgabe

Nimmt man die grundsätzliche Ausrichtung und die Ziele der städtischen Kulturpflege und der Kulturförderung zusammen, so ergibt sich eine deutliche Zweiteilung. Nach wie vor wird das kulturelle Leben von den Kulturveranstaltern belebt und geleistet. Die Stadt soll die Aktivitäten weiterhin unterstützen, indem sie einmalige Beiträge spricht, längerfristige Leistungsvereinbarungen erstellt und Beiträge an die Infrastruktur leistet. Selber wurde und wird sie ausser bei einigen Aufgaben der Kunstkommission und dem „Chrüzlinger Fäscht“ und ähnlichem nicht selber tätig. Im Grundsatz ändert sich zu den heutigen Unterstützungsmodalitäten nichts. Aber es kommt eine neue Aufgabe dazu, die sich seit Jahren abzeichnet. Es handelt sich um die Aufgabe der Kulturentwicklung, also um die vorausschauende, strategische Planung und Steuerung des Mitteleinsatzes. Dafür ist die Stadt noch nicht in vollem Umfang vorbereitet und dafür stehen einige dieser Ziele.

Die Planung und die Umsetzung des Kulturzentrums im Schiesser-Areal gehört dazu. Diese Aufgabe übersteigt die Möglichkeit der heutigen Veranstalter bei weitem. Solange die Trägerschaft nicht definiert ist, fällt die Aufgabe der Projektentwicklung der Stadt zu.

Neu ist die städtische Kulturkommission. Mit Hilfe des regelmässig durchgeführten Kulturforums stellt sie das Instrument dar, welches ausgehend von der Eruerung der Bedürfnislage die strategischen Zielen entwirft und vorschlägt. Diese Kommission soll auch gewisse Monitoringaufgaben übernehmen, d.h. versuchen abzuklären, welche Wirkung die Kulturförderung (auch im Bereich der Kulturpflege) tatsächlich erzielt. Diese Kommission gibt es noch nicht, sie muss erst noch zusammengesetzt werden und einen Auftrag erhalten.

Weitere Entwicklungsaufgaben bringen die Ziele der Jugendkunstförderung und die personenbezogene Förderung mit dem Konzept der „Artists ins Residence“. Hierbei soll das besondere Profil Kreuzlingens mit seinen Bildungsinstitutionen deutlicher herausgearbeitet und präsentiert werden. Die Zusammenarbeit mit den Bildungsinstitutionen und anderen Stiftungen gibt es noch nicht.

Die Koordination der Kulturinformationen und ein neues, zentrales Ticketing müssen ebenfalls organisiert und durchgeführt werden. Inwieweit Kreuzlingen Tourismus und der Kulturdachverband mehr Leistungen erbringen können, bleibt abzuklären. Es ist auch nicht auszuschliessen, dass die damit verbundenen Aufgaben einem Kulturbüro aufgetragen werden, welches im Kulturzentrum gegründet werden könnte.

All diese neuen Aufgaben und Ziele erfordern eine gute Planung und ein mit allen Aktiven koordiniertes Arbeiten. Es ist also ein massvolles Vorgehen notwendig und ein Etappenplan mit definierten Meilensteinen auszuarbeiten. Die aktiven Partner in der Kulturförderung und -arbeit sind; der Verein Kultursee, der regionale Kulturdachverband, das Kulturamt des Kantons und von Konstanz und alle Kulturschaffende und -veranstalter. Die hohen gesteckten Zielen und Vorhaben werden sich dank der bisherigen guten Zusammenarbeit absehbar erreichen lassen.

5.2 Finanzielle Auswirkung der Massnahmen

Im Finanzplan der Stadt werden seit einigen Jahren die vorgesehenen Sanierungsarbeiten der Infrastrukturen in den Investitionsplanung und die geplanten Betriebsbeiträge im Aufwand Kultur angezeigt. Die Mitbeteiligungen an die Beiträge und Investitionen von dritter Seite sind dabei noch nicht eingerechnet.

Budgetierter Gesamtbetrag für die Kulturförderung, die Kulturpflege und Infrastrukturkosten, Stand Finanzplan der Stadt Kreuzlingen 2019 - 2022:

Kultur (allgemein)	2019	2020	2021	2022
Aufwand Kultur	2'335	2'275	2'737	2'756
Investitionsplanung Kultur	6'190	2'000	1'900	

6 Richtlinien für die Kulturpflege und die Kulturförderung

Das Kulturkonzept und die damit einhergehenden Leitsätze der städtischen Kulturpolitik statuieren die Grundsätze für die Kulturpolitik und die Kulturförderung. Gemäss dem Kulturkonzept werden die Richtlinien zur Kulturförderung von der zukünftigen Kulturkommission ausgearbeitet und vom Stadtrat genehmigt. Die Förderrichtlinien sind transparent und werden aktiv kommuniziert.

7 Beilagen

Kulturbericht aus dem Jahr 2016

8 Quellenverweis

Kulturkonzept des Kantons Thurgau 2019 bis 2022

**Projektbeschreibung
Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen**

Projektphase 2 (2021-2024)
Stand 11. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Sanierungsmassnahmen	3
1.2	Pilotbetrieb (Projektphase 1)	3
2	Ziele	4
3	Nutzung und Raumprogramm	4
3.1	Kunst	5
3.2	Theater	5
3.3	Kino	6
3.4	Musik	6
3.5	Tanz und Bewegung	6
3.6	Gastronomie	6
4	Organisationsform	7
4.1	Trägerschaft	7
4.2	Geschäftsstelle	7
4.3	Nutzergruppen	8
5	Finanzierung	8
5.1	Gebäude	8
5.2	Mietsubvention und Betriebskostenbeitrag	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.3	Leistungsvereinbarungen	9
6	Projektphase 2	9

1 Ausgangslage

Kreuzlingen ist als grösste Schweizer Stadt am Bodensee, durch die Lage an der Grenze zu Deutschland mit einem urbanen Umfeld und mit einem Bevölkerungsanteil von Menschen ohne Schweizer Pass von ca. 55 Prozent - ein kultureller Schmelztiegel. Im Einzugsgebiet von Kreuzlingen/Konstanz mit Universität, Hochschulen und Gymnasien leben tausende kulturinteressierte Menschen.

Der Stadtrat von Kreuzlingen legt in seinem im April 2019 verabschiedeten Kulturkonzept unter 4.3 folgendes Ziel fest:

„Das Kulturzentrum im Schiesser-Areal soll in den nächsten Jahren in den vorgesehenen Etappen umgesetzt werden. Die Grundidee des Kulturzentrums ist es, wichtige Akteure des kulturellen Lebens von Kreuzlingen, im Industriebau an der Hafenstrasse 8 zusammenzubringen und zusammen mit einer Kulturbeiz zu einem lebendigen Ort des kulturellen Austauschs zu machen. Das Kulturzentrum soll wesentlich zur Profilierung des kulturellen Angebots der Stadt beitragen und ein Ort der Identifikation und des Austauschs werden. Der Ausbau von Betrieb und Infrastruktur soll professionellen Standards genügen.“

1.1 Sanierungsmassnahmen

In den vergangenen Jahren wurden schrittweise die gesamte Aussenhülle, die Fassade, die Fenster, das Dach und die Heizungsanlage saniert. Auf der Gesamtfläche des neuen Dachs wurde von den Technischen Betrieben Kreuzlingen eine Photovoltaik-Anlage erbaut. Der erzeugte Strom wird ins Kreuzlinger Netz eingespeist. Zuletzt wurde die alte Villa an der Hafenstrasse inklusive dem Dachausbau renoviert. Einige Massnahmen konnten auch mit Denkmalpflegegeldern mitfinanziert werden. Insgesamt wurden für Sanierungsarbeiten bereits rund 3 Mio. Franken in das Areal werterhaltend und wertsteigernd investiert. Der Gebäudekomplex wurde im September 2019 neu auf einen Liegenschaftswert von CHF 4.7 Mio. eingeschätzt.

1.2 Pilotbetrieb (Projektphase 1)

Im Sommer 2017 wurden im Gebäudekomplex durch den Auszug des «Talentcampus» zwei grosse Räume frei. Mit wenig technischen Einbauten und provisorischer Möblierung startete im Herbst des gleichen Jahres der Kulturbetrieb «Kult-X», geführt durch den gleichnamigen Verein (www.kult-x.ch). In diesen zwei Jahren Betrieb konnten Erfahrungen in den Bereichen der Nutzung, der räumlichen Möglichkeiten und der technischen Voraussetzungen gesammelt werden. Insgesamt fanden 2018 rund 60 und 2019 rund 80 Veranstaltungen statt.

Der neu gegründete Verein Filmforum «KuK» (Kino für Kreuzlingen und Konstanz) baute parallel zu den spartenübergreifenden Kulturveranstaltungen ein bemerkenswertes Kinoprogramm auf, das mittlerweile fast immer vor vollbesetzten Rängen spielt und mit den anderen Thurgauer Programmkinoveranstaltern eng zusammenarbeitet. Auch viele Gäste aus Konstanz besuchen den neuen Veranstaltungsort.

In den Pilotjahren von 2018 bis 2021 wurden von der Stadt die Mietkosten (inkl. NK) der genutzten Flächen subventioniert und ein jährlicher Betriebsbeitrag von CHF 40'000 gesprochen. Zusätzlich wurde durch die Stadt eine Projektleitung für rund CHF 30'000 pro Jahr eingesetzt.

Der Kanton Thurgau unterstützte im 2020 das Kult-X mit einem Beitrag in Höhe von CHF 75'000 an die Infrastruktur und mit einem Beitrag an Kulturprojekte über CHF 25'000.

2 Ziele

Folgende Ziele verfolgt das Projekt Kulturzentrum Kreuzlingen:

- Die Kreuzlinger Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich aktiv für die Kultur der Stadt engagieren können.
- Die Bündelung der diversen kulturellen Aktivitäten an einem konkreten Ort verleiht der Stadt ein kulturelles Zentrum, das mittel- und langfristig auch den Wirtschafts- und Bildungsstandort Kreuzlingen stärkt.
- Ein kulturelles Zentrum ermöglicht vielen Sparten die Auseinandersetzung mit künstlerischen Produktionen der Gegenwart. Dieser Schwerpunkt wird Kreuzlingen als eine Stadt profilieren, die selbständig und selbstbewusst im Kanton, in der Schweiz und in der Bodenseeregion ihre Identität gestalten möchte, und zwar als offene, der Zukunft zugewandte Gemeinschaft und als lebenswerter Ort.
- Ziel der städtischen Kulturpolitik ist es unter anderem, eine Plattform für Kulturvermittlung einzurichten. Jugendlichen und Erwachsenen soll der Zugang zu Kultur erleichtert, die Mitgestaltung und eigenes künstlerisches Tun sollen gefördert werden. Dazu werden auch Kooperationen mit den Bildungsinstitutionen vor Ort angestrebt. Als Thurgauer Bildungshauptstadt will Kreuzlingen hier ein Zeichen setzen und sich so von anderen ähnlichen Institutionen in der Ostschweiz abheben.
- In einem Kulturzentrum bieten sich konzentriert an einem Ort Möglichkeiten des offenen und spartenübergreifenden kulturellen Austauschs. Dies kann – neben den Freiräumen für individuelle Projekte - durch die verschiedenen Raumangebote, das Zusammentreffen unterschiedlicher Gruppierungen wie Tanz- und Bewegungskursteilnehmende oder Chormitglieder gefördert werden.

3 Nutzung und Raumprogramm

Bildende Kunst, Kino, Tanz, Theater und Musik: dies sind die fünf Hauptsparten des Kulturzentrums. Die Grundidee besteht darin, dass vor allem Kreuzlinger Kulturinstitutionen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren aus der Region und aus Konstanz die Nutzung des Kulturzentrums prägen und gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Das Grundstück und die diversen zur Verfügung stehenden Gebäudeteile bieten Platz für

- einen Konzertraum (Kombi-Veranstaltungsraum) mit Steh- oder Sitzplätzen für rund 100 Personen
- einen multifunktionalen Raum für Performances, Lesungen, klassische Konzerte, Events und Ausstellungen aller Art mit Steh- oder Sitzplätzen bis 120 Personen
- einen Theater- und Kinosaal mit Sitzplätzen für rund 120 Personen
- ein Bistro mit einfacher Küche, integrierter Ludothek, Spielbetrieb und Spielraum für kleinere Kulturveranstaltungen für Kinder und Erwachsene
- ein Kulturgarten zum Verweilen, Geniessen, Spielen, Essen und Trinken
- Lagerfläche und Büroräumlichkeiten

- ein grosser Bewegungsraum für Tanztrainings und Bewegungskurse inklusive Umkleide und Lagerfläche zur Vermietung
- ein Ton- und Bildstudio zur Vermietung
- Zukünftiges weiteres Ziel: Künstlerzimmer im Dachgeschoss der alten Villa, Zusammenarbeit mit einer Stiftung (Aufbau des Projekts durch die Kulturkommission der Stadt)

Alle dem Kulturzentrum zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten können auch an Dritte vermietet werden, wenn es der Veranstaltungskalender zulässt und wenn der Zweck der Vermietung mit Kultur in Verbindung steht.

Die gewerbliche Nutzung eines Teils des Gebäudekomplexes (Obergeschoss Bodanstrasse und Villa Hafenstrasse) für die Bereiche Wissenschaft und Architektur entspricht der Konzeption (Verbindung von Kultur, Bildung und Gewerbe) der Liegenschaft. Die Mieter kooperieren dabei mit dem Kulturbetrieb und umgekehrt.

3.1 Kunst

Der Kunstraum der Thurgauischen Kunstgesellschaft definiert sich als Ort für den Diskurs zeitgenössischer Kunst und besitzt schon heute Leuchtturm-Charakter. Direkt unter dem Kunstraum gelegen, befindet sich im Tiefparterre eine Plattform für elektronische Künste und experimentelle Projekte. Die Jahresprogramme sind thematisch ausgerichtet und bieten Raum für Ausstellungen von jungen Künstlerinnen und Künstlern mit innovativen Projekten. Zum Konzept gehören auch regelmässig stattfindende Vorträge, Künstlergespräche, Theater mit thematischem Bezug zur Kunst oder die Teilnahme an der Kunstnacht Konstanz-Kreuzlingen. Zur Bandbreite der Aktivitäten zählt zudem alle zwei Jahre die Verleihung des Adolf-Dietrich-Förderpreises der Thurgauischen Kunstgesellschaft, welche als Gründerin und Trägerverein die finanzielle Basis des Kunstraums kontrolliert und garantiert. Der Kunstraum soll auch in Zukunft ein Aushängeschild von Kreuzlingen und ein überregionaler Anziehungspunkt sein.

In Zusammenarbeit mit dem Kunstraum oder ergänzend zu dessen Programm werden im Kult-X seit 2019 sporadisch Sonderausstellungen in verschiedenen Räumlichkeiten realisiert.

3.2 Theater

Das Theater an der Grenze ist eine alteingesessene Kreuzlinger Institution, ursprünglich ein Kleintheater mit eigenen Produktionen und seit den 70er-Jahren eine Kleinkunsthöhne mit Gastspielen. Seit über 50 Jahren finden im Theater an der Grenze Theateraufführungen, Konzerte, Kabarett und Kleinkunst aller Art statt. Das Theater an der Grenze ist ein Publikumsmagnet und leistet einen beachtlichen Teil zur Kulturvermittlung in der Stadt Kreuzlingen. Die heutigen Räumlichkeiten des Theaters im alten Schopf an der Hauptstrasse 55a können voraussichtlich nur noch kurze Zeit genutzt werden. Das Team des Kleintheaters freut sich auf die Integration in das neue Kulturzentrum und eine Verbesserung der räumlichen Situation.

Mit seinen multifunktionalen Räumen ist das Kult-X in der Lage, auch Theaterproduktionen unkonventionelleren Charakters Raum zu bieten. Ohne eigenes Ensemble steht das Kult-X für Prozesse und Produkte aller Theaterveranstalter der Region offen: Freie Theater aus allen Gattungen der darstellenden Kunst, Sprech-, Musik- und Bewegungstheater. Auch als Proberäume beispielsweise für das See-Burgtheater oder als Plattform und Raum für Theaterkurse bietet das Kult-X variable und valable Möglichkeiten.

3.3 Kino

Das Filmforum KuK besteht seit dem Projektbeginn von Kult-X und hat sich schnell als Hauptveranstalter vor Ort etabliert. Das Kinoprogramm ist sorgfältig gewählt und sinnvoll gebündelt, sodass sich jeweils thematische Schwerpunkte ergeben. Regelmässig werden Regisseure und Fachreferenten für Diskussionsrunden zu den Veranstaltungen eingeladen. Oft kooperiert das Filmforum mit Institutionen vor Ort, wie beispielsweise mit dem Tanzzentrum der Musikschule oder dem hiesigen Architekturforum. Das Interesse und der Zulauf sind bemerkenswert. Offensichtlich wurde hier für die Region etwas geschaffen, was grossen Anklang findet. Auch für viele Besucherinnen und Besucher aus dem benachbarten Konstanz ist das KuK seit dem Wegfall des Konstanzer Programmkinos «Scala» zu einem veritablen Ersatz geworden.

Das regelmässige Programm kino mit Arthouse- und Dokumentationsfilmen soll zeitnah ergänzt werden durch weitere Sparten filmischen Schaffens wie beispielsweise Kinderkino, Musik-Kino oder Junges Kino. Auch ein kleines, aber feines Filmfestival soll eines Tages in Kreuzlingen etabliert werden.

3.4 Musik

Der Konzertraum wird bereits von verschiedenen Konzert-Veranstaltern («Ostschweizer Jazz-Kollektiv», «Kultling», «Horst-Club», «Veranstaltungsteam Campus Kreuzlingen», ...) rege genutzt. Ausserdem hat das Kult-X seit Betriebsstart bereits eine eigene Konzertreihe etabliert, die ebenfalls grossen Anklang beim Publikum findet. Einige Musiker und Bands sind schon mehrmals im Kult-X aufgetreten und begeistert von der Atmosphäre und der Akustik in den Räumlichkeiten. Das Kult-X ist jetzt schon zum begehrten Konzert-Veranstaltungsort in der Region geworden.

Für ruhigere Konzerte, Kammermusik, Chorkonzerte, Gesangsabende, Solo-Rezitals, Lesungen, Poetry-Slams oder Musik-Kabarett ist der neue Multifunktionsraum vorgesehen. Kult-X kooperiert mit der Gesellschaft für Musik und Literatur, der Musikschule Kreuzlingen, dem KiK Kabarett in Kreuzlingen, den Schulen vor Ort und diversen weiteren Gremien und freischaffenden Künstlern.

Tagsüber und in den frühen Abendstunden stehen die Räumlichkeiten zur Verfügung für Ensembleproben und Chorproben. Im Laufe des Jahres 2020 haben drei Chöre im Kult-X ihre Heimat gefunden: der neu gegründete Kreuzlinger «Heart Chor», der grenzenverbindende «Chor grenzenlos» und der «Neuwerk-Chor» aus Konstanz. Weitere Chöre haben bereits Interesse angemeldet für Probefenster und stehen auf der Warteliste.

3.5 Tanz und Bewegung

Im Obergeschoss befindet sich der Bewegungsraum, ein säulenfreier Saal mit Spiegelwand, der verschiedenen Tanz- und Bewegungsgruppen für Schulungszwecke zur Verfügung steht. Bereits heute sind diese Räumlichkeiten an fünf Abenden in der Woche und sporadisch tagsüber mit Kursangeboten im Bereich Bewegung und Tanz belegt und sehr gefragt.

Auch in den anderen grossen Räumen im Kult-X darf und wird getanzt werden. Wöchentlich finden in Zukunft öffentliche Milongas statt und im 14täglichen Rhythmus die Veranstaltung «Tanzen an der Grenze».

3.6 Gastronomie

Kommunikation, Kooperation und Austausch unter Kulturschaffenden und Kulturkonsumenten brauchen einen zentralen und attraktiven Treffpunkt. Daher sind das Bistro und/oder die Bar im jeweiligen

Veranstaltungsraum mindestens vor, während und nach allen Veranstaltungen geöffnet. Als erster Schritt wird in den bestehenden Räumlichkeiten und im Garten in Kooperation mit der Ludothek Kreuzlingen ein kleines Kulturbistro eingerichtet, das unregelmässig alle zwei bis drei Wochen einen Kulturevent kulinarisch begleitet oder selbst Veranstaltungen organisiert wie beispielsweise den Sonntagsbrunch mit Spielbetrieb und Kinderkino.

4 Organisationsform

4.1 Trägerschaft

Der Kult-X Trägerverein wurde im Frühjahr 2020 gegründet. Der ursprüngliche Verein für die ersten beiden Pilotjahre hat sich gleichzeitig aufgelöst. Ziel des Trägervereins und dessen Vorstand ist, längerfristige Leistungsvereinbarungen mit Stadt Kreuzlingen und dem Kanton Thurgau abzuschliessen, um den Kulturbetrieb für mehrere Jahre zu sichern.

Zum Trägerverein gehören kulturelle Institutionen, Bildungsinstitutionen, Kreuzlinger Kulturvereine sowie Mieter und regelmässige Nutzer der Räumlichkeiten. Wichtige und zentrale Aufgaben des Vorstandes der Trägerschaft sind die Kontaktpflege mit Stadt, Kanton und potentiellen Geldgebern sowie die Mittelbeschaffung für ausserordentliche Projekte und Anschaffungen. Die Geschäftsstelle mit Betriebsleitung, Sekretariat, Raumorganisation und Verwaltung wird vom Trägerverein eingesetzt.

4.2 Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Kulturzentrums koordiniert die Veranstaltungen der verschiedenen Nutzergruppen, organisiert den Belegungsplan und ergänzt mit neuen Veranstaltungsreihen. Sie sorgt dafür, dass die Veranstaltungen reibungslos durchgeführt werden können und ist zuständig für die Betreuung der Anlässe bei externen Mietern. Zudem koordiniert sie die Zusammenarbeit mit der Gastronomie, der Hauswartung und dem Technik-Team und organisiert sämtliche Helfereinsätze.

Die Betriebsleitung ist aufgefordert, dem Vorstand des Trägervereins jeweils vor Saisonbeginn ein aktuelles Profilpapier vorzulegen, das im Sinne einer Absichtserklärung konkrete Akzente und Schwerpunkte für das kommende Programm setzt. Für den Vorstand bildet dieses Profil die Basis für eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Betriebsleitung. Sie ist alleinige Ansprechpartnerin für alle Interessenten zur Nutzung des Hauses und der Liegenschaft und trifft im Rahmen der Richtlinien eigenverantwortlich ihre Entscheidungen. Die Betriebsleitung ist ausserdem zuständig für den Auftritt nach aussen. Sie definiert, koordiniert und betreut sämtliche Werbung, Informationen, Homepage, Newsletter und soziale Netzwerke.

Bestandteil der Geschäftsstelle ist ein Sekretariat, das unterstützend und helfend mitwirkt bei der Arbeit im Vorder- und Hintergrund, beim Ticketing und im administrativen Bereich. Auch die Hauswartung wird über die Geschäftsstelle organisiert und koordiniert. Zu den Hauptaufgaben in den Bereichen Technik gehören die Betreuung und Bedienung der Ton, Bild- und Licht-Anlagen in allen Räumen sowie die Einrichtung von sporadischen technischen Installationen in den Räumlichkeiten. Bei Veranstaltungen des Kulturzentrums ist in der Regel einer der Haustechniker vor Ort.

Die Betriebsleitung ist aufgefordert, dem Vorstand des Trägervereins jeweils vor Saisonbeginn ein aktuelles Profilpapier vorzulegen, das im Sinne einer Absichtserklärung konkrete Akzente und Schwerpunkte für das kommende Programm setzt. Für den Vorstand bildet dieses Profil die Basis für eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Betriebsleitung.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle bemühen sich als Team um eine gastliche und kommunikative Atmosphäre im Umgang mit den Veranstaltern, den produzierenden und gastierenden Künstlerinnen und Künstlerin und den Besucherinnen und Besuchern.

4.3 Nutzergruppen

Die einzelnen Sparten prägen das Kulturzentrum und füllen es mit Inhalten. Sie stehen in direktem Kontakt und regem Austausch mit der Geschäftsstelle. Die Programmgestaltung muss aufeinander abgestimmt, gut geplant und koordiniert sein. In den Sparten Kunst, Theater, Film und Musik treten die hauptverantwortlichen Veranstalter in den Vordergrund. Raum für Neues und Spielraum soll es in allen Bereichen geben.

Die Gastronomie kann eines Tages ein eigenständiges Unternehmen sein. Bis auf Weiteres wird jedoch der Barbetrieb von der Geschäftsstelle organisiert und koordiniert.

5 Finanzierung

5.1 Gebäude

Die Stadt ist Besitzerin des Schiesser-Areals, in welchem sich das Kulturzentrum befindet. Weiterhin ist die Stadt für die baulichen Unterhaltskosten des gesamten Areals verantwortlich und vermietet die nicht kulturell genutzten Räumlichkeiten an gewerbliche Nutzer.

Für die Finanzierung der notwendigen baulichen Eingriffe für das Kulturzentrum gibt es jetzt bereits viele freiwillige, unbezahlte Helfer und Helferinnen, die eine beachtenswerte Eigenleistung des Trägervereins garantieren und schon viele Einsatzstunden erbracht haben. Der städtische Anteil an den Ausbaurkosten wird dadurch merklich verkleinert.

5.2 Budget Betrieb (2022/2023/2024)

Die Hochrechnung der Betriebskosten basiert auf den Erfahrungswerten vergleichbarer Zentren in der Ostschweiz und den Erfahrungswerten aus dem laufenden Kulturbetrieb im Kult-X. Sie beinhaltet die Kosten für Unterhalt und Pflege, Hauswartung, Technikwartung und Betreuung sowie Material-, Werbe- und Sachaufwände aller Art.

Die erfolgreiche Pilotphase hat gezeigt, dass es eine interne Koordinationsstelle braucht, um einen geordneten und professionellen Betriebsablauf zu garantieren. Die vielen unterschiedlichen Veranstalter, deren Bedürfnisse und Anforderungen müssen betreut und auf einander abgestimmt werden. Programm, Technik, Werbung und allgemeines Management wurden in den vergangenen Betriebsjahren grösstenteils durch die von der Stadt gestellte Projektleitung und den zur Verfügung stehend Betriebsbeiträgen bezahlt. Der weitaus höhere personelle Aufwand, vor allem die im Jahr 2020 geleisteten Ausbaurarbeiten und vor Ort Präsenzen, wurden ehrenamtlich durch viele engagierte Helfer und Helferinnen geleistet. Auf Dauer kann diese Arbeit nicht einzig durch diese "AufbauerInnen" erbracht werden.

Für die kommenden Betriebsjahre wurden folgende Kosten hochgerechnet (Beilage 1)

5.3 Leistungsvereinbarungen

Mit der Trägerverein Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen schliesst die Stadt Kreuzlingen eine Leistungsvereinbarung ab. Diese regelt die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Beiträge für den kulturellen Betrieb CHF 120'000 und die subventionierte Miete CHF 130'000 (exkl. NK) für die nächsten drei Jahre (2022/2023/2024).

Ziel ist es, dass auch der Kanton Thurgau den Trägerverein finanziell unterstützt und dies mit jährlich wiederkehrenden Beiträgen an das Kulturprogramm im Rahmen von CHF 80'000. Auch hier wird eine Leistungsvereinbarung über drei Jahre angestrebt.

6 Projektphase 2

Das weitere Vorgehen in der Phase 2 ist zum einen die unveränderte finanzielle Unterstützung vonseiten der Stadt im 2021 mit einem Betriebsbeitrag in Höhe von CHF 40'000 und einer subventionierten Miete von CHF 150'000. Die Projektleitung (CHF 35'000) wird auch im 2021 im Auftrag der Stadt die Koordination der weiteren Planungen in Zusammenarbeit mit dem Departement Gesellschaft koordinieren.

Im März 2021 wird der Kreuzlinger Gemeinderat über die Überführung der Liegenschaft Schiesser vom Landkreditkonto in das Finanzvermögen der Stadt (CHF 4.7 Mio.), über den Betriebsbeitrag an das Kult-X für die nächsten drei Jahre von insgesamt CHF 750'000 und über einen Beitrag in Höhe von CHF 220'000 für die Planung der nächsten Ausbautappen zu entscheiden haben.

Wenn der Gemeinderat diese Anträge genehmigt kann die Projektphase 2 starten. Der Betrieb hat dann eine Planungssicherheit für drei Jahre und die bauliche Planungen kann mit Fachleuten in Angriff genommen werden.

In den Jahren 2021-2022 werden dann die nächsten Ausbau- und Sanierungsetappen, in der heutigen Grundstruktur der alten Fabrikanlage, weiterentwickelt und geplant. Die positiven Erfahrungen des bisherigen schrittweisen Ausbaus haben gezeigt, dass die Erkenntnisse aus der betrieblichen Nutzung direkt in die bauliche Planung und Umsetzung fliessen kann. So wird ein Raumprogramm erstellt werden können, das von allen Beteiligten erarbeitet und damit auch breit abgestützt ist.

Zeitliches Ziel ist es bis im Jahr 2022 diese baulichen Etappen festzulegen, die Kostenberechnung auf +/-10% zu ermitteln und die Betriebsorganisation und -rechnung weiter zu festigen.

Dann wird sich zeigen, ob im 2023 der Gemeinderat oder das Volk über die weitere Zukunft des Kulturzentrums entscheiden wird.



Kulturzentrum Kreuzlingen Kult-K
Hafenstrasse 8
8280 Kreuzlingen
buero@kult-x.ch
www.kult-x.ch

Das Kulturzentrum Kreuzlingen Kult-X –

Bilanz des 1. Betriebsjahres

September 2017 bis Dezember 2018

Ausgangslage

Der Verein Kulturzentrum Kreuzlingen konnte am 25. Oktober 2017 mit der Stadt Kreuzlingen eine Leistungsvereinbarung über den Betrieb eines Kulturzentrums auf ehemaligen Areal der Firma Schiesser abschliessen. Die Leistungsvereinbarung liegt diesem Bericht bei.

Am 4. November 2017 folgte die Unterzeichnung einer Vereinbarung über die Gebrauchsleihe von Teilen der Liegenschaft an der Hafenstrasse 8. Auch dieses Dokument liegt diesem Bericht bei.

Betriebsaufnahme

Nach Unterzeichnung der beiden Vereinbarungen war die Grundlage für eine Betriebsaufnahme gegeben. Nach Testveranstaltungen im Herbst 2017 ging das Kult-X im Februar 2018 mit ersten offiziellen Veranstaltungen an den Start. Es folgten in den nächsten Monaten 58 öffentliche Veranstaltungen, in Zusammenarbeit mit diversen Kulturschaffenden aus Kreuzlingen und Umgebung.

Veranstaltungen

Öffentliche Veranstaltungen:

- Sonntag, 24. September 2017: Werkstattgespräch mit Jan Rutishauser (Veranstalter (V): Theater an der Grenze)
- Donnerstag, 19. Oktober 2017: Publikationspräsentation Christa Ziegler (V: Kunstraum Kreuzlingen)
- Mittwoch, 25. Oktober 2017: Zwei Führungen im Rahmen des Kurses für Vereins "Kreuzlingen hat Räume" (V: Kult-X / Stadt Kreuzlingen)
- Sonntag, 11. Februar 2018: Filmvorführung zum Thema Wasser: Water Makes Money (V: Brigitta Engeli / Filme für die Erde)
- Sonntag, 18. Februar 2018: Filmvorführung zum Thema Wasser: Zwischen Himmel und Eis (V: Brigitta Engeli / Filme für die Erde)
- Sonntag, 25. Februar 2018: Filmvorführung zum Thema Wasser: Revolution (V: Brigitta Engeli / Filme für die Erde)
- Freitag, 9. März 2018: Kult-X-Kino: Felicité (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 16. März 2018: Konzert Goran Kovacevic (V: kultling)
- Mittwoch, 21. März 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (Uraufführung) (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 22. März 2018: anticrescendo: I never meant to heart you, babe (V: Kunstraum Kreuzlingen)
- Freitag, 23. März 2018: anticrescendo: I never meant to heart you, babe (V: Kunstraum Kreuzlingen)
- Sonntag, 25. März 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 29. März 2018: Kult-X-Kino: Die letzte Pointe (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Samstag, 31. März 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 5. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Freitag, 6. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 12. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Freitag, 13. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 19. April 2018: Kult-X-Kino: In Zeiten des abnehmenden Lichts (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 27. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)

- Samstag, 28. April 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 3. Mai 2018: Kult-X-Kino: Tinguely (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 4. Mai 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Samstag, 5. Mai 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Freitag, 11. Mai 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Sonntag, 13. Mai 2018: Aby Warburg: Gespräch mit einem Nachtfalter (V: Theater Konstanz)
- Donnerstag, 24. Mai 2018: Kult-X-Kino: Gabriel and the mountain (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Sonntag, 27. Mai 2018: Konzert Common Holly / (V: Horst Klub / Kult-X)
- Montag, 4. Juni 2018: Maturakonzert Pädagogische Hochschule Kreuzlingen (V: Christine Forster)
- Freitag, 8. Juni 2018: Micha Stuhlmann Ensemble: Beine baumeln himmelwärts (V: Micha Stuhlmann Ensemble)
- Samstag, 9. Juni 2018: Micha Stuhlmann Ensemble: Beine baumeln himmelwärts (Dernière) (V: Micha Stuhlmann Ensemble)
- Dienstag, 12. Juni 2018: Konzert Campus-Kammerchor (V: Christine Forster / Manuela Eichenlaub)
- Mittwoch, 13. Juni 2018: Kult-X-Kino: Max Frisch: Citoyen (V: Filminitiative Kreuzlingen / See-Burgtheater Kreuzlingen)
- Donnerstag, 14. Juni 2018: Kult-X-Kino: Als Paul über das Meer kam (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 22. Juni 2018: Public-Viewing des Fussball-WM-Spiels Schweiz-Serbien mit musikalischer Umrahmung durch Goran Kovacevic und Peter Lenzin sowie den Appenzeller Space Shöttle (V: Verein X-linger Bier)
- Donnerstag, 28. Juni 2018: Kult-X-Kino: Mario (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Samstag, 21. Juli 2018: Konzert Steam Engine Trio (V: kultling)
- Donnerstag, 6. September 2018: Kult-X-Kino: Unerhört Jenisch (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Samstag, 8. September 2018: Konzert Ichodromio (V: Christine Forster)
- Mittwoch, 12. September 2018: Konzert Dave Gisler-Trio (V: kultling)
- Donnerstag, 13. September 2018: Kult-X-Kino: Der Klang der Stimme (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Mittwoch, 19. September 2018: Podiumsgespräch: Die Rolle der Kultur in der Stadtentwicklung (V: Architekturforum Konstanz Kreuzlingen)
- Donnerstag, 20. September 2018: Kult-X-Kino: The music of strangers (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Samstag, 22. September 2018: Giuseppe Spina: Der Kontrabass (V: kultling)
- Freitag, 28. September 2018: Ralf Schlatter / Michael Wernli: Steingrubers Jahr (V: Theater an der Grenze)
- Donnerstag, 4. Oktober 2018: Kult-X-Kino: Menashe (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Donnerstag, 18. Oktober 2018: Kult-X-Kino: The bookshop (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Sonntag, 21. Oktober 2018: Jazz mit Punkt 3 (V: Kunstraum Kreuzlingen)
- Samstag, 27. Oktober 2018: Konzert Tango-Trio Rojo porteno (V: Christine Forster)
- Sonntag, 28. Oktober 2018: Kult-X-Kino: Bellaria (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Samstag, 3. November 2018: Goran Kovacevic und das Baro Drom Orkestar: JUG (V: kultling)
- Donnerstag, 15. November 2018: Kult-X-Kino: Die beste aller Welten (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 16. November 2018: Tanzperformance Musikschule Kreuzlingen / Kult-X-Kino: The rising sun (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Sonntag, 18. November 2018: Referat KinoK St.Gallen / Kult-X-Kino: Dogville (V: Filminitiative Kreuzlingen / Kunstraum Kreuzlingen)
- Freitag, 23. November 2018: Patrick Frey: Dormicum (V: Kabarett in Kreuzlingen KIK)
- Mittwoch, 28. November 2018: Präsentation der Maturaarbeit von Noa Laubi (V: Noa Laubi / Kult-X)
- Donnerstag, 29. November 2018: Kult-X-Kino: La Novia del Desertio (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Freitag, 30. November 2018: Konzert Yellow Space Machine (V: forsterhuber)
- Samstag, 8. Dezember 2018: Konzert Ikarus (V: Z88 / Kult-X)
- Donnerstag, 13. Dezember 2018: Kult-X-Kino: In den Gängen (V: Filminitiative Kreuzlingen)
- Sonntag, 16. Dezember 2018: Konzert Old Seed / Lilli Dobblin (V: Horst Klub / Kult-X)

Nicht öffentlich:

- Dezember 2017 bis März 2018: Proben der Theatergruppe anticrescendo unter der Leitung von Barbara Marie Hofmann
- Mai 2018: Workshops des Hegau-Bodensee-Seminars

Die Veranstaltungen wurden total von weit über 2500 Personen besucht. Dabei setzte sich das Publikum aus unterschiedlichsten Kreisen zusammen. Mal waren jüngere Leute im Kult-X anzutreffen, mal waren es eher ältere Besucherinnen und Besucher, die durchaus auch einen höheren Anspruch ans Programm stellten.

Zu den Highlights gehörten zweifellos die Uraufführung des Theater Konstanz und die Theaterproduktion von Micha Stuhlmann, die beide den Multifunktionsraum auf ganz unterschiedliche Weise komplett nutzten. "Traditionell eingerichtet" mit bestuhlter Tribüne und ebenerdigen Bühnenbereich wurde der Raum ebenso häufig und vielseitig genutzt. Hier besonders hervorzuheben sind die ungewöhnlich kombinierten Veranstaltungen (bspw. das Fussball-Public-Viewing mit Konzertumrahmung) oder die Sparten-übergreifenden Koproduktionen (bspw. Tanz und Film mit Musikschule und Filminitiative Kreuzlingen oder Film und Kunst mit Filminitiative und Kunstraum Kreuzlingen).

Zusammenarbeit / Koproduktionen:

Das Kult-X hat sich von Beginn weg zum Ziel gesetzt, Kultur in Kreuzlingen möglich zu machen. Aus diesem Grund wurden die Kulturschaffenden der Stadt bei jeder sich bietenden Gelegenheit eingeladen, im Zentrum ihre Produktionen umzusetzen. Um die grössten Hindernisse bei Kulturproduktionen (bspw. beschränkte finanzielle Mittel) aus dem Weg zu räumen, wurde in den ersten Monaten darauf verzichtet, eine Nutzungsgebühr für die Räumlichkeiten einzufordern. Auf diese Weise durften die Kreuzlingerinnen und Kreuzlinger schöne Abende erleben, die andernfalls nicht zu Stande gekommen wären.

Es ist dem Team Kult-X gelungen, verschiedenste Veranstalter ins Zentrum einzuladen und zur Durchführung öffentlicher Veranstaltungen zu motivieren. Hier eine alphabetische, nicht abschliessende Liste der aktiven Kulturgruppen und Personen:

- anticrescendo / Barbara Marie Hofmann
- Architekturforum Konstanz Kreuzlingen
- Brigitta Engeli
- Campus-Kammerchor
- Christine Forster
- Filminitiative Kreuzlingen / Filmforum Kreuzlingen und Konstanz (KuK)
- forsterhuber
- Horst Klub
- KIK – Kabarett in Kreuzlingen
- kultling
- Kunstraum Kreuzlingen
- Micha Stuhlmann Ensemble
- Musikschule Kreuzlingen – Tanzzentrum
- Noa Laubi
- Pädagogische Hochschule Kreuzlingen
- See-Burgtheater
- Stadt Kreuzlingen
- Theater an der Grenze
- Theater Konstanz
- X-linger
- Z88

Sehr erfreulich war die sich immer stärker entwickelnde Zusammenarbeit unterschiedlicher Veranstalter. Daraus sind besonders schöne Veranstaltungen hervorgegangen, an denen Publikum unterschiedlicher Kreise den Weg ins Kult-X gefunden haben.

Besonderer Auftrag, der im Rahmen der Leistungsvereinbarung erteilt worden war, ist die Nachwuchsförderung. Eine solche ist mit einigen Projekten gut gelungen. So gab es beispielsweise eine Koproduktion mit dem Kunstraum Kreuzlingen: Das Kult-X konnte einer jungen, professionell arbeitenden Theaterformation, dessen Produktion unter anderem vom Kunstraum unterstützt wurde, während mehrerer Wochen Proberäumlichkeiten zur Verfügung stellen und kam am Ende in den Genuss von zwei öffentlichen Vorstellungen. Zu nennen ist aber auch der Tanz-Film-Abend, in dessen Verlauf der Nachwuchs des Tanzentrums der Musikschule Kreuzlingen Breakdance-Einlagen präsentierte und dabei dem Publikumsteil, der auf Einladung der Filminitiative anwesend war, Ungewohntes näherbrachte. Im Rahmen der Maturaarbeitspräsentation von Noa Laubi traten verschiedene seiner Schulkameradinnen und -kameraden mit eigenen Gesangsbeiträgen sehr positiv in Erscheinung.

Erkenntnisse / Besondere Entwicklungen:

Dem Betrieb des Kulturzentrums lagen die Überlegungen zugrunde, wie sie im Grobkonzept von Christine Forster festgehalten sind, welches der Stadtrat Ende 2016 guthieß und zur weiteren Ausarbeitung an die Arbeitsgruppe Nutzungskonzept überantwortete. Während es der Arbeitsgruppe nicht möglich war, im vorgegebenen Setting in entscheidenden Punkten einen gemeinsamen Nenner zu finden, so entwickelte sich der Betrieb erfreulich. Schon die ersten Veranstaltungen stiessen bei der Kreuzlinger Bevölkerung auf Anklang. Es war ein grundsätzliches Wohlwollen gegenüber dem Kulturbetrieb deutlich spürbar. Dabei zeigte sich, dass der laufende Betrieb sehr hilfreich ist, das Grobkonzept zu entwickeln. Drei der Erkenntnisse stellvertretend für viele andere Erfahrungen in der Übersicht:

- Das Nebeneinander von Veranstaltungen ist nicht einfach. So ist es trotz grosser Rücksichtnahme nicht gelungen, zu verhindern, dass zur gleichen Zeit in verschiedenen Räumen unterschiedliche Veranstaltungen stattfinden. Dabei zeigte sich, dass nicht nur Lärm die Programme gegenseitig stört, sondern beispielsweise aufgrund der eng beieinanderliegenden Veranstaltungsräume sowohl Lagerfläche für Material wie Verkehrsfläche für die Besucherinnen und Besucher fehlt. Eine zuverlässige, gemeinsame Terminkoordination ist unabdingbar.
- Werden Gebäudeteile zusätzlich als Lagerräume genutzt, fehlen Räumlichkeiten für gewisse, im Grobkonzept als Wünsche formulierte kulturelle Nutzungen, zum Beispiel: Werden die freien Kellerräume als Material- und Getränkelager genutzt, sind keine Übungsräume möglich.
- Als Hauptnutzer waren zu Beginn des Kulturbetriebes der Kunstraum, das Theater an der Grenze und der Musikclub Z88 vorgesehen. Alle drei Veranstalter haben zumindest einen Abend im Kult-X durchgeführt. Als aber am weitaus engagiertesten hat sich eine Gruppe von Filmfreunden erwiesen, die bereits nach wenigen Wochen einen regelmässigen Kinobetrieb auf die Beine gestellt hat. Die Bedürfnisse des Filmforum Kreuzlingen und Konstanz an Räume und Technik wären in der weiteren Entwicklung des Zentrums gewichtet mitzudenken.

Finanzielles:

Der Verein Kulturzentrum Kreuzlingen erhielt im Rahmen der Leistungsvereinbarung mit der Stadt Kreuzlingen ein Startkapital von 70'000 Franken für das 1. Betriebsjahr. Davon wurden 50'000 Franken nicht ausbezahlt, sondern stadtintern zur Deckung der Mietkosten an die Liegenschaftsverwaltung überwiesen. Die restlichen 20'000 Franken bildeten die finanzielle Grundlage für das 1. Betriebsjahr.

Die Einnahmen des Kulturzentrums kamen im ersten Betriebsjahr aus folgenden Quellen:

- Förderung der Öffentlichen Hand
- Erträge Raumnutzung (einige wenige Veranstaltungen)
- Erträge Gastronomie
- Spenden (Bestuhlung, Klavier, Flügel, div. Kleinmaterial)

Die grössten Ausgabeposten im ersten Jahr entstanden in folgenden Bereichen:

- Raummiete
- Miete technische Einrichtung
- Anschaffung Mobiliar
- Bauliche Massnahmen und Reparaturen
- Künstlergagen
- Versicherungen

Ausgeklammert aus dieser Aufstellung ist allerdings der grösste Posten – sowohl einnahmenseitig als auch ausgabenseitig: das Personal.

Die Personalkosten für die Mitglieder der Arbeitsgruppe Nutzungskonzept sowie die Leitung des Betriebes des Kult-X im 1. Jahr liegen bei rund 30'000 Franken und wurden aus einem dafür vorgesehenen Kredit der Stadt Kreuzlingen finanziert. Die Buchführung über diesen Kredit erfolgte bei der Stadt Kreuzlingen.

Darüber hinaus hat aber ein Team von rund 20 ehrenamtlich arbeitenden Helferinnen und Helfern den Betrieb des Kult-X überhaupt erst ermöglicht. Dabei wurden in den letzten zwölf Monaten weit über 1500 Arbeitsstunden geleistet, was einem Gegenwert von mindestens 75'000 Franken entspricht. Diese Leistung der Bevölkerung gilt es sich im Gesamtkontext vor Augen zu halten.

Eine detaillierte Jahresrechnung des Kult-X-Betriebes liegt diesem Bericht bei.

Jahresbericht Kult-X 2019

im März 2020, Christine Forster

Präambel

Das KultX ist im Herbst 2017 als Wiederaufnahme der Initiative „Kultur im Shop“ aus dem Jahr 2012 im ehemaligen Schnäppchen-Laden auf dem Schiesser Areal gestartet. Nachdem ein zweiter grosser Raum im gleichen Gebäudekomplex frei wurde, konnte man diesen ab März 2018 kulturell bespielen. Simon Hungerbühler hat die Koordination und Leitung des Projekts übernommen und 2019 an Christine Forster übergeben. Mittlerweile hat sich das Areal zu einer kulturellen Institution über die Stadtgrenzen hinaus entwickelt. Das Kreuzlinger Kulturzentrum KultX erfreut sich immer grösserer Beliebtheit bei der Kreuzlinger und Konstanzer Bevölkerung. Das Angebot wird schrittweise erweitert und die räumliche Situation der entsprechenden kulturellen Nutzung angepasst.

Neben den programmatischen Teilen wie Kunst, Musik, Kino, Theater steht im KultX vor allem auch das Miteinander im Vordergrund. Das gemeinsame Arbeiten an den jeweiligen Projekten, das Weiterentwickeln der Ideen und Ausbauplänen des Kulturzentrums sowie die Integration von Gastronomie und diversen Kursangeboten machen den Ort zu einem attraktiven Treffpunkt.

Bauliche Planung

In Zusammenarbeit mit der Stadt Kreuzlingen wurde für das Kulturzentrum im angestrebten Endausbau ein Raumprogramm erstellt. Im Frühjahr 2019 wurden im Gebäude genaue Messungen vorgenommen, die in der Folge dem Architekturbüro Andreas Hermann AG als Grundlage für eine Volumenstudie dienten. In einigen Sitzungen wurde diese Studie weiterentwickelt und den Bedürfnissen der Nutzer mehr und mehr angepasst, bis sie im November 2019 einem grösseren Gremium an einem Workshop vorgestellt wurde.

Öffentliche Veranstaltungen und BesucherInnen im KultX

2019 wurden im KultX total 80 kulturelle Veranstaltungen organisiert und durchgeführt. Im Schnitt wurden die Konzerte, Kino-Abende, Ausstellungen, Vernissagen, Tanzperformances, Soziokulturabende, Lesungen und Theaterproduktionen von rund 70-80 Personen besucht, im Total ist also 2019 von einer Besucheranzahl von ca. 6000 auszugehen.

Das Publikum setzt sich nach wie vor aus allen Generationen zusammen, da das Programm sehr offen und weit angelegt ist. Einerseits entwickelte sich eine Art Stammkundschaft, andererseits hat es 2019 im KultX auch immer wieder BesucherInnen gegeben, die zum ersten Mal den Weg an die Hafenstrasse 8 gefunden haben. Viele Besucherinnen kommen aus Konstanz und gehen sehr gern zu den Filmvorführungen des Filmforum KuK.

Highlights

Zu den kulturellen Highlights 2019 gehören zweifellos die Performances „Ich esse deinen Schatten“ mit Micha Stuhlmann, denkwürdige Kino-Abende in vollbesetztem Haus mit interessanten Diskussionsrunden, die CH-Premiere des Scala-Films im März, die Fotoausstellung von Richard Iselin, das KultX als Zentrum der Kunstnacht in Kreuzlingen, die Einweihung des verwilderten Gartens bei der „NUN“-Release-Party, das Zirkustheater für die ganz Kleinen und die X-Over-Sonntagskonzerte für das intellektuelle Publikum.

Veranstalter

Es ist dem Team KultX auch 2019 gelungen, verschiedenste Veranstalter einzuladen und zur Durchführung öffentlicher Veranstaltungen zu motivieren. Hier ein alphabetischer Kurzüberblick der wichtigsten, aktiven Kulturgruppen und Personen:

- Ensemble la Vuelta
- Filmforum Kreuzlingen und Konstanz (KuK)
- forsterhuber
- Hans Gysi
- Heiko Lingemann
- Horst Klub
- IGBK-Konferenz
- Kultling
- Kunstraum Kreuzlingen
- Micha Stuhlmann
- Musikschule Kreuzlingen – Tanzzentrum
- Nun-Magazin Konstanz
- Pädagogische Maturitätsschule Kreuzlingen
- Roland Iselin
- Rotary-Club Kreuzlingen
- Timon Altwegg
- Theater an der Grenze
- X-linger Bier
- X-lingen trifft (Caroline Diop)
- X-Over-Sonntagskonzerte
- Z88

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die Vermarktung der KultX-Aktivitäten wird von unterschiedlichen Fachleuten für die jeweiligen Aufgabenbereiche professionell gehandhabt. Dieser Personenkreis gewährleistet damit ein adäquates Erscheinungsbild. Die Veranstaltungsankündigungen und -dokumentationen erhalten so einen hohen Bekanntheitsgrad in der Öffentlichkeit.

Der KultX-Newsletter wurde 2019 laufend überarbeitet und verbessert. Er zählt unterdessen rund 800 AbonnentInnen. KultX ist auch auf Facebook und Instagram vertreten mit je rund 900 AbonnentInnen.

HelferInnen-Team

Das Team der HelferInnen im KultX ist auch 2019 stetig angewachsen auf eine stattliche Zahl von über 40 Personen. Die meisten HelferInnen sind bei der Betreuung und Bewirtschaftung der Bar eingeteilt und walten sehr engagiert und immer gut gelaunt bei Veranstaltungen ihres Amtes hinter der Theke. Ein kleines, aber feines und gut instruiertes Team kümmert sich um die Technik. Für den Auf- und Abbau von diversen Veranstaltungen (z.B. Performance Stuhlmann, Fotoausstellung Iselin) konnten wir einmal mehr mit dem Team „For You“ um Stefan Luginbühl erfolgreich zusammenpannen. Da die Umbauarbeiten im Frühjahr sehr aufwändig und zeitraubend waren, wurde in der Folge auf Veranstaltungen und Produktionen verzichtet, die grössere Veränderungen im Raum mit sich brachten.

Raum-Einrichtung / Finanzielles

Das Kult-X bespielte 2019 ausschliesslich einen Raum, der sukzessive mit Inventar bestückt und einfach aber gemütlich und funktional eingerichtet wurde. Gesamthaft wurden für die Infrastruktur im Raum rund 20'000 Franken ausgegeben.

Laufende und wiederkehrende Ausgaben sind Technikmiete sowie Unterstützungsbeiträge für Techniker, Entwicklungs- und Medienteam im Sondereinsatz. Im ehemaligen Shop wurde die Fläche ab Sommer an zwei Qi-Gong-Gruppen zwischenvermietet.

Sämtliche Veranstaltungen in der Übersicht

- Sonntag, 20. Januar 2019: Kult-X-Kino: Nice People
- Montag, 21. Januar 2019: 9-Point-Inc: Kick the Square
- Donnerstag, 24. Januar 2019: Kult-X-Kino: Wajib
- Donnerstag, 7. Februar 2019: Kult-X-Kino: Foxtrot
- Sonntag, 10. Februar 2019: Kult-X-Kino: Das Herz von Jenin
- Freitag, 15. Februar 2019: Konzert mit A la quarte
- Donnerstag, 21. Februar 2019: Kult-X-Kino: The Bird's Nest
- Donnerstag, 28. Februar 2019: Flou; Vorführung für Kitas
- Freitag, 1. März 2019: Flou; Vorführung für Kitas
- Samstag, 2. März 2019: Flou
- Donnerstag, 7. März 2019: Kult-X-Kino: Female Pleasure mit Diskussion
- Freitag, 8. März 2019: Kult-X-Kino: Female Pleasure
- Mittwoch, 13. März 2019: Kult-X-Kino: Satte Farben von schwarz
- Freitag, 15. März 2019: Micha Stuhlmann „Ich esse deinen Schatten“
- Samstag, 16. März 2019: Micha Stuhlmann „Ich esse deinen Schatten“
- Dienstag, 19. März 2019: Kult-X-Kino: Scala Adieu CH- Premiere
- Mittwoch, 20. März 2019: Buchvernissage mit Hans Gysi
- Donnerstag, 21. März 2019: Kult-X-Kino: Scala Adieu
- Sonntag, 24. März 2019: Kult-X-Kino: Scala Adieu
- Mittwoch, 27. März 2019: Vernissage Fotoausstellung Roland Iselin
- Donnerstag, 28. März bis Dienstag 16. April 2019: Fotoausstellung Roland Iselin
- Samstag, 30. März: Kunstnacht Kreuzlingen / Konstanz
- Mittwoch, 17. April 2019: Finissage Fotoausstellung Roland Iselin
- Donnerstag, 25. April 2019: Kult-X-Kino: Woman at War
- Sonntag, 28. April 2019: Kult-X-Kino: Das stille Leuchten
- Sonntag, 5. Mai 2019: Kult-X-Kino: Ganz schön schräg
- Donnerstag, 9. Mai 2019: Kult-X-Kino: Sir
- Donnerstag, 23. Mai 2019: Kult-X-Kino: Shopfilters
- Donnerstag, 24. Mai 2019: Kult-X-Kino: Anderso allein in Afrika und Überraschungskonzert Waidele / Kovacevic
- Mittwoch, 5. Juni 2019: Maturakonzert
- Donnerstag, 13. Juni 2019: Kult-X-Kino: Styx
- Freitag, 14. Juni 2019: Kult-X-Kino: Film zum Frauenstreiktag
- Samstag, 29. Juni 2019: X-lingen trifft Kuba; Konzert und Kulinarik
- Sonntag, 1. September 2019: X-Over Sonntagskonzert mit La Vuelta
- Donnerstag, 5. September 2019: Kult-X-Kino: Pane e Tulipani
- Sonntag, 8. September 2019: X-Over-Sonntagskonzert mit Daniel Schnyder
- Donnerstag, 19. September 2019: Kult-X-Kino: Immer und Ewig
- Sonntag, 22. September 2019: Kult-X-Kino: Das Velo im Aufschwung
- Donnerstag, 26. September 2019: NUN-Release
- Freitag, 27. September 2019: Konzert Interkulturelle Woche mit Chasing Mondays
- Samstag, 28. September 2019: X-lingen trifft Irland; Konzert und Kulinarik
- Sonntag, 29. September 2019: Kino Interkulturelle Woche: Beyond Beauty mit Tanzvorführung
- Donnerstag, 3. Oktober 2019: Kult-X-Kino: Non ho l'eta
- Samstag, 5. Oktober 2019: Kino Interkulturelle Woche: Beyond Beauty
- Mittwoch, 9. Oktober 2019: X-Over-Konzert mit Meta Zero und Samir Böhringer
- Donnerstag, 17. Oktober 2019: Kult-X-Kino: Der Erfinder

- Sonntag, 20. Oktober 2019: Kult-X-Kino: Three Faces
- Donnerstag, 24. Oktober 2019: Führungen im Kult-X für die IGBK-Konferenz
- Donnerstag, 24. Oktober 2019: Kult-X-Kino: Max Bill
- Freitag, 25. Oktober 2019: Vernissage mit Barbara Gawrysiak
- Freitag, 25. Oktober 2019: Konzert mit Primasch und Versteigerung
- Samstag, 26. Oktober 2019: Zirkustheater mit Heiko Lingemann
- Mittwoch, 30. Oktober 2019: Soirée für den Rotary-Club mit Führung und Konzert Duo Kunigund
- Donnerstag, 31. Oktober 2019: Kult-X-Kino: Der Himmel über Berlin
- Donnerstag, 7. November 2019: Film und Referat zur Konzernverantwortungs-Initiative
- Sonntag, 10. November 2019: Kult-X-Kino: Grundermann
- Dienstag, 12. November 2019: Soirée für den Quartierverein Bodan mit Führung und Konzert Duo Kunigund
- Donnerstag, 14. November 2019: Kult-X-Kino: Behind Me
- Freitag, 15. November 2019: Konzert mit The Ithaka Chronicles
- Dienstag, 19. November 2019: Lesung mit Ariela Sarbacher
- Donnerstag, 21. November 2019: Kino Homemade: Maturapräsentation von Giulia Padrun
- Freitag, 22. November 2019: Konzert mit Nero Kane
- Mittwoch, 27. November 2019: Kult-X-Kino: Figlia Mia
- Samstag, 30. November 2019: X-lingen trifft Disco-Fever
- Freitag, 6. Dezember 2019: Konzert mit der Wallbanger Jazzgroup
- Sonntag, 8. Dezember 2019: Kult-X-Kino: Ladri di Bicicletta
- Donnerstag, 12. Dezember 2019: Kult-X-Kino: Fortuna



Zahlen 2020

Vorschau Jahresbericht 2020

Durchgeführte Veranstaltungen 2020

Januar bis Lockdown 11.03.2020

Veranstaltungen 20
Besucher*innen ca. 1'000 (Chile-Festival ca. 300 Gäste)
Helfer*innen-Stunden ca. 200

September bis Lockdown 09.12.2020

Veranstaltungen 38
Besucher*innen ca. 1'200 (mit Corona-Beschränkungen)
Helfer*innen-Stunden ca. 380

Gesamt 2020

Veranstaltungen 58
Besucher*innen ca. 2'200 (mit Corona-Beschränkungen)
Helfer*innen-Stunden ca. 580

Abgesagte Veranstaltungen 2020

März bis Juli 27
Oktober bis Dezember 15
Dezember 8
Gesamt 2020 50

Raumgestaltung 2020

Helfer*innen-Stunden ca. 3'000

Helfer*innen-Pool 2020

70 Helfer*innen

ZUSAMMENSTELLUNG ALLER KOSTEN EHEMALIGES SCHIESSERAREAL RECHNUNGSJAHRE 2009 -2020**A - Erfolgsrechnung****Kosten und Erträge von 2009 - 2020**

Konto	Betrag	Bemerkung
Wasser, Energie	-294'333.35	
Liegenschaftsunterhalt	-950'042.50	
Übriger Unterhalt	-292'826.05	Hauswartung
sonstiges	-65'519.50	
kalkulatorische Zinsen INV 2010	-31'358.59	4% von Durchschnittswert
kalkulatorische Zinsen INV 2017	-50'447.42	4% von Durchschnittswert
kalkulatorische Zinsen INV 2018	-18'596.16	4% von Durchschnittswert
kalkulatorische Zinsen INV 2019	-22'573.87	4% von Durchschnittswert
Mietzinserträge	2'020'152.15	
Mietzinserträge subventioniert	800'400.00	Kunstraum, ISKK, NET, Kult-X
Rückerstattung Nebenkosten	338'025.38	
Rückerstattung Nebenkosten subv.	17'500.00	
Intern verrechnete Mieten	38'520.00	Lager Soziale
Überschuss mit subv. + Internen Mieten	1'488'900.10	
Überschuss ohne subv. + Interne Mieten	632'480.10	

B - Investitionsrechnung

2010 Ersatz Warenlift	-156'792.95	
	-156'792.95	bew. Kreditsumme CHF 160'000
2017 Dach Industriebau + Fenster	-902'280.29	
Beitrag NHG	18'900.00	
Föderprogramm Gebäude	42'590.00	
	-840'790.29	bew. Kreditsumme CHF 850'000
2018 Fassade Villa	-585'315.91	
Beitrag NHG	120'412.00	
	-464'903.91	bew. Kreditsumme CHF 600'000
2019 Fassade Industrieteil	-839'206.05	
Föderprogramm Gebäude	102'220.00	
	-736'986.05	bew. Kreditsumme CHF 750'000
2019 Dachgeschoss Villa	-493'927.35	
Beitrag NHG	102'220.00	
	-391'707.35	bew. Kreditsumme CHF 500'000
Investitionen gesamthaft	-2'591'180.55	

C - Gegenüberstellung Aufwand und Ertrag bzw. Wertsteigerung über alles

Kaufpreis 2008	1'732'000.00	ohne Bodanstrasse 7 (Gesamtkaufpreis CHF 2'100'000)
Verkehrswert 31.12.2019	4'870'000.00	
Wertsteigerung	3'138'000.00	
Investitionen	2'591'180.55	
wertvermehrend aus Erfolgsrechnung	237'510.63	ca. 25% aus Liegenchaftenunterhalt
Gesamtinvestitionen	2'828'691.18	

Kostenstand 202012



IMMOBILIENBEWERTUNG

OBJEKTBEZEICHNUNG	Villa und Gewerbeliegenschaft Hafenstrasse 6 und 8, Bodanstrasse 7a 8280 Kreuzlingen
EIGENTÜMERIN	Stadt Kreuzlingen, Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
BEWERTUNGSEXPERTIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
BEWERTUNGSZWECK	Ermittlung Verkehrswert nach erfolgter Sanierung
BEWERTUNGSTICHTAG	14. August 2019
GUTACHTEN NR.	Nr. 01-2019
VERKEHRSWERT	Fr. 4'770'000.-

ZUSAMMENFASSUNG

Verkehrswert	gerundet	4 770 000 CHF
Ertragswert		4 770 804 CHF
Realwert		9 534 762 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein Verkehrswert von CHF 4 770 000 für die Gewerbeliegenschaft mit angebaute Villa auf der Liegenschaft Nr. 242 Grundbuch Kreuzlingen darf als realistisch betrachtet werden.

Die Sanierungsarbeiten für beide Gebäude sind zum Bewertungszeitpunkt abgeschlossen. Die Gesamtsanierungskosten betragen total rund CHF 2 600 000. Die Gebäudehülle der Gewerbeliegenschaft wurde komplett erneuert (Eingänge mit Türen, 2-fach IV Holzfenster mit Aluprofilen, Fassadenanstrich, Sonnenschutz, Dämmung Flachdach mit Photovoltaikanlage, Spenglerarbeiten). Der Ausbau in der Gewerbeliegenschaft wurde teilweise erneuert (Boden, Oberflächen, Deckenkabelkanäle). Das Dachgeschoss in der Villa wurde komplett erneuert (Dämmung, Ausbau zu 5 Zi.-Wohnung möbliert). Die Gebäudehülle der Villa wurde gemäss den Auflagen der Denkmalpflege ebenfalls komplett und aufwendig erneuert.

Zum Bewertungszeitpunkt ist die Liegenschaft aufgrund der erfolgten Sanierungszeit nicht voll vermietet. Ab dem 1. Januar 2020 soll die Liegenschaft wieder voll vermietet werden.

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzwesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wertes. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen dem Auftraggeber, Eigentümer und der Bewerterin oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Fruthwilen, 31. Oktober 2019

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz
Immobilien schätzerin mit eidg. FA

GRUNDLAGEN-DATEN

Bewertungsgrund	Ermittlung Verkehrswert nach erfolgter Sanierung		
Grundbuch	Liegenschaft Nr.	242	Grundbuch Kreuzlingen
Flächen	Grundstücksfläche		m ² 2 956
	Kubatur Total	neu	m ³ 14 993
Bauvorschriften	Zone	Cityzone	
	Ausnützung	1,45	
Gebäudeversicherungswert	Versicherungswert		Fr. 8 999 000 Stand 2019
Denkmalpflege	Einstufung: wertvoll		
Baujahr	verschiedene Entstehungszeiten		ca. 1900 / 1920
Sanierungen	2016 - 2019	gemäss Baukostenabrechnungen	
	Sanierungskosten	rund Fr. 2'600'000.-	
Mietwert	Zum Bewertungszeitpunkt ist die Gewerbeliegenschaft nicht voll vermietet. Die Sanierungsarbeiten sind abgeschlossen und die Mietzinsen gemäss Liste Übersicht Mietzinsen werden ab dem Jahr 2020 erwartet. Die kalkulierten Mietzinsen erachten wir als markt-konform und realistisch.		
Altlasten	Gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster liegen keine Eintragungen vor.		
Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen	Gemäss Herrn Bergsteiner sind seit der letzten Bewertung vom 13. Juni 2013 keine neue Eintragungen im Grundbuch eingetragen worden. Es bestehen keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch.		
Grundlagen und Dokumente	Fotos Grundbuch-Auszug vom 27.05.2013 Gebäudeversicherungspolice Parzellenplan Zonenplan Orthofoto Auszug Denkmalpflege Baukostenabrechnungen Mieterspiegel ab 2020		

LAGE

MAKROLAGE

Lage	Die Thurgauer Grenzstadt Kreuzlingen liegt am Westende des Obersees und bildet zusammen mit der deutschen Nachbarstadt Konstanz eine Agglomeration mit rund 100'000 Einwohnern. Die Stadt Kreuzlingen zählt rund 22'000 Personen.	
Steuerfuss	Stadt Kreuzlingen: ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): mit Kirchensteuer evangelisch: mit Kirchensteuer katholisch: Juristische Personen:	66% 257% 271% 273% 272%
Erschliessung	Die öffentlichen Verkehrsverbindungen sind in Kreuzlingen mit insgesamt zwei Bahnstationen und vier Haltestellen gut. Der Hauptbahnhof sowie der Hafengebäude sind in rund 500m erreichbar. Weiter verfügt die Stadt Kreuzlingen über eine gut ausgebaute Buslinie. In Kreuzlingen befindet sich der Autobahnanschluss Richtung Zürich (ca. 50 Fahrminuten) oder nach Stuttgart. Die Stadt St. Gallen ist in ca. 40 Minuten erreichbar (Hauptstrasse).	
Schulen	In Kreuzlingen gibt es verschiedene Standorte für Kindergärten sowie Primarschulen und sind in kurzen Distanzen erreichbar. Weiter verfügt Kreuzlingen über die Sekundar- und Kantonsschule sowie die Pädagogische Maturitätsschule, die International School sowie die Sportschule.	
Einkauf/Infrastruktur	In Kreuzlingen gibt es verschiedene Grossverteiler an verschiedenen Standorten und diverse Detailhändler in der Innenstadt. Mit dem Fahrzeug oder dem Busnetz sind die Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar.	

MIKROLAGE

Besonnung	gut	
Erschliessung	Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Bodan - ein begehrtes Wohnquartier, angrenzend an die Hauptstrasse mit diversen Ladengeschäften. Der Zugang erfolgt über die Hafenstrasse (Sackgasse). Auf der Liegenschaft befindet sich ein Autoabstellplatz mit 22 Abstellplätzen.	
Aussicht	Die Dachwohnung in der Villa verfügt über eine schöne See- und Weitsicht.	
Quartier	Wohn- und Geschäftshäuser, Banken, Gastronomie (Kaffee und Bar), verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in Fussgängerzone	

ZUSTAND GEBÄUDE

Beschreibung	<p>Das Grundstück umfasst folgende Gebäudeteile: Villa (Kopfbau) von qualitativvoller klassizistischer Fassadengestaltung mit ausgedehnten Fabrikbauten (heutige Gewerbeliegenschaft) gegen Süden und Osten. Die Villa wurde in massiver und überdurchschnittlicher Bauart erstellt. Die Gewerbeliegenschaft wurden in einfacherem Mauerwerk erstellt.</p>
Baulicher Zustand	<p>In den Jahren 2016 - 2019 erfolgte etappenweise eine umfassende Sanierung der beiden Gebäudeteile. Die Gebäudehülle inkl. Ausbau Dachgeschoss Villa und Dachisolation Gewerbebaute mit Photovoltaikanlage, Fenster, Sonnenschutz, Eingangsbereiche mit Türen, Fassadenanstrich wurden komplett erneuert. Ebenfalls wurde teilweise die Technik verbessert (Schliessanlage mit Badgesystem). Gasheizung und Elektroverteilung wurden bereits vor rund 10 Jahren ersetzt.</p> <p>Einbau einer 5 Zi.-Dachwohnung in der Villa. Die Räume im EG und 1. OG wurden nur sanft renoviert (Malerarbeiten).</p> <p>Beim Ausbau der Gewerberäume wurden im Hinblick auf die Wiedervermietung teilweise einfache Erneuerungen ausgeführt.</p>
Umgebung/Parkplätze	<p>Grosser Parkplatz mit 22 Autoabstellplätzen. Relative bescheidene Grünfläche.</p>
Nutzung	<p>Villa: Ausbau des Dachgeschosses zu einer grosszügigen 5 Zi.-Wohnung mit schöner Dachterrasse (Ausstieg über Leiter, See- und Weitsicht). Die Dachwohnung wird möbliert vermietet.</p> <p>Die Räume Erd- und 1. Obergeschoss werden weiterhin als Büroräume/ Atelier oder Praxisräume genutzt.</p> <p>Gewerbeliegenschaft: Die Räume sind zum Bewertungszeitpunkt teilweise aus Sanierungsgründen nicht vermietet bzw. im Hinblick auf die Sanierungs-etappen nicht wieder sofort vermietet. Gemäss Peter Bergsteiner wird angestrebt, die gesamte Liegenschaft per 1. Januar 2020 voll zu vermieten.</p>

SUBSTANZWERT UND LANDWERT

Bauteil	Menge ME	Betrag	Neuwert	Anteil	GND	TA	ENR/Jahr	Entwertung	Zeitwert
Total			8 206 303				Fr. 59 061	Fr. 775 195	Fr. 7 431 108
Gewerbehaus Assek.Nr. 148			6 336 606				Fr. 44 470	Fr. 649 545	Fr. 5 687 061
Bauwerk	12 719 m3	470	5 977 930				Fr. 42 297	Fr. 605 204	Fr. 5 372 726
Konstruktion	12 719 m3	180	2 289 420	38					Fr. 2 289 420
Gebäudehülle	12 719 m3	110	1 399 090	23	50	0	Fr. 8 479		Fr. 1 399 090
Technik	12 719 m3	100	1 271 900	21	35	12	Fr. 16 420	Fr. 250 295	Fr. 1 021 605
Ausbau	12 719 m3	80	1 017 520	17	30	15	Fr. 17 398	Fr. 354 909	Fr. 662 611
				100					
Baunebenkosten			358 676				Fr. 2 174	Fr. 44 341	Fr. 314 335
Baunebenkosten	5 977 930	6%	358 676		50	15	Fr. 2 174	Fr. 44 341	Fr. 314 335
Villa Assek.Nr. 148			1 694 585				Fr. 13 530	Fr. 104 002	Fr. 1 590 583
Bauwerk	2 274 m3	690	1 569 060				Fr. 12 769	Fr. 96 930	Fr. 1 472 130
Konstruktion	2 274 m3	220	500 280	32					Fr. 500 280
Gebäudehülle	2 274 m3	170	386 580	25	50	0	Fr. 2 343		Fr. 386 580
Technik	2 274 m3	130	295 620	19	35	8	Fr. 3 816	Fr. 35 480	Fr. 260 140
Ausbau	2 274 m3	170	386 580	25	30	8	Fr. 6 610	Fr. 61 450	Fr. 325 130
				100					
Baunebenkosten			125 525				Fr. 761	Fr. 7 072	Fr. 118 453
Baunebenkosten	1 569 060	8%	125 525		50	8	Fr. 761	Fr. 7 072	Fr. 118 453
Umgebung			175 112				Fr. 1 061	Fr. 21 648	Fr. 153 464
Umgebung			165 200				Fr. 1 001	Fr. 20 422	Fr. 144 778
Umgebung	1 652 m2	100	165 200		50	15	Fr. 1 001	Fr. 20 422	Fr. 144 778
Baunebenkosten			9 912				Fr. 60	Fr. 1 225	Fr. 8 687
Baunebenkosten	165 200	6%	9 912		50	15	Fr. 60	Fr. 1 225	Fr. 8 687
Zinssatz der Rechnung					4,25%				
Landwert									
Relativer Landwert über Ertragswert (Neuwert)									Fr. 5 545 998
Parzellenfläche									2 956
Lageklassenmultiplikator									6,25%
Lageklassen Punkte Parzelle									4,40
Landwertanteil % Parzelle									27,50%
Relativer Landwert									Fr. 2 103 654
Landwert per m2									712
Lageklasse									
• Standort					Gewerbe	Beschreibung			
• Nutzung					6,5				
• Geschäftslage					5,0				
• Erschliessung					4,0				
• Marktverhältnisse					3,0				
Lageklasse					<u>3,5</u>				
					4,4	x 6,25	27,50 %		
Realwert									Fr. 9 534 762

ERTRAGSWERT UND VERKEHRSWERT

Ertragswert

		Fläche in m2	m2 pro MW	MW/Monat	MW/Jahr
Hafenstrasse 6 + 8 / Bodanstrasse 7a					
Untergeschoss	Lager	605	40 /m2	2 016,67	24 200,00
Untergeschoss	Büro/Veranstaltung	197	120 /m2	1 970,00	23 640,00
Erdgeschoss	Büro/Veranstaltung	1 051	120 /m2	10 510,00	126 120,00
Obergeschoss	Büro/Atelier	768	145 /m2	9 280,00	111 360,00
Dachgeschoss Villa	Wohnung	150	200 /m2	2 500,00	30 000,00
Aussenabstellplätze		22 Stk.	à Fr. 50 /AAP	1 100,00	13 200,00

Mietwert total pro Jahr

328 520,00

Total Ertrag					328 520
Mietzinsrisiko		2,50 % von	328 520,00	-	8 213
Nutzungskosten	Betriebskosten	2,85 % von	328 520,00	-	9 363
	Verwaltungskosten	2,00 % von	328 520,00	-	6 570
	Instandhaltungskosten	0,30 % von	7 546 990,00	-	22 641
Erneuerungsrate				-	59 061
Total (Basis Kapitalisierung)					222 672
Zinssatz Kapitalisierung		4,02 %			5 545 998
Berechnung Kapitalisierung:					
Basiszinssatz		3,50 %			
Zuschlag für Gewerbe	Anteil 90%	0,60 %	0,6 x 0,9 =	0,54	
Abschlag für Wohnen	Anteil 10%	-0,25 %	0,25 x 0,1 =	-0,025	
Technische Entwertung				-	775 195
Ertragswert					4 770 804

Verkehrswert	Realwert	Gewichtung	0,0	Fr.	9 534 762
	Ertragswert	Gewichtung	1,0	Fr.	4 770 804
	Wert Schätzungsobjekt			Fr.	4 770 804

VERKEHRSWERT	gerundet	Fr.	4 770 000
---------------------	-----------------	------------	------------------





EINGEGANGEN
 20. Sep. 2019

P.P. CH-8510 Frauenfeld

A-PRIORITY DIE POST

Stadt Kreuzlingen
 Hauptstrasse 62
 8280 Kreuzlingen



Ihr Ansprechpartner
 Versicherungsdienst
 052 724 90 20
 versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 18. September 2019

Police 2019

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers. Nr.	39/4/148	Baujahr	2018
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 4
Parzellen-Nr.	00242		
Lage	Hafenstrasse 6		
Bezeichnung	79 / Betriebsgebäude / Gewerbehäus Lager		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 8'999'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	14'993 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Industrie und Gewerbe		CHF	0.31
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	17.09.2019 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Bruno Felber Elmar Raschle

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

- Mitversichert** - Photovoltaikanlage ca. 630 m²
- Nicht versichert** - Betriebs- Arzt- und Ladeneinrichtungen

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau


 Walter Baumgartner, lic.iur.
 Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Anhang zu Police 2019 für Vers. Nr. 39/4/148

Ausmassblatt

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Keller	14.0	13.5	2.9	548					
2	Keller	5.4	0.4	2.9	6	554	405	224'370	65	
3	Keller Süd	4.8	12.2	2.5	146					
4	Keller Süd	29.6	12.6	2.5	932					
5	Keller Süd	19.8	14.4	2.5	713	1'791	370	662'670	65	
6	Gewerbehau Nord	14.0	13.5	8.9	1'682					
7	Gewerbehau Nord	5.4	0.4	8.9	19					
8	Balkon Nord	3.3	1.0	1.5	5					
9	Eingang Nord	2.5	1.8	3.0	14	1'720	850	1'462'000	80	
10	Gewerbehau Süd	4.8	12.8	10.0	614					
11	Gewerbehau Süd	29.6	13.2	10.0	3'907					
12	Gewerbehau Süd	19.8	15.3	10.0	3'029					
13	Anbau Lift	3.1	2.6	15.5	125	7'675	650	4'988'750	80	
14	Anbau Verkauf Osttrakt	21.4	12.7	9.6	2'609					
15	Anbau Nord Osttrakt	21.4	3.5	5.5	412					
16	Aufbau Osttrakt	3.2	3.5	3.0	34					
17	Anbau Süd Osttrakt	5.0	3.0	5.5	83	3'138	500	1'569'000	65	
18	Vordach Nordost	10.5	2.8	3.0	88	88	800	70'400	100	
19	Vordach Eingang 7a	3.6	2.2	2.5	20	20	800	16'000	100	
20	Vordach Eingang 7a Ost	2.7	1.8	1.5	7	7	800	5'600	100	

Total (basierend auf der Schätzung vom 17.09.2019)
 Versicherungswert 2019 CHF 8'998'790
 Baukostenindex 950 Punkte CHF 8'999'000

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen	2'000.00	2'000.00	1'000.00	961.15	961.15	0.00	1'038.85	961.15	
135	Bauinstallationen	1'000.00	1'600.00	1'600.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
135.1	Baustrom	1'000.00	1'600.00	1'600.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
142	Anpassungsarbeiten		4'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	3'000.00	7'600.00	2'600.00	961.15	961.15	0.00	2'038.85	961.15	
21	Rohbau 1	90'000.00	132'400.00	165'530.58	167'165.45	167'165.45	0.00	-77'165.45	167'165.45	
211	Baumeisterarbeiten	60'000.00	60'000.00	76'530.58	75'000.00	75'000.00	0.00	-15'000.00	75'000.00	
214	Montagebau in Holz		40'000.00	62'000.00	74'348.15	74'348.15	0.00	-74'348.15	74'348.15	
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	30'000.00	32'400.00	27'000.00	17'817.30	17'817.30	0.00	12'182.70	17'817.30	
Kosten	Rohbau 2	690'000.00	640'500.00	541'096.56	643'530.82	643'530.82	0.00	46'469.18	643'530.82	
221	Fenster, Türen, Tore	400'000.00	396'800.00	332'910.66	375'035.22	375'035.22	0.00	24'964.78	375'035.22	
224	Bedachungsarbeiten	290'000.00	214'000.00	161'725.85	204'173.10	204'173.10	0.00	85'826.90	204'173.10	
227	Aussere Malerarbeiten		4'900.00	4'327.60	4'241.10	4'241.10	0.00	-4'241.10	4'241.10	
228	Sonnenschutz			15'132.45	45'738.10	45'738.10	0.00	-45'738.10	45'738.10	Ersatz der bestehenden Storen, 30'000.-
229	Nebenarb. Fenster, Dach und Blitzschutz				14'343.30	14'343.30	0.00	-14'343.30	14'343.30	
27	Ausbau 1	0.00	0.00	0.00	555.30	555.30	0.00	-555.30	555.30	
273	Schreinerarbeiten	0.00	0.00	0.00	364.95	364.95	0.00	-364.95	364.95	
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten				364.95	364.95	0.00	-364.95	364.95	
275	Schliessanlagen				190.35	190.35	0.00	-190.35	190.35	
28	Ausbau 2	0.00	0.00	0.00	7'679.39	7'679.39	0.00	-7'679.39	7'679.39	
281	Bodenbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
282	Wandbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
287	Baureinigung				6'679.40	6'679.40	0.00	-6'679.40	6'679.40	
289.1	Wasserschaden - Aufwände				6'033.24	6'033.24	0.00	-6'033.24	6'033.24	
289.2	Wasserschaden - Erstattung Vers.				-5'033.25	-5'033.25	0.00	5'033.25	-5'033.25	
29	Honorare	64'000.00	67'000.00	88'382.10	84'607.80	84'607.80	0.00	-20'607.80	84'607.80	
291	Architekt	30'000.00	30'000.00	20'322.60	18'587.75	18'587.75	0.00	11'412.25	18'587.75	Resthonorar - Bauleitung gekündigt
292	Bauingenieur	12'000.00	12'000.00	12'960.00	13'342.45	13'342.45	0.00	-1'342.45	13'342.45	inkl. Kopien
296	Spezialisten	22'000.00	25'000.00	55'099.50	52'677.60	52'677.60	0.00	-30'677.60	52'677.60	
296.7	Fachplaner Fenster	22'000.00	25'000.00	30'099.50	29'348.80	29'348.80	0.00	-7'348.80	29'348.80	
296.8	Gesamtbauleitung	0.00	0.00	25'000.00	23'328.80	23'328.80	0.00	-23'328.80	23'328.80	neue Bauleitung
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. Anl.	844'000.00	839'900.00	795'009.24	903'538.76	903'538.76	0.00	-59'538.76	903'538.76	
23	Elektroanlagen				1'538.95	1'538.95	0.00	-1'538.95	1'538.95	
24	Heizung- Lüftung - Klima	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	0.00	0.00	0.00	1'538.95	1'538.95	0.00	-1'538.95	1'538.95	
2	Gebäude	844'000.00	839'900.00	795'009.24	905'077.71	905'077.71	0.00	-61'077.71	905'077.71	
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
511	Bewilligungen, Baugespann	1'000.00	1'000.00	1'000.00	813.10	813.10	0.00	186.90	813.10	
531	Bauzeitversicherungen	2'000.00	1'500.00	2'000.00	2'099.55	2'099.55	0.00	-99.55	2'099.55	
567	Anwaltskosten	0.00	0.00	0.00	2'328.80	2'328.80	0.00	-2'328.80	2'328.80	
590	Rückerstattungen Energie			-42'590.00	-42'590.00	-42'590.00	0.00	42'590.00	-42'590.00	
591	Rückerstattungen NHG			-19'500.00	-18'900.00	-18'900.00	0.00	18'900.00	-18'900.00	
5	Baunebenkosten	3'000.00	2'500.00	-59'090.00	-56'248.55	-56'248.55	0.00	59'248.55	-56'248.55	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamtsumme inkl. 8% MWST	850'000.00	850'000.00	738'519.24	849'790.31	849'790.31	0.00	209.69	849'790.31	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen	2'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	
135	Bauinstallationen	0.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
135.1	prov. Installationen		2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
136	Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Gas)		2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
130	Baustelleneinrichtung	10'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	in 211
1	Vorbereitungsarbeiten	12'000.00	7'000.00	7'000.00	0.00	0.00	0.00	12'000.00	0.00	
21	Rohbau 1	410'000.00	160'000.00	154'821.55	169'217.55	169'217.55	0.00	240'782.45	169'217.55	
211	Baumeisterarbeiten	23'000.00	130'000.00	126'600.70	137'204.10	137'204.10	0.00	-114'204.10	137'204.10	
213	Montagebau in Stahl	55'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	55'000.00	0.00	in 272
214	Montagebau in Holz	300'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	300'000.00	0.00	entfällt da WDVS statt vorgehängte Fassade
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	22'000.00	30'000.00	28'220.85	32'013.45	32'013.45	0.00	-10'013.45	32'013.45	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	10'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	entfällt da WDVS statt vorgehängte Fassade
22	Rohbau 2	178'000.00	466'000.00	375'819.75	404'120.90	370'120.90	34'000.00	-226'120.90	404'120.90	
221	Fenster, Türen, Tore	40'000.00	61'000.00	33'855.70	36'634.05	36'634.05	0.00	3'365.95	36'634.05	Nur Holztüren aussen
222	Spenglerarbeiten	10'000.00	11'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	in 224
223	Blitzschutz	5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	0.00	in 224
224	Bedachungsarbeiten	8'000.00	16'000.00	31'677.70	32'000.00	0.00	32'000.00	-24'000.00	32'000.00	INKL: 222+223
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	5'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00	3'000.00	2'000.00	
226	Fassadenverkleidungen	40'000.00	260'000.00	252'500.00	264'800.00	264'800.00	0.00	-224'800.00	264'800.00	
227	Aussere Malerarbeiten	15'000.00	8'000.00	8'000.00	230.75	230.75	0.00	14'769.25	230.75	
228	Sonnenschutz	55'000.00	103'000.00	47'786.35	68'456.10	68'456.10	0.00	-13'456.10	68'456.10	Storen-Ersatz in INV00043 minus 30'000.-
27	Ausbau 1	6'000.00	20'000.00	47'652.50	67'804.90	67'804.90	-0.00	-67'804.90	67'804.90	
271	Gipser Innen		5'000.00	5'000.00	3'188.90	3'188.90	0.00	-3'188.90	3'188.90	
272	Metallbauarbeiten	4'000.00	13'000.00	34'852.50	44'292.95	44'292.95	0.00	-40'292.95	44'292.95	
273	Schreinerarbeiten	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	entfällt
275	Schliessanlagen		7'800.00	20'323.05	20'323.05	20'323.05	-0.00	-20'323.05	20'323.05	inkl. Erweiterung
28	Ausbau 2	8'000.00	10'000.00	9'000.00	9'182.55	7'182.55	2'000.00	-1'182.55	9'182.55	
281	Bodenbeläge	0.00	3'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00	-2'000.00	2'000.00	
281.2	Bodenbeläge, textil		3'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00	-2'000.00	2'000.00	
282	Wandbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	0.00	2'000.00	2'000.00	1'280.60	1'280.60	0.00	-1'280.60	1'280.60	
285.1	Innere Malerarbeiten		2'000.00	2'000.00	1'280.60	1'280.60	0.00	-1'280.60	1'280.60	
287	Baureinigung	8'000.00	5'000.00	5'000.00	5'901.95	5'901.95	0.00	2'098.05	5'901.95	
29	Honorare	121'000.00	137'324.00	142'874.00	130'888.90	80'888.90	50'000.00	-9'888.90	130'888.90	
291	Architekt	80'000.00	82'400.00	52'400.00	57'490.65	57'490.65	0.00	22'509.35	57'490.65	
292	Bauingenieur		12'924.00	12'924.00	13'544.80	13'544.80	0.00	-13'544.80	13'544.80	inkl. Kopien
296	Spezialisten	0.00	2'000.00	5'000.00	9'853.45	9'853.45	0.00	-9'853.45	9'853.45	
296.3	Bauphysik		2'000.00	5'000.00	9'853.45	9'853.45	0.00	-9'853.45	9'853.45	
298	Bauleitung			32'550.00	40'000.00	0.00	40'000.00	-40'000.00	40'000.00	
299	Reserve	41'000.00	40'000.00	40'000.00	10'000.00	0.00	10'000.00	31'000.00	10'000.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. A	723'000.00	793'324.00	730'167.80	781'214.80	695'214.80	86'000.00	-58'214.80	781'214.80	
23	Elektroanlagen	5'000.00	28'000.00	25'805.10	37'811.75	37'811.75	0.00	-32'811.75	37'811.75	inkl. Beleuchtung
24	Heizung- Lüftung - Klima	1'000.00	1'000.00	1'000.00	804.45	804.45	0.00	195.55	804.45	
24.1	241-243 Heizungsanlage	1'000.00	1'000.00	1'000.00	804.45	804.45	0.00	195.55	804.45	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	6'000.00	29'000.00	26'805.10	38'616.20	38'616.20	0.00	-32'616.20	38'616.20	
2	Gebäude	729'000.00	822'324.00	756'972.90	819'831.00	733'831.00	86'000.00	-90'831.00	819'831.00	
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
40	Terraingestaltung		10'000.00	10'000.00	5'000.00	0.00	5'000.00	-5'000.00	5'000.00	
49	Spülungen		2'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00	-2'000.00	2'000.00	
4	Außenanlage	0.00	12'000.00	12'000.00	7'000.00	0.00	7'000.00	-7'000.00	7'000.00	
511	Bewilligungen, Baugespann	1'000.00	4'000.00	2'000.00	2'636.15	2'636.15	0.00	-1'636.15	2'636.15	
524	Kopien	1'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	3'000.00	-2'000.00	3'000.00	
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	1'000.00	1'000.00	843.55	843.55	-0.00	4'156.45	843.55	
562	Nachbarentschädigungen				1'339.95	1'339.95	0.00	-1'339.95	1'339.95	
567	Anwaltskosten	2'000.00	500.00	500.00	353.75	353.75	0.00	1'646.25	353.75	
569	Förderbeiträge		-90'000.00	-102'220.00	-102'220.00	-2'000.00	-100'220.00	102'220.00	-102'220.00	
599	Reserve		40'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	Baunebenkosten	9'000.00	-41'500.00	-85'720.00	-94'046.60	3'173.40	-97'220.00	103'046.60	-94'046.60	
94	Kleininventar				2'530.95	2'530.95	0.00	-2'530.95	2'530.95	Beschriftungen
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	2'530.95	2'530.95	0.00	-2'530.95	2'530.95	
	Gesamtsumme inkl. 8% MWST	750'000.00	799'824.00	680'252.90	735'315.35	739'535.35	-4'220.00	14'684.65	735'315.35	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen		15'000.00	13'865.04	11'911.00	11'911.00	0.00	-11'911.00	11'911.00	
112	Abbrüche		2'000.00	5'000.00	4'446.05	4'446.05	0.00	-4'446.05	4'446.05	Treppe
135	Bauinstallationen	0.00	3'000.00	3'000.00	3'699.45	3'699.45	0.00	-3'699.45	3'699.45	
135.1	prov. Installationen		2'000.00	2'000.00	2'943.45	2'943.45	0.00	-2'943.45	2'943.45	
135.3	Bau-WC		1'000.00	1'000.00	756.00	756.00	0.00	-756.00	756.00	
136	Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Gas)		1'000.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	0.00	21'000.00	22'865.04	20'056.50	20'056.50	0.00	-20'056.50	20'056.50	
21	Rohbau 1	262'000.00	160'000.00	148'261.00	180'986.11	180'986.11	0.00	81'013.89	180'986.11	
211	Baumeisterarbeiten	12'000.00	12'000.00	11'635.05	37'558.95	37'558.95	0.00	-25'558.95	37'558.95	Gerüst
213	Montagebau in Stahl		18'000.00	10'000.00	8'928.35	8'928.35	0.00	-8'928.35	8'928.35	Abbruch in 112
214	Montagebau in Holz				5'829.85	5'829.85	0.00	-5'829.85	5'829.85	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	250'000.00	110'000.00	126'625.95	128'668.96	128'668.96	0.00	121'331.04	128'668.96	inkl. Nachtrag 1-4
R	Reserve		20'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
22	Rohbau 2	290'000.00	309'000.00	273'914.75	298'948.10	293'948.10	5'000.00	-8'948.10	298'948.10	
221	Fenster, Türen, Tore			2'854.50	7'785.05	7'785.05	0.00	-7'785.05	7'785.05	Wetterschenkel
222	Spenglerarbeiten		15'000.00	15'000.00	11'132.30	11'132.30	-0.00	-11'132.30	11'132.30	
223	Blitzschutz				5'000.00	0.00	5'000.00	-5'000.00	5'000.00	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		10'000.00	10'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
226	Fassadenverkleidungen	240'000.00	220'000.00	210'000.00	207'647.75	207'647.75	0.00	32'352.25	207'647.75	Gipsarbeiten Aussen
227	Äussere Oberflächen	50'000.00	50'000.00	36'060.25	67'383.00	67'383.00	0.00	-17'383.00	67'383.00	
R	Reserve		14'000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
27	Ausbau 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
273	Schreinerarbeiten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
28	Ausbau 2	0.00	13'000.00	13'000.00	13'491.60	13'491.60	0.00	-13'491.60	13'491.60	
281	Bodenbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
282	Wandbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	0.00	8'000.00	8'000.00	9'000.00	9'000.00	0.00	-9'000.00	9'000.00	
285.1	Innere Malerarbeiten		8'000.00	8'000.00	9'000.00	9'000.00	0.00	-9'000.00	9'000.00	
286	Bauaustrocknung				1'441.70	1'441.70	0.00	-1'441.70	1'441.70	
287	Baureinigung		5'000.00	5'000.00	3'049.90	3'049.90	0.00	-3'049.90	3'049.90	
29	Honorare	48'000.00	88'000.00	84'772.00	70'078.00	37'560.20	32'517.80	-22'078.00	70'078.00	
291	Architekt		70'000.00	66'772.00	67'000.00	34'482.20	32'517.80	-67'000.00	67'000.00	
296	Spezialisten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
296.4	Spezialisten, Beratungen etc.		18'000.00	18'000.00	3'078.00	3'078.00	0.00	-3'078.00	3'078.00	
R	Reserve	48'000.00			0.00	0.00	0.00	48'000.00	0.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. An	600'000.00	570'000.00	519'947.75	563'503.81	525'986.01	37'517.80	36'496.19	563'503.81	
23	Elektroanlagen		5'000.00	5'000.00	3'087.45	3'087.45	0.00	-3'087.45	3'087.45	
24	Heizung- Lüftung - Klima	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	0.00	5'000.00	5'000.00	3'087.45	3'087.45	0.00	-3'087.45	3'087.45	
2	Gebäude	600'000.00	575'000.00	524'947.75	566'591.26	529'073.46	37'517.80	33'408.74	566'591.26	
3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
531	Bauzeitversicherungen		2'000.00	700.00	620.85	620.85	0.00	-620.85	620.85	
562	Nachbarentschädigungen			7'000.00	4'515.00	4'515.00	0.00	-4'515.00	4'515.00	
567	Anwaltskosten		2'000.00	2'000.00	1'310.95	1'310.90	0.05	-1'310.95	1'310.95	
569	Rückerstattung NHG			-156'204.00	-50'000.00	0.00	-50'000.00	50'000.00	-50'000.00	Annahme
5	Baunebenkosten	0.00	4'000.00	-146'504.00	-43'553.20	6'446.75	-49'999.95	43'553.20	-43'553.20	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamtsumme inkl. 8% MWST	600'000.00	600'000.00	401'308.79	543'094.56	555'576.71	-12'482.15	56'905.44	543'094.56	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
112	Abbrüche		14'000.00	16'000.00	15'873.25	15'873.25	0.00	-15'873.25	15'873.25	Abbruch innen
135	Bauinstallationen	2'500.00	2'500.00	2'500.00	0.00	0.00	0.00	2'500.00	0.00	
135.1	prov. Installationen	2'500.00	2'500.00	2'500.00	0.00	0.00	0.00	2'500.00	0.00	
150	Anpassungen	3'500.00	3'500.00	3'500.00	0.00	0.00	0.00	3'500.00	0.00	
190	Honorare	8'000.00	8'000.00	8'000.00	0.00	0.00	0.00	8'000.00	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	14'000.00	28'000.00	30'000.00	15'873.25	15'873.25	0.00	-1'873.25	15'873.25	
21	Rohbau 1	135'000.00	155'000.00	155'197.35	152'293.65	9'515.75	142'777.90	-17'293.65	152'293.65	
211	Baumeisterarbeiten	8'000.00	5'000.00	5'000.00	2'500.00	0.00	2'500.00	5'500.00	2'500.00	Spitzarbeiten Sanitär
214	Montagebau in Holz	112'000.00	140'000.00	140'277.90	140'277.90	0.00	140'277.90	-28'277.90	140'277.90	
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	15'000.00	10'000.00	9'919.45	9'515.75	9'515.75	0.00	5'484.25	9'515.75	
22	Rohbau 2	109'500.00	130'000.00	130'135.25	122'733.30	70'000.00	52'733.30	-13'233.30	122'733.30	
221	Fenster, Türen, Tore	4'500.00	10'000.00	10'401.95	0.00	0.00	0.00	4'500.00	0.00	in INV00043 budgetiert
222	Spenglerarbeiten	38'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38'000.00	0.00	in 224
223	Blitzschutz		5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	in INV00061 budgetiert
224	Bedachungsarbeiten	60'000.00	108'000.00	107'733.30	122'733.30	70'000.00	52'733.30	-62'733.30	122'733.30	inkl. 222, Flachdach Zwischenbau in INV00043
226	Fassadenverkleidungen	3'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	0.00	0.00	3'000.00	0.00	
227	Äussere Oberflächen	4'000.00	4'000.00	4'000.00	0.00	0.00	0.00	4'000.00	0.00	
27	Ausbau 1	29'500.00	35'500.00	34'480.05	29'222.80	9'722.80	19'500.00	277.20	29'222.80	
271	Gipsr Innen	5'000.00	5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	0.00	Trockenbau / Maler
272	Metallbauarbeiten	13'000.00	11'000.00	10'924.00	9'722.80	9'722.80	0.00	3'277.20	9'722.80	Geländer Dachterrasse
273	Schreinerarbeiten	10'000.00	18'000.00	17'056.05	18'000.00	0.00	18'000.00	-8'000.00	18'000.00	
273.0	Schreinerarbeiten - Innentüren	10'000.00	18'000.00	17'056.05	18'000.00	0.00	18'000.00	-8'000.00	18'000.00	inkl.273.1
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	in 273.0
275	Schliessanlagen	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	0.00	1'500.00	0.00	1'500.00	
28	Ausbau 2	77'000.00	67'000.00	67'000.00	51'500.00	0.00	51'500.00	25'500.00	51'500.00	
281	Bodenbeläge	35'000.00	35'000.00	35'000.00	20'000.00	0.00	20'000.00	15'000.00	20'000.00	
281.1	Bodenbeläge, fugenlos				20'000.00	0.00	20'000.00	-20'000.00	20'000.00	Linoleum
281.6	Bodenbeläge, Plattenarbeiten	15'000.00	15'000.00	15'000.00	0.00	0.00	0.00	15'000.00	0.00	
281.7	Bodenbeläge, Holz	20'000.00	20'000.00	20'000.00	0.00	0.00	0.00	20'000.00	0.00	
282	Wandbeläge	4'000.00	4'000.00	4'000.00	2'500.00	0.00	2'500.00	1'500.00	2'500.00	
282.4	Wandbeläge, Plattenarbeiten	4'000.00	4'000.00	4'000.00	2'500.00	0.00	2'500.00	1'500.00	2'500.00	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	15'000.00	15'000.00	15'000.00	26'000.00	0.00	26'000.00	-11'000.00	26'000.00	
285.1	Innere Malerarbeiten	15'000.00	15'000.00	15'000.00	26'000.00	0.00	26'000.00	-11'000.00	26'000.00	
287	Baureinigung	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	3'000.00	0.00	3'000.00	
289	Unvorhergesehenes/Reserve	20'000.00	10'000.00	10'000.00	0.00	0.00	0.00	20'000.00	0.00	
29	Honorare	47'000.00	47'000.00	47'000.00	42'000.00	13'969.95	28'030.05	5'000.00	42'000.00	
291	Architekt	45'000.00	45'000.00	45'000.00	40'000.00	13'969.95	26'030.05	5'000.00	40'000.00	
292	Bauingenieur	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	2'000.00	0.00	2'000.00	
296	Spezialisten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. A	398'000.00	434'500.00	433'812.65	397'749.75	103'208.50	294'541.25	250.25	397'749.75	
23	Elektroanlagen	23'000.00	28'000.00	25'858.90	25'858.90	0.00	25'858.90	-2'858.90	25'858.90	
24	Heizung- Lüftung - Klima	19'500.00	10'500.00	9'983.70	12'000.00	0.00	12'000.00	7'500.00	12'000.00	
241	241-243 Heizungsanlage	18'000.00	9'000.00	8'483.70	12'000.00	0.00	12'000.00	6'000.00	12'000.00	
244	Lüftungsanlage	1'500.00	1'500.00	1'500.00	0.00	0.00	0.00	1'500.00	0.00	
25	Sanitäranlagen	22'000.00	18'000.00	17'671.15	23'500.00	0.00	23'500.00	-1'500.00	23'500.00	
258	Kücheneinrichtungen	20'000.00	18'000.00	17'937.00	18'000.00	0.00	18'000.00	2'000.00	18'000.00	
247	Kaminsanierung + Ofen			4'524.75	7'000.00	3'701.00	3'299.00	-7'000.00	7'000.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	84'500.00	72'500.00	75'975.50	86'358.90	3'701.00	82'657.90	-1'858.90	86'358.90	
2	Gebäude	482'500.00	507'000.00	509'788.15	484'108.65	106'909.50	377'199.15	-1'608.65	484'108.65	
333	Leuchten und Lampen		4'000.00	4'000.00	4'000.00	0.00	4'000.00	-4'000.00	4'000.00	
3	Betriebsrichtungen	0.00	4'000.00	4'000.00	4'000.00	0.00	4'000.00	-4'000.00	4'000.00	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
511	Bewilligungen, Baugespann	1'500.00	1'000.00	1'000.00	845.00	845.00	0.00	655.00	845.00	
531	Bauzeitversicherungen	1'000.00	600.00	600.00	592.25	592.25	0.00	407.75	592.25	
567	Anwaltskosten	1'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
569	Beitrag NHG+Förderprogramm	0.00		-40'000.00	-9'180.00	0.00	-9'180.00	9'180.00	-9'180.00	noch offen
5	Baunebenkosten	3'500.00	1'600.00	-38'400.00	-7'742.75	1'437.25	-9'180.00	11'242.75	-7'742.75	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamtsumme inkl. MWST	500'000.00	540'600.00	505'388.15	496'239.15	124'220.00	372'019.15	3'760.85	496'239.15	

PROJEKT: Sanierung Dachgeschoss
 Hafenstrasse 6

Konto: 9630.7040.00/INV00089
Budgetsumme: CHF 500'000

BAUAUSGABEBUCH

SEITE 1

LFD. NR	TAG DER ANWEISUNG	EMPFÄNGER	GRUND DER ZAHLUNG	BETRAG CHF	ARBEITS GATTUNG
1	08.08.2018	Feuerschutzamt Thurgau	Feuerschutzbewilligung	RE 300.00	511
2	18.08.2018	Stadtverwaltung Kreuzlingen	Baubewilligung	RE 445.00	511
3	21.08.2018	Basler Versicherung AG	Bauversicherung	RE 525.00	531
4	23.08.2018	Amt für Raumentwicklung NHG	Stellungnahme NHG	RE 100.00	511
5	06.09.2018	GVTG	Bauversicherung	RE 67.25	531
6	16.10.2018	Hofstetter Bau AG	Abbruch	1.AZ 10'000.00	112
7	16.10.2018	Roth Gerüste	Gerüst Dacharbeiten	1.AZ 4'200.00	214.5
8	24.10.2018	Hofstetter Bau AG	Abbruch	SZ 5'873.25	112
9	27.11.2018	Art of Fire	Kaminsanierung	RE 3'701.00	247
10	19.12.2018	Roth Gerüste	Gerüst Dacharbeiten	SZ 4'539.65	214.5
11	20.12.2018	Kradolfer Gipser	Löcher schliessen Gerüst	RE 776.10	214.5
12	28.12.2018	Burkart	Geländer	RE 9'722.80	272
13	28.12.2018	Menegardi	Bedachungen	AZ 70'000.00	224
14	31.12.2018	Construco	Bauleitung	RE 13'969.95	291
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
Übertrag nach Seite 2		SUMME		124'220.00	

Alle Beträge in CHF



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Wohn- und Gewerbeliegenschaft Hafenstrasse 6-8 Bodanstrasse 7a 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Hauptstrasse 62 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	TKB FK Mittelhurgau/See Roland Kyburz +41 71 678 31 54
Bewertungsexperte	liegenschaftenwerte linus weber +41 79 724 25 25
Bewertungszweck	09 - Kundenauftrag anderer Grund
Bewertungsstichtag	03.12.2019
Gutachtennummer	55041

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG.....	1
KENNWERTE.....	2
BASISDATEN.....	3
FOTODOKUMENTATION.....	4
QUALITÄTSPROFIL.....	10
STANDORT / MARKT.....	12
OBJEKT.....	15
VERKEHRSWERT.....	17
ERTRAGSWERT.....	18
ERTRAG.....	19
NUTZUNGSKOSTEN.....	20
DEFINITIONEN.....	21
BEILAGEN.....	22

ZUSAMMENFASSUNG

Verkehrswert	4'970'000 CHF
Ertragswert	4'970'000 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein objektiver Verkehrswert von CHF 4'970'000 für die Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit einem Landanteil von total 2'956 m² darf als realistisch betrachtet werden.

Zustand / Standard

- Die Liegenschaft befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand. Während den letzten 3 Jahren wurden insgesamt CHF 2.73 Mio in die Sanierung der Liegenschaft investiert.
- Die Dämmwerte der Liegenschaft entsprechen den heutigen Standards.
- Der Ausbaustandard der Liegenschaft ist durchschnittlich.
- Die Lage der Liegenschaft im Zentrum von Kreuzlingen kann als gut bezeichnet werden.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Mieten Wohnungen
- Mieten Geschäftsräume
- Flächen gemäss Mieterspiegel vom 27.11.2019
- Fertigstellung der noch offenen Sanierungsarbeiten

Werttreiber

- Keine

Kritische / offene Punkte

- Der Liegenschaftenteil Anbau Ost Hafenstrasse 8 soll in den nächsten Jahren durch einen Neubau (ab EG) ersetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird dieser Teil der Liegenschaft gemäss dem aktuellen Mieterspiegel genutzt.

Veränderungen zur Vorbewertung

Vorbewertung vom 27.06.2013

- Sanierung der Liegenschaft von 2017-2019
- Anpassung der Mieten (gemäss Mieterspiegel)
- Anpassung Kapitalisierung

Hinweise

- Keine

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Thurgauer Kantonalbank (als Auftraggeberin der Bewertung) und den Eigentümern oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Status Bewertung abgeschlossen

KENNWERTE

Mengen

Grundstücksfläche GSF	2'956 m ²
Gebäudevolumen GV	14'993 m ³
Vermietbare Fläche VMF	2'952 m ²

Werte

Verkehrswert (VW)	4'970'000 CHF
Ertragswert (EW)	4'970'000 CHF
Landwert (LW)	1'244'595 CHF
Gebäudeversicherungswert	8'999'000 CHF
Lageklassenpunkte	4 Pkt
Landwert pro m ²	421 CHF/m ²

Erträge / Kosten

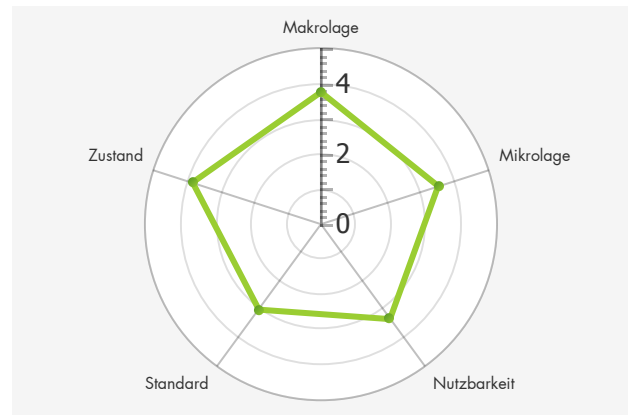
Soll-Ertrag	317'199 CHF/a
Marktpotenzial	317'200 CHF/a
Marktpotenzial n. Sanierung	326'787 CHF/a
Nutzungskosten (BK + IHK)	43'000 CHF/a
Betriebskosten (BK)	20'000 CHF/a
Instandhaltungskosten (IHK)	23'000 CHF/a

Kennzahlen

Verkehrswert / VMF	1'685 CHF/m ²
Soll-Ertrag / VMF	107 CHF/m ² a
Marktpotenzial / VMF	107 CHF/m ² a
Marktpotenzial n. Sanierung / VMF	111 CHF/m ² a
Nettozinssatz	4.15%
Bruttorendite aktuell	6.38%
Bruttorendite Exit (Jahr 11)	7.15%
Instandhaltungskosten / VMF	7.8 CHF/a

Rating

Objektqualität



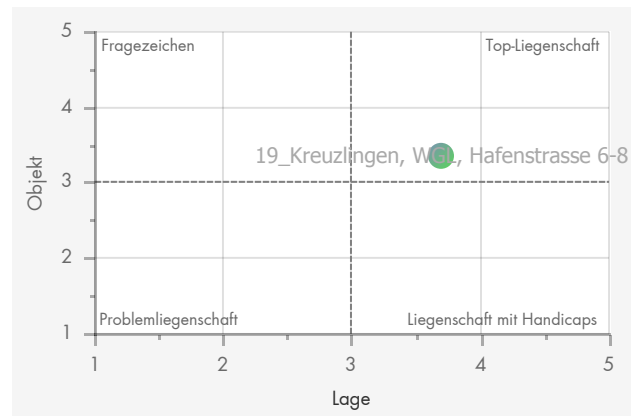
Marktfähigkeit Wohnbauten 3.00 Pkt

Marktfähigkeit Geschäftsbauten 3.00 Pkt

Legende

5.0:	excellent
4.5:	sehr gut
4.0:	gut
3.5:	leicht überdurchschnittlich
3.0:	durchschnittlich
2.5:	leicht unterdurchschnittlich
2.0:	mässig
1.5:	schlecht
1.0:	sehr schlecht

Positionierung



BASISDATEN

Kontakt Daten

Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Hauptstrasse 62 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	TKB FK Mittelhurgau/See Roland Kyburz +41 71 678 31 54
Bewertungsexperte	liegenschaftenwerte linus weber +41 79 724 25 25

Eigentum / Nutzung

Eigentumsform	1/1 Alleineigentum
Eigennutzung	Vermietung
Objektart	03 - Wohn- und Gewerbeliegenschaft
Betreiberliegenschaft	nein

Grundstück

Kataster Nr.	242
Grundstücksfläche GSF	2'956 m ²

Planung / Recht

Bauzone	Cityzone/Zentrumszone
Ausnützungsziffer	AZ 1.45/GFZ 2.2
Denkmalschutz	Hafenstrasse 6; Eintrag "wertvoll" im Hinweisinventar TG
Altlasten	kein Eintrag im Kbs TG
Wertrelevanter GB-Eintrag	nicht wertrelevant

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherungswert	8'999'000 CHF
Letzte Schätzung GVA	17.09.2019

Bauten

Gebäudevolumen total	14'993 m ³
Ausnützungsreserven	nein

Eckdaten zur Bewertung

Bewertungszweck	09 - Kundenauftrag anderer Grund
Bewertungsstichtag	03.12.2019
Besichtigungstermin	03.12.2019
Besichtigung durch	P. Bergsteiner/L. Weber
Berichtsdatum	20.12.2019

Nutzung

Wohnen	150 m ²
Büro	263 m ²
Gewerbe	1'758 m ²
Lager/Archiv	781 m ²
Anzahl Aussenparkplätze	22 Stk

Wohnungstyp

Anzahl 5 - 5½ Zwhg	1 Stk
--------------------	-------

Grundlagen

Grundbuchauszug	28.11.2019
Gebäudeversich.-Auszug	18.09.2019
Fotos	03.12.2019
Mieterspiegel	27.11.2019
Vorbewertung	keine Vorbewertung vorhanden

FOTODOKUMENTATION



Hafenstr. 6: Ansicht Nord



Hafenstr. 6/8: Ansicht Innenhof Nordost



Hafenstr. 6/Bodanstr. 7a: Ansicht Ost



Bodanstr. 7a/Hafenstr. 8: Ansichten Ost/Süd



Bodanstr. 7a: Ansicht West



Hafenstr. 6: Aussicht Nord ab Dachterrasse

FOTODOKUMENTATION



Hafenstr. 6: Ansicht Dachterrasse



Bodanstr. 7a: Dachaufsicht



Hafenstr. 6: Situation Hafenstrasse gegen Westen



Hafenstr. 6: Situation Hafenstrasse gegen Osten



Hafenstr. 8: Ansicht Nord



Bodanstr. 7a: Ansicht Ost mit Garten

FOTODOKUMENTATION



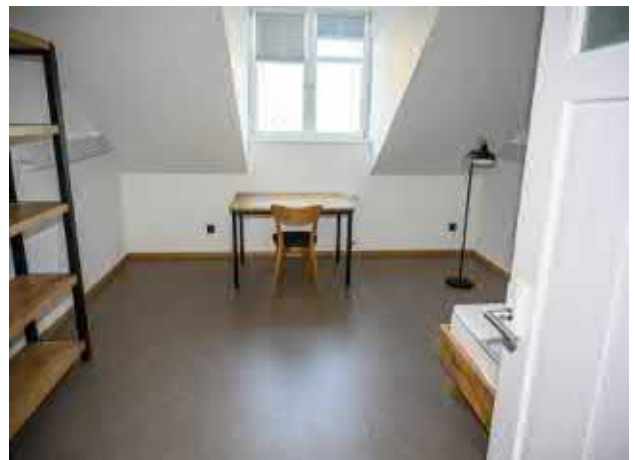
Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen und Büro



Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen DG



Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen DG



Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen DG



Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen DG



Hafenstr. 6: Impressionen Wohnen DG

FOTODOKUMENTATION



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG



Hafenstr. 6: Impressionen Büros EG/OG

FOTODOKUMENTATION



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Ateliers/Lagerräume



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Ateliers/Lagerräume



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Ateliers/Lagerräume



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Ateliers/Lagerräume



Hafenstr. 8: Impressionen Atelier EG



Hafenstr. 8: Impressionen Atelier OG

FOTODOKUMENTATION



Hafenstr. 8: Impressionen Lager OG



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Atelier/Lager



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Atelier/Lager



Bodanstr. 7a: Impressionen Werkräume/Atelier/Lager



Hafenstr. 6: Impressionen Technik/Heizung



Hafenstr. 6: Impressionen Technik/Heizung

QUALITÄTSPROFIL

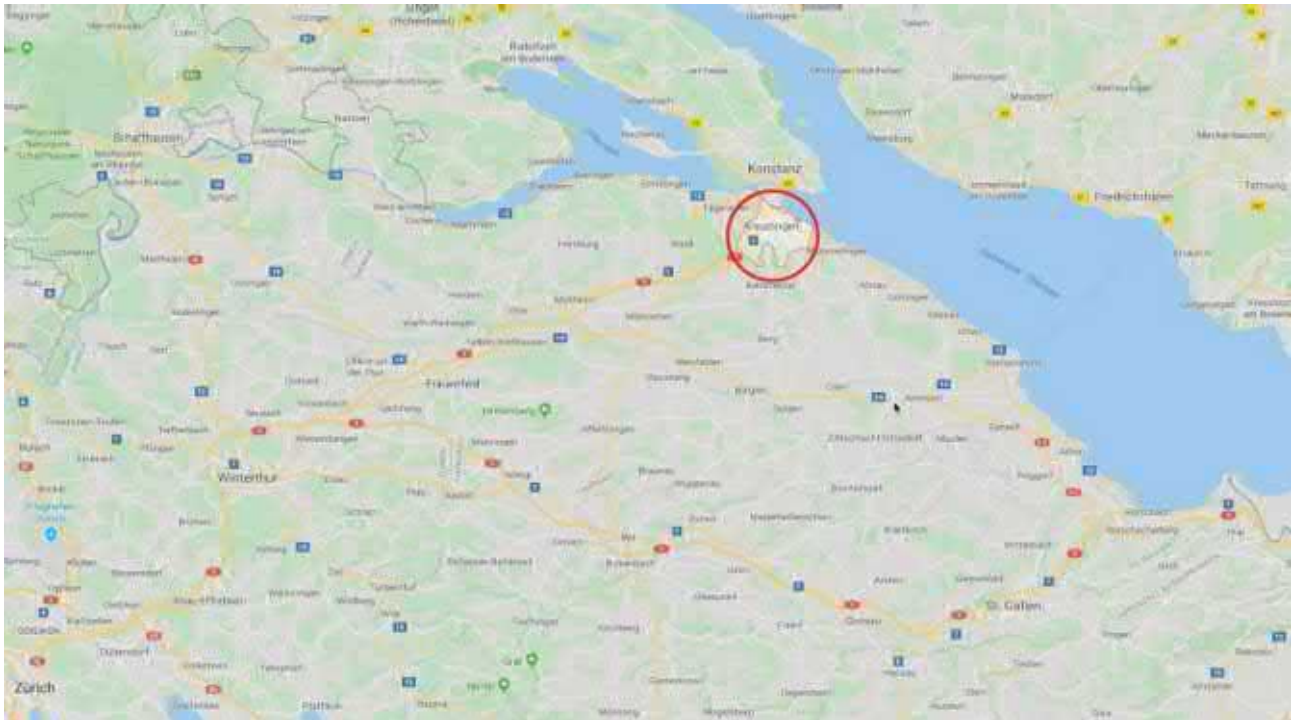
Kriterium	Punkte	Beschrieb
Total		
Qualitätsprofil TKB	3.34	
Wohnbauten	3.43	
Lage	4.00	
Makrolage	4.00	
Makrolage	4.00	
Mikrolage	4.00	
Wohnlage	4.00	
Erschliessung ÖV	4.00	
Infrastruktur	4.00	
Objekt	3.28	
Nutzbarkeit	3.00	
Grundrissqualität	3.00	
Flexibilität	3.00	
Erschliessung/Parking	3.00	
Nebenräume	3.00	
Standard	3.00	
Raumverhältnisse	3.00	
Materialisierung	3.00	
Technik	3.00	
Zustand	3.83	
Aussenhülle	4.50	
Innen	4.00	
Haustechnik	3.00	
Marktfähigkeit	3.00	
Marktfähigkeit	3.00	
Marktfähigkeit	3.00	
Geschäftsbauten	3.25	
Lage	3.25	
Makrolage	3.50	
Makrolage	3.50	
Mikrolage	3.00	
Geschäftslage	3.00	
Erschliessung ÖV	3.00	
Passantenlage	3.00	
Objekt	3.50	
Nutzbarkeit	3.67	
Grundrissqualität	4.00	
Flexibilität	4.00	
Erschliessung/Parking	3.00	
Standard	3.00	
Raumverhältnisse	3.00	
Materialisierung	3.00	
Technik	3.00	
Zustand	3.83	
Aussenhülle	4.50	
Innen	4.00	
Haustechnik	3.00	
Marktfähigkeit	3.00	

QUALITÄTSPROFIL

Kriterium	Punkte	Beschrieb
Marktfähigkeit	3.00	
Marktfähigkeit	3.00	

STANDORT / MARKT

Makrokarte



Makrolage

Kreuzlingen ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil der gleichnamigen Agglomeration im Kanton Thurgau. Diese zählt 24'230 Einwohner (2018) und 11'432 Haushalte (2018). Die Stadt Kreuzlingen selber hat 22'004 Einwohner (2018), verteilt auf 10'441 Haushalte (2018); sowie 1'629 Betriebe mit 11'701 Beschäftigten.

Kreuzlingen ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Romanshorn (20 Min.), Frauenfeld (22 Min.) und Arbon (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (24 Min.), Frauenfeld (33 Min.) und Arbon (37 Min.).

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 173 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 1.62% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 2.21% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 257 Wohneinheiten, wovon 89% Altbauten und 80% Mietwohnungen sind.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2019) bei den EFH bei 9'459 CHF/m², bei den EWG bei 8'000 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 214 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 845 - 1'055 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'845 - 2'525 CHF/m² (EWG) bzw. 1'325 - 2'510 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch. Der Markt des Zentrums Kreuzlingen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2019) bei 214 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 225 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Stadt Kreuzlingen mit einer Zusatznachfrage von 39'692 m² (+3.6%, 2'205 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 170 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 275 - 630 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 285 - 345 CHF/m².

Quelle: Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 20.12.2019

Steuerfuss 2018:

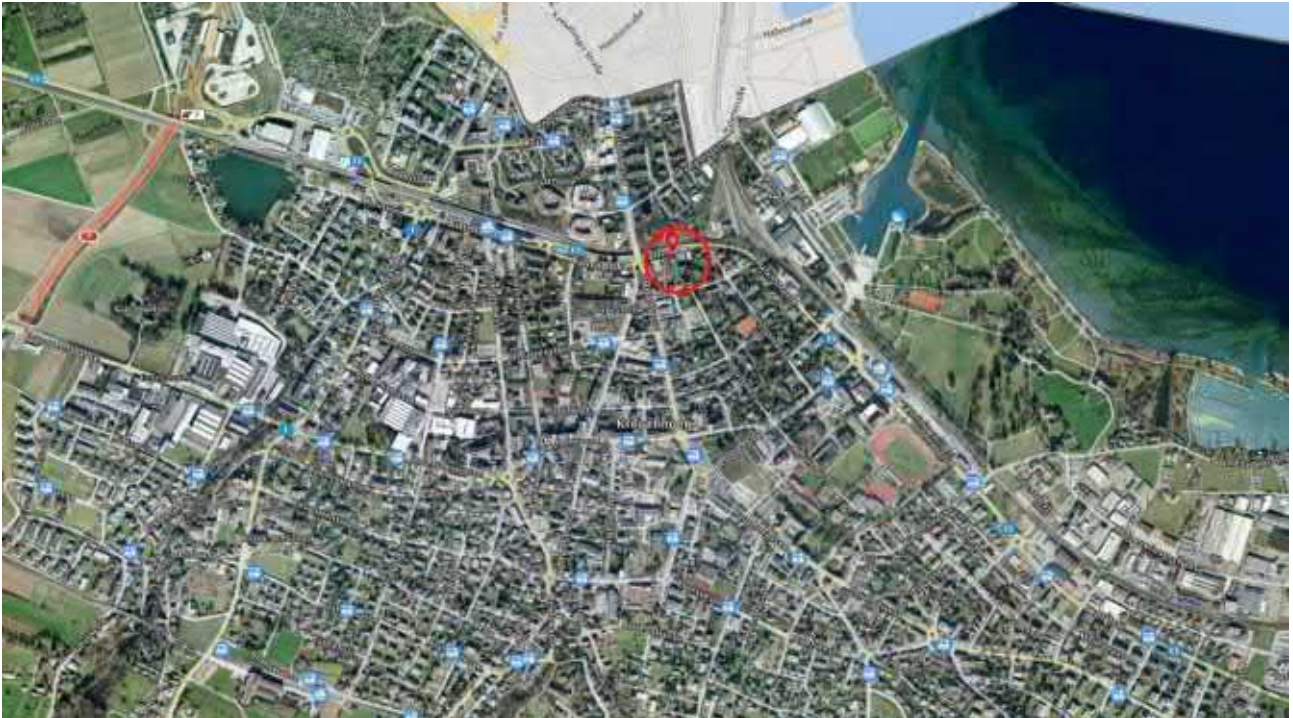
258 Punkte (kantonaler Durchschnitt 267.0)

273 Punkte (2018) für juristische Personen

Kantonales Minimum 222 (Bottighofen)

Kantonales Maximum 300 (Arbon)

Mikrokarte



Mikrolage

- Lage in der Gemeinde: gut / die Wohn- und Gewerbeliegenschaft befindet sich im Zentrum von Kreuzlingen, in unmittelbarer Nähe zur Hauptstrasse an der Hafenstrasse 6-8.
- Öffentlicher Verkehr: gut / der Bahnhof Kreuzlingen liegt in 450 Meter, der Bahnhof Kreuzlingen Hafen in 280 m Gehdistanz und bietet den Halbstundentakt in Richtung Zürich, St.Gallen, Schaffhausen und Rorschach.
- Infrastruktur: sehr gut / In kurzer Gehdistanz zur Liegenschaft liegen sämtliche Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufsläden, Verwaltung und Banken. Ein gutes Freizeitangebot ist im Ort vorhanden. Für die Naherholung bieten sich die unmittelbare Umgebung, sowie der nahe Bodensee an.

Die Mikrolage kann abschliessend als "gut bis sehr gut" für Wohn- und Gewerbeliegenschaften bezeichnet werden.

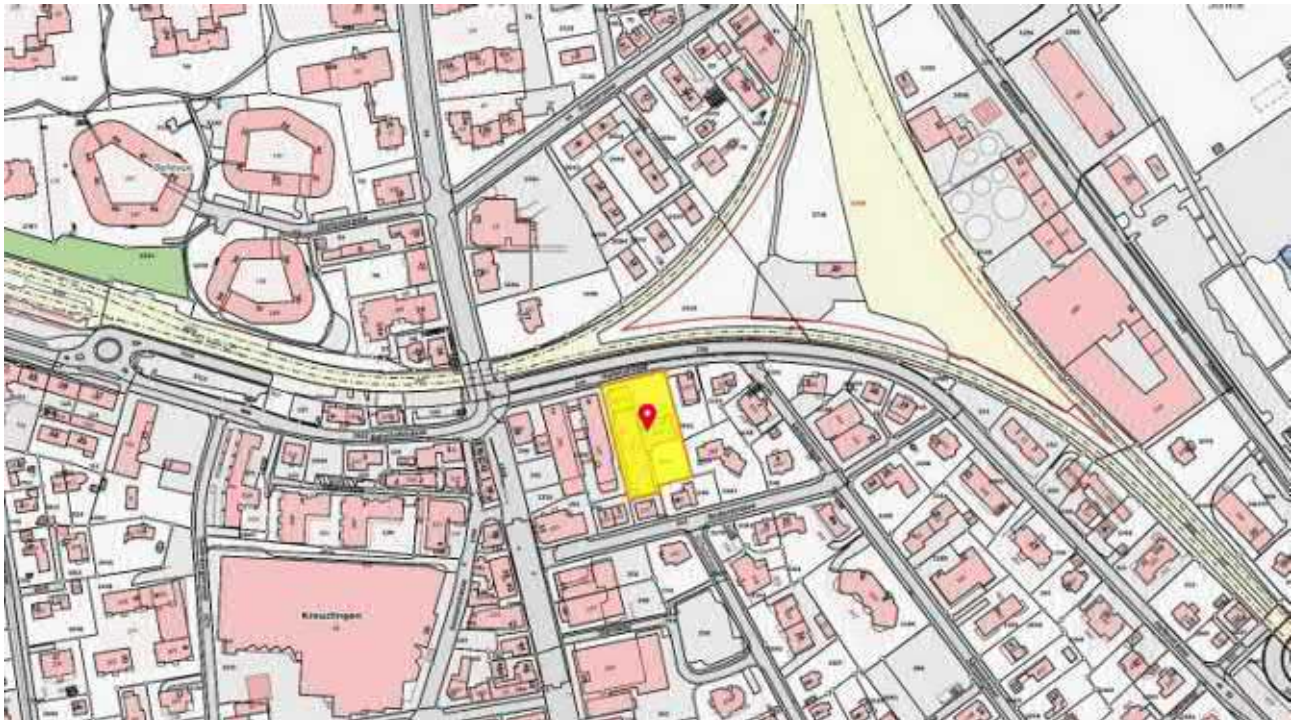
Marktsituation

Der Markt für Wohn- und Gewerbeliegenschaften an zentraler Lage in Kreuzlingen kann als ausgeglichen bis gut bezeichnet werden.

Vermietung

Die Liegenschaft ist voll vermietet. Aufgrund der guten Flexibilität der Gewerberäume kann bei der Vermietung davon ausgegangen werden, dass nicht mit lang andauernden Leerständen zu rechnen ist.

Katasterplan



Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen
Liegenschaft Nr. 2428; 2'956 m² Parzellengrundfläche
Gebäude Nr. 148; Vers.-Neuwert CHF 8'999'000

An-/Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug bei. Der genaue Wortlaut der Anmerkungen, und Dienstbarkeiten liegt uns nicht vor. Wir gehen davon aus, dass sie ihre Wirkung schon entfaltet haben.

Anmerkungen: 5 Dienstbarkeiten: 4 Vormerkungen: 0

Erschliessung, Topographie

Polygones Grundstück in leicht von Westen nach Osten geneigter Topografie. Erschliessung ab der westlich vorbeiführenden Hauptstrasse über die nördlich liegende Hafenstrasse, respektive über die südlich liegende Bodanstrasse.

Bauvorschriften, Nutzungsreserven

Das Grundstück befindet sich in der Zentrumzone

Die Bauzone legt folgende baurechtliche Anforderungen fest:

Reglement aktuell Cityzone:		Reglement nach erfolgter Revision ab ca. 20/21 Zentrumzone Z	
- Ausnutzungsziffer:	1.45	Geschossflächenziffer:	2.2
- max. Gebäudehöhe:	15.0/18.5 m	Fassadenhöhe:	12.00 m
- Geschosszahl:	-	Gebäudehöhe:	18.0/17.0/20.0 m
- max. Gebäudelänge:	-	max. Gebäudelänge:	- m
- Grenzabstand klein/gross:	1/2 Geb. Höhe	Grenzabstand klein/gross:	6.0/6.0 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe	III	Lärmempfindlichkeitsstufe	III
- zulässige Immissionen	mässig störend	zulässige Immissionen	mässig störend

Weitere Vorschriften gemäss Baureglement der PG Kreuzlingen.

Altlasten

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) ist für die zu bewertende Parzelle kein Eintrag vorhanden.

OBJEKT

Konstruktion, Ausbau und Technik

2-geschossiger Baukörper mit stadlichem Wohnhaus auf der Nordseite des Gebädetrakts, sowie einem östlichen Anbau. Das Wohnhaus (Hafenstrasse 6) sowie der Gewereteil (Hafenstrasse 7a) sind vollständig saniert und in einem guten Zustand. Der Ostanbau weist im EG massiv gebaute Räumlichkeiten in einem guten Zustand auf. Ober- und Dachgeschoss sind nicht saniert und in einem entsprechenden Zustand. Diese Räumlichkeiten werden vorwiegend als Lagerräume genutzt.

Hafenstrasse 6: 2-geschossige Wohn- und Büroliegenschaft mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, in massiver Bauweise. Erschlossen über ein zentrales Treppenhaus UG bis OG. Betonböden, Kelleraussenwände in Naturstein. Fassaden ab EG in Backsteinmauerwerk innen gedämmt (Denkmalschutz) mit Verputz, Zwischenwände in Backstein. Ausgebautes Dachgeschoss mit Walmdach und kleiner Dachterrasse. Dacheindeckung mit Falzziegel, Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Holz IV 2-fach Verglasung, Sonnenschutz mit Rollläden in Holz. Balkon auf der Nordseite.

Hafenstrasse 7a: 2-geschossige Gewerbebaute mit Unterkellerung. Fassaden neu als Kompaktfassaden ausgebildet. Innenausbau in gutem Zustand, Dachfläche neu gedämmt und eingedeckt mit Stehfalzblech in CNs. Fensteranlage in Kunststoff. Sonnenschutz mit Stoffmarkisen automatisiert.

Hafenstrasse 8: 2-geschossige Gewerbebaute ohne Unterkellerung. EG Massivbauweise, OG und DG in Holzbauweise nicht saniert. Die beiden oberen Geschosse müssen in den kommenden Jahren einem Neubau weichen. Die Räumlichkeiten sind trotz des Alters und des aktuellen Zustandes, vermietet.

Installationen

Elektrische Installationen:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Heizungsinstallationen:	Funktionstüchtig, Gasheizung (2016) (Radiatoren) ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Sanitäre Installationen:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Kücheneinrichtung:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Innenausbau:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Fensteranlage:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Sonnenschutz:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.
Gewerberäume:	Funktionstüchtig, ohne unmittelbarem Erneuerungsbedarf.

Ausbauten/Oberflächen:

Bodenbeläge Wohnen:	Linoleum, Keramikplatten in den Nasszellen und Küchen
Bodenbeläge Gewerbe:	Industriebeläge, Teppich (Büros) Keramikplatten
Wände:	Abrieb, Nasszellen Keramik,
Decken:	Abrieb, Weissputz,
Treppenanlage:	Naturstein/Beton/Holz
Liftanlage Gewerbetteil:	UG bis OG

Nutzbarkeit

Grundrissqualität:	gut / Raumeinteilung dem jeweiligen Zweck entsprechend
Flexibilität Wohnungen:	durchschnittlich /
Flexibilität Gewerberäume:	gut /

Erschliessung/Parkierung:	gut / Zur Liegenschaft gehören 22 Aussenparkplätze
Raumverhältnisse:	gut / dem Zweck entsprechend
Materialisierung:	durchschnittlich / dem Zweck entsprechend
Technik:	durchschnittlich /

Zustand

Aussenhülle:	gut / Die Gebäude Hafenstrasse 6 und Hafenstrasse 7a wurden saniert. Der Ostanbau Hafenstrasse 8 wird in den kommenden Jahren ersetzt.
--------------	--

Allgemein: Die Liegenschaft befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand.

Sanierungen / Renovationen

2016-2017	Sanierung Dach und Fenster	Kosten	CHF	896'077
2017-2018	Sanierung Fassade Hafenstr. 6	Kosten	CHF	534'013
2018	Sanierung Fassade Bodanstr. 7a	Kosten	CHF	816'830
2018-2019	Ausbau Dachgeschoss Hafenstr. 6	Kosten	CHF	485'488
	Total	Kosten	CHF	2'732'408

OBJEKT

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Einfache pflegeleichte Umgebung mit grösstenteils befestigten Flächen (Asphalt, Verbundstein, Kies) sowie einer Gartenanlage auf der Südostseite der Liegenschaft.

Untergeschoss

Gemäss Mieterspiegel

Erdgeschoss

Gemäss Mieterspiegel

Obergeschoss

Gemäss Mieterspiegel

Dachgeschoss

Gemäss Mieterspiegel

VERKEHRSWERT

Ertragswert		Ertragswert
Gesamtanlage		4'973'580
Total		4'973'580

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
Parzelle 242	2'956	421	1'244'595
Total			1'244'595
-			-
Total			1'244'595

Verkehrswert (gerundet)	4'970'000
--------------------------------	------------------

ERTRAGSWERT

Gesamtanlage

Discounted Cashflow (DCF)

Position	Enter	2020(1)	2021(2)	2022(3)	2023(4)	2024(5)	2025(6)	2026(7)	2027(8)	2028(9)	Exit
Ertrag	311	311	311	311	311	311	311	321	321	321	321
Hafenstr. 6 Wohnen	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Hafenstr. 6 Kanton	54	54	54	54	54	54	54	58	58	58	58
Hafenstr. 6/8 Kult-X	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
Hafenstr. 6/7a Kunstraum	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Hafenstr. 7a air	35	35	35	35	35	35	35	41	41	41	41
Hafenstr. 6 Gewerbe 5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Hafenstr. 6/8 Sonstige	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Fahrzeugabstellplätze aussen	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Mietzinsrisiko	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Nutzungskosten	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43
Betriebskosten (% in Bezug zum Mietwert)	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Instandhaltungskosten (% in Bezug zum Neuwert)	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Total I	268	268	268	268	268	268	268	278	278	278	278
Fondeinlage											-92
Basis Kapitalisierung											186
Zinssatz Kapitalisierung											4.15%
Ertragswert Neuwert (Kapitalwert)											4'492
Investition aus Baukostenrechner	-150										
zyklische Erneuerungen	-150										
Erneuerungsmanko	-150										
Total II	118	268	268	268	268	268	268	278	278	278	278
Total IV	118	268	268	268	268	268	268	278	278	278	4'492
Zinssatz	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%	4.15%
Abzinsfaktor	1.0000	0.9602	0.9219	0.8852	0.8499	0.8160	0.7835	0.7523	0.7223	0.6935	0.6935
Total IV diskontiert	113	247	237	228	219	210	209	201	193	193	3'115
Ertragswert	4'974	4'912	5'004	4'943	4'880	4'814	4'746	4'665	4'580	4'492	4'492
BR inkl. Mietzinsrisiko	6.26%	6.34%	6.22%	6.30%	6.38%	6.46%	6.56%	6.89%	7.01%	7.15%	7.15%
Nettorendite	5.39%	5.46%	5.36%	5.43%	5.50%	5.57%	5.65%	5.97%	6.08%	6.19%	6.19%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				3.25%	145'984
Basiszinssatz		3.25%	100.00%	3.25%	145'984
Gewichtet				0.90%	40'426
Abschlag auf Basiszinssatz	Abschlag Wohnen	0.00%	10.00%	0.00%	0
Zuschlag auf Basiszinssatz	Zuschlag Gewerbe	1.00%	90.00%	0.90%	40'426
Total				4.15%	186'410
Total Abschlag auf Basiszinssatz		3.25%		3.25%	
Total Zuschlag auf Basiszinssatz		4.25%		4.15%	

Kommentar

Kommentar

Investitionen:

2020

Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ca. CHF 150'000 gemäss Angaben P. Bergsteiner

Nach Abschluss dieser Sanierungsarbeiten befinden sich die Liegenschaften Hafenstrasse 6 und Bodanstrasse 7a in einem sehr guten Zustand. Ausser dem normalen Unterhalt werden voraussichtlich in den nächsten Jahren keine Investitionen anfallen.

ERTRAG

Ertragsposition	Menge ME	Soll/a	Pot/ME	Pot/Mt	Pot/a	PotnS/a	Staffelung	Jahr	Start	Ende
Gesamtanlage	2'952 m²	311'199	105	25'933	311'200	320'787				
Hafenstr. 6 Wohnen	150 m²	28'800	192	2'400	28'800	28'800				
5-Zimmer WHG DG	150 m ²	28'800	192	2'400	28'800	28'800				
Hafenstr. 6 Kanton	413 m²	54'152	131	4'513	54'152	58'348				
Lager UG	21 m ²	756	36	63	756	756				
Büro EG	123 m ²	17'668	144	1'472	17'668	19'616	1'928		2026	2026
Büro OG	141 m ²	20'248	144	1'687	20'248	22'496	2'248		2026	2026
EH-1 OG	129 m ²	15'480	120	1'290	15'480	15'480				
Hafenstr. 6/8 Kult-X	1'115 m²	117'138	105	9'762	117'138	117'138				
Keller 3	173 m ²	6'232	36	519	6'232	6'232				
Veranstaltung	197 m ²	23'664	120	1'972	23'664	23'664				
Lager	25 m ²	914	36	76	914	914				
Musiklokal/Mehrzweckraum	349 m ²	41'928	120	3'494	41'928	41'928				
Raum 1-3/Küche Hafenstr. 8	268 m ²	32'184	120	2'682	32'184	32'184				
EH-2; Atelier/Teeküche/Lager OG	52 m ²	6'216	120	518	6'216	6'216				
EH-3; Atelier/WC OG	50 m ²	6'000	120	500	6'000	6'000				
Hafenstr. 6/7a Kunstraum	566 m²	45'061	80	3'755	45'061	44'546				
Keller 5	16 m ²	572	36	48	572	572				
Keller 6	200 m ²	7'193	36	599	7'193	7'193				
Keller 7	56 m ²	2'016	36	168	2'016	2'016				
Werkstatt	48 m ²	5'700	120	475	5'700	5'700				
Kunstraum	247 m ²	29'580	120	2'465	29'580	29'580				
Hafenstr. 7a air	294 m²	35'280	120	2'940	35'280	41'160				
Atelier/Küche/Besprechung OG	294 m ²	35'280	120	2'940	35'280	41'160	5'880		2026	2026
Hafenstr. 6 Gewerbe 5	103 m²	12'372	120	1'031	12'372	12'372				
EH-4 Atelier	103 m ²	12'372	120	1'031	12'372	12'372				
Hafenstr. 6/8 Sonstige	311 m²	11'196	36	933	11'196	11'223				
Keller 2	24 m ²	871	36	73	871	871				
Keller 4 Kläuse	90 m ²	3'247	36	271	3'247	3'274				
EH-6 Hafenstr. 8	197 m ²	7'078	36	590	7'078	7'078				
Fahrzeugabstellplätze aussen	22 St	13'200	600	1'100	13'200	13'200				
Abstellplätze Kult X	2 St	1'200	600	50	1'200	1'200				
Abstellplätze Air	7 St	4'200	600	50	4'200	4'200				
Abstellplätze Kanton	4 St	2'400	600	50	2'400	2'400				
Abstellplätze sonstige	9 St	5'400	600	50	5'400	5'400				
Mietzinsrisiko	317'200 %RA	-6'000	-1.9%	-500	-6'000	-6'000				
Mietzinsrisiko	317'200 %RA	-6'000	-1.9%	-500	-6'000	-6'000				

Reduziertes Mietzinsrisiko aufgrund der Mietsituation. Ein Teil der Mieten sind Eigenmieten durch die Stadt, und ein Teil der Mieten werden durch den Kanton erbracht.

NUTZUNGSKOSTEN

Kostenposition	Bezug	% von Bezug	Kosten/Jahr	Staffelung	Jahr	Startjahr	Endjahr
Gesamtanlage	311'200	13.8%	43'000				
Betriebskosten (% in Bezug zum Mietwert)	311'200	6.4%	20'000				
Betriebskosten (% in Bezug zum Mietwert)	311'200	2.6%	8'000				
Verwaltungskosten	311'200	3.9%	12'000				
Instandhaltungskosten (% in Bezug zum Neuwert)	3'396'240	0.7%	23'000				
Instandhaltungskosten (% in Bezug zum Neuwert)	1	23'000.000	23'000				
			0				
Instandhaltungskosten:							
Wohnflächen	m ²	150	à CHF 15	= CHF 2'250			
Büroflächen	m ²	263	à CHF 13	= CHF 3'419			
Gewerbeflächen	m ²	1758	à CHF 8	= CHF 14'064			
Lagerflächen	m ²	781	à CHF 4	= CHF 3'124			
Diverses				CHF 143			
Total Instandhaltungskosten				CHF 23'000			

DEFINITIONEN

Verkehrswert

Gemäss Bundesgericht ist der Verkehrswert „der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden“. Er entspricht dem Marktpreis, den ein beliebiger Käufer im Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Discounted Cashflow (DCF)

Verkehrswert am Bewertungsstichtag. Summe aller auf den Bewertungsstichtag abdiskontierten jährlichen Cashflows (Einnahmen und Ausgaben) und des abdiskontierten Residualwertes aus dem Exit-Jahr (i.d.R. 10 Jahre)

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Neuwert

Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Baute, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfüllen und die gleichen Nutzungen erbringen kann, wie die zu schätzende Baute. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (technische Entwertung oder Aufwertung) abgezogen oder dazugezählt. Der Abzug resp. der Zuschlag wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt.

Landwert

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Fondeinlage / CAPEX

Zukünftig jährlich wiederkehrende Rückstellung im Exitjahr für die nach diesem Zeitpunkt anfallenden Instandsetzungskosten

Instandhaltungskosten

Kleinere, laufende Reparaturarbeiten, die den aktuellen Gebäudezustand erhalten. Instandhaltungsmassnahmen haben i.d.R. keinen wertvermehrenden Anteil.

Betriebskosten

Kosten zu Lasten Eigentümer, welche nicht auf die Mieter umgelegt werden können (Steuern, Versicherung, Gebühren und Abgaben, Verwaltung, Vermietung, etc.)

Ist-Ertrag

Summe aller am Bewertungsstichtag möglichen Einnahmen (Soll-Ertrag) abzüglich Mietzinsausfällen und Mietzinsverluste/Mietzinsreduktionen zuzüglich allfällige Mehrerträge aus wertvermehrenden Investitionen

Soll-Ertrag

Summe aller am Bewertungsstichtag möglichen Einnahmen bei Vollvermietung (aktuelle Mieterträge, exklusive Heiz-/Nebenkosten-Akontozahlungen des Mieters (=Nettomietzins aus der Sicht des Mieters)). Leerstände werden zum Marktpotenzial berücksichtigt

Marktpotenzial

Geschätzter und erzielbarer, objektspezifischer Mietertrag, welcher am Bewertungsstichtag erzielt werden könnte (z.B. nach Ablauf befristeter Mietverhältnisse)

Marktpotenzial nach Sanierung

Geschätzter, nachhaltig erzielbarer, objektspezifischer Mietertrag, welcher am Bewertungsstichtag erzielt werden könnte, unter Berücksichtigung allfälliger in der Bewertung kalkulierten Gebäudeveränderungen (z.B. Investitionen, Sanierungen)

Cashflow

Nettoertrag nach Berücksichtigung sämtlicher durch den Eigentümer zu tragende Kosten (inkl. Instandsetzungskosten)

Nettorendite

Verhältnis von Nettoertrag (Ist-Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum Verkehrswert

Bruttorendite

Verhältnis von Mietertrag (Soll-Miete zuzüglich Mehrertrag aus Wertvermehrung) zum aktuellen Verkehrswert.

Glossar

GLD	Gesamtlebensdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze
PPA	Aussenabstellplätze
Pot/ME	Marktpotenzial pro Mengeneinheit
Pot/Mt	Marktpotenzial pro Monat
Pot/a	Marktpotenzial pro Jahr
PotnS/a	Marktpotenzial nach Sanierung pro Jahr
Soll/Monat	Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit
Staffelung	Staffelbetrag in CHF
Ist/Monat	Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Jahr
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit
ME	Mengeneinheit
pl	Pauschal
St	Stück
%RA	Prozent von ME (Mengeneinheit)
%RE	Prozent des Ertrages
%RS	Prozent des Neuwertes

Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mangel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Besichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Die ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag und sind solange gültig, als sich die Marktverhältnisse und der Zustand des Gebäudes nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierung. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessungsspielraumes ermittelten Wert.

Diese, ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmte Expertenbeurteilung, stellt keine Verkaufsdokumentation dar und darf nur mit dessen Zustimmung durch Dritte verwendet werden. Die TKB haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

BEILAGEN

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH444117787409 / 242 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	242 / - / 4671 / -
E-GRID	CH444117787409
Beschreibung	
Fläche	2956 m2
Plan-Nr.	9
Lagebezeichnung	Kreuzlingen
Bodenbedeckung	übrige befestigte Fläche, 1023 m2 Gartenanlage, 599 m2 Gebäude, 1334 m2
Gebäude/Bauten	Gewerbehau Lager, EGID: 3160437, Nummer: 39.4.148, Flaechenmass: 800 m2, Anteil auf Grundstück: 800 m2 Adresse: EDID: 0, Bodanstrasse 7a 8280 Kreuzlingen Gewerbehau Lager, EGID: 2336902, Nummer: 39.4.148, Flaechenmass: 197 m2, Anteil auf Grundstück: 197 m2 Adresse: EDID: 0, Hafenstrasse 6 8280 Kreuzlingen Mehrfamilienhaus, EGID: 3160499, Nummer: 39.4.148, Flaechenmass: 337 m2, Anteil auf Grundstück: 337 m2 Adresse: EDID: 0, Hafenstrasse 8 8280 Kreuzlingen

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum 19.12.2008 1741o Kauf
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID:
CH980417417740

Anmerkungen

22.11.2012	1407o 6478.o671	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zulasten Kreuzlingen / CH587417417831 / 249 / - / 4671 / -
22.10.2013	1491o 6731.o671	Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 39.4.148 - Hafenstrasse 6)
26.06.2018	1679k 208.k671	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zulasten Kreuzlingen / CH587417417831 / 249 / - / 4671 / -
26.06.2018	1680k 209.k671	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zulasten Kreuzlingen / CH185217417783 / 1358 / - / 4671 / -
26.06.2018	1681k 210.k671	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zulasten Kreuzlingen / CH507841741726 / 251 / - / 4671 / -

Dienstbarkeiten

05.11.1919	SP 5o 1005.o671	Recht: Durchleitungsrecht für Gas, Wasser und Abwasser Zulasten Kreuzlingen / CH587417417831 / 249 / - / 4671 / -
06.07.1965	194o	Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung

	3605.o671	Zugunsten Stadt Kreuzlingen (Elektrizitätswerk), EGBPID: CH407741061797
12.01.1970	16o 4119.o671	Recht und Last: Grenzbaurecht für einstöckige unterirdische Baute Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH185217417783 / 1358 / - / 4671 / -
29.10.1997	999o 8633.o671	Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht und Mitbenützungsrecht für Kanalisationsleitung Zugunsten Kreuzlingen / CH185217417783 / 1358 / - / 4671 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

17.03.1980	245o 20221.o671	EREID: CH74402358365, Errichtungsdatum: 17.03.1980 Papier-Namenschuldbrief, CHF 600'000.00, max. 8.5% Pfandstelle 1 Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740; 19.12.2008, 1741o
03.12.1986	1087o 20222.o671	EREID: CH74402358567, Errichtungsdatum: 03.12.1986 Papier-Namenschuldbrief, CHF 600'000.00, max. 8.5% Pfandstelle 1 Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740; 19.12.2008, 1741o
03.12.1986	1088o 20223.o671	EREID: CH74402358769, Errichtungsdatum: 03.12.1986 Papier-Namenschuldbrief, CHF 600'000.00, max. 8.5% Pfandstelle 1 Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740; 19.12.2008, 1741o

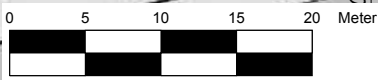
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 28.11.2019

Keine



Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung : Grundnutzungszone

Nutzungsplanung

Baulinienplan : Baulinienplan

Natur- und Kulturobjekte : Kulturobjekt flächig

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH444117787409>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	Y
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	28.11.2019

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	17.04.2002
Aktualitätsstand:	28.10.2019

Auszug erstellt am: 28.11.2019 10:09:37

Auszug aus dem Kataster der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	242
E-GRID	CH444117787409
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (4671)
Grundbuchkreis	Kreuzlingen
Fläche	2956 m ²

Auszugsnummer	1574932165
Erstellungsdatum des Auszugs	28.11.2019
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

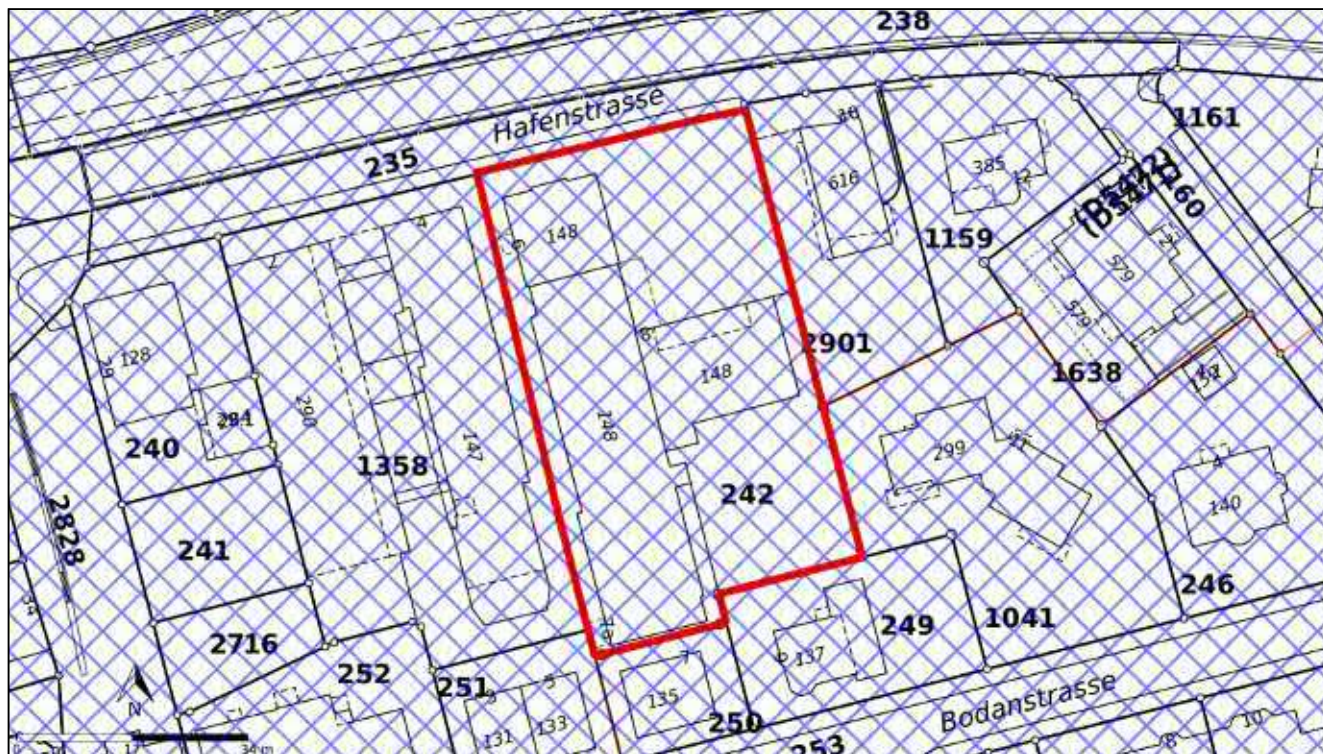
Beglaubigung
Gemäss Geo IV § 34, <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193>


(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Vorpublikation Nutzungsplanung



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	 Grundnutzungszonen	2956 m ²	100%

Weitere Informationen und Hinweise

Laufende Änderung:

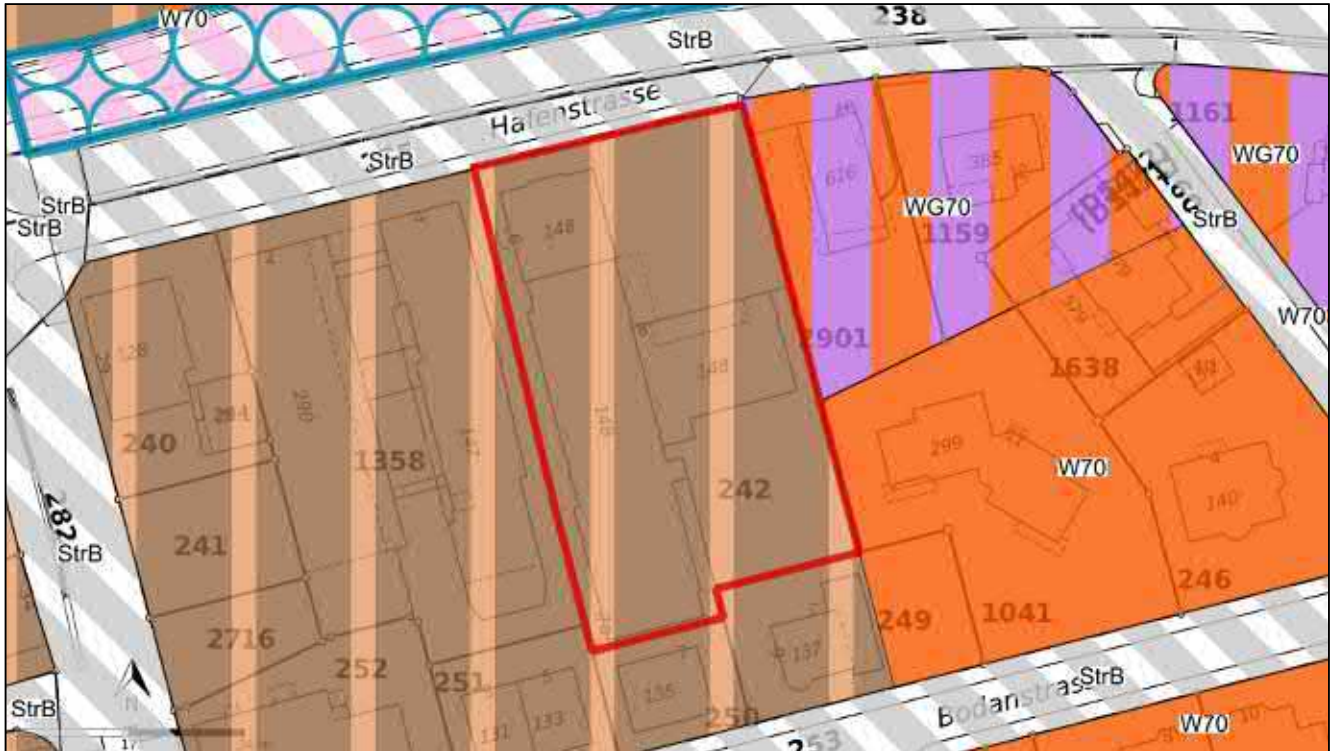
- Revision Ortsplanung (Beginn der Vorpublikation: 09.02.2017)

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte die Baubehörden der Gemeinde Kreuzlingen

Zuständige Stelle

Gemeinde Kreuzlingen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		2956 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)	
		Wohn- und Gewerbezone 70 (WG70)	
		Wohnzone 70 (W70)	
		Archäologische Schutzzone (Arch)	

Vollständige Legende <http://map.geo.tg.ch/apps/oereb/geo/pdf/ZonenplanLegende.pdf>


Rechtsvorschriften
Nutzungsplanung Zonenplan <2000>, Nr. 638 in Kraft seit 04.07.2000
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252>

Nutzungsplanung Baureglement <2000> Stand 2000 in Kraft seit 01.09.2012
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11166>

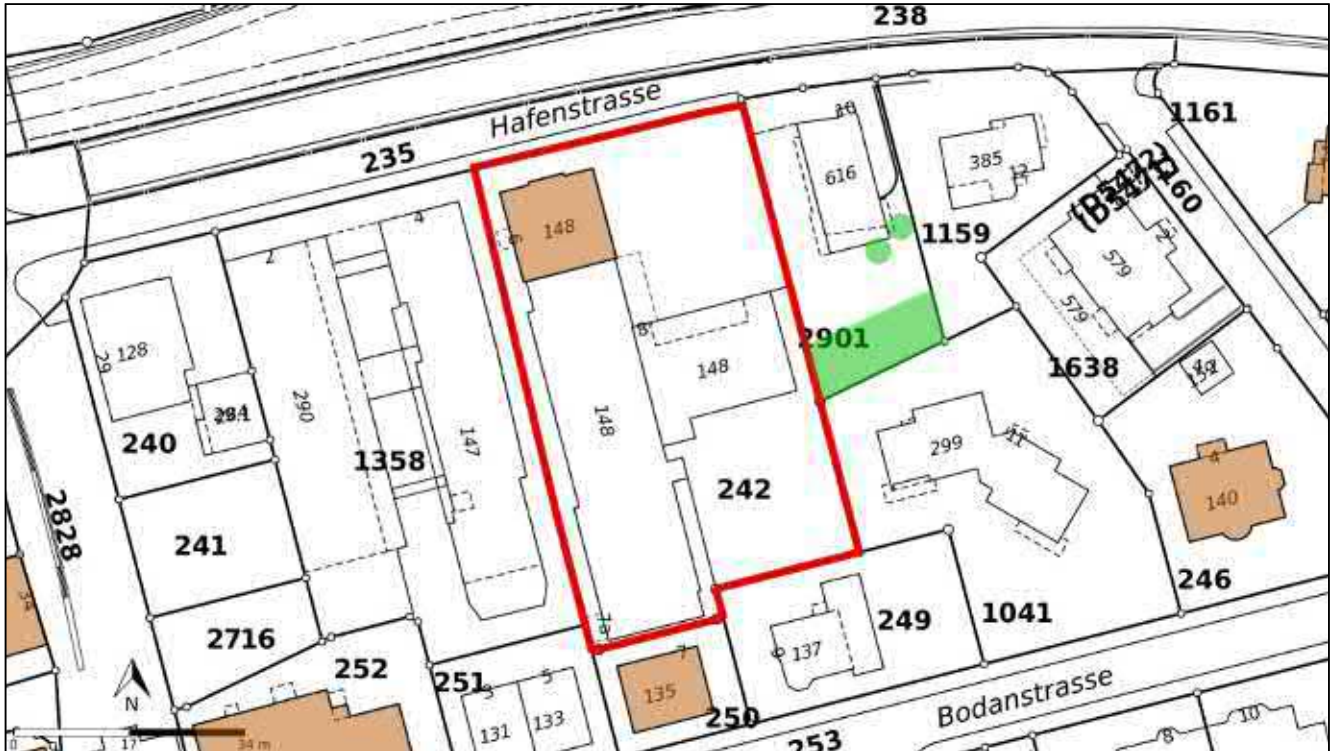
Gesetzliche Grundlagen
Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 31.12.2011
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/849?locale=de
Planungs- und Baugesetz, RB 700 in Kraft seit 01.01.2018
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1491?locale=de
Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, RB 700.1 in Kraft seit 10.03.2018

Baulinienplan



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	 Baulinienplan	2956 m ²	100%
Rechtsvorschriften	Baulinienplan Baulinien Katasterpläne, Nr. 1856 in Kraft seit 25.07.1939 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/12502		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Kreuzlingen		

Natur- und Kulturobjekte



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Kulturobjekt flächig	197 m ²	6.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Naturobjekt flächig		
	Naturobjekt punktförmig		

Rechtsvorschriften

Natur- und Kulturobjekte Gebäude, Hafenstrasse 6 / ParzNr. 242 / AssNr. 148 in Kraft seit 19.08.2013
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7466>

Gesetzliche Grundlagen

Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege (NHG) in Kraft seit 01.04.1994
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6854>
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6855>
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG), RB 450.1 in Kraft seit 01.01.2017
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1634?locale=de
Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (RRV NHG), RB 450.11 in Kraft seit 01.01.2018
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1635?locale=de
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451 in Kraft seit 01.01.2017
<http://www.lexfind.ch/dtah/146263/2>
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1 in Kraft seit 01.06.2017
<http://www.lexfind.ch/dtah/161665/2>

Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Gemeinde Kreuzlingen

EINGEGANGEN
20. Sep. 2019

P.P. CI-8510 Frauenfeld **A** DRUCKST **PRIORITY**

Stadt Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen



Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 18. September 2019

Police 2019

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers. Nr.	39/4/148	Baujahr	2018
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsbeil	Kreuzlingen 4
Parzellen-Nr.	00242		
Lage	Hafenstrasse 6		
Bezeichnung	79 / Betriebsgebäude / Gewerbehäus Lager		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 8'999'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	14'993 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Industrie und Gewerbe		CHF	0.31
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.12
Schätzung vom	17.09.2019 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Bruno Felber Elmar Raschle

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Nitversicherung - Photovoltaikanlage ca. 630 m²

Nicht versichert - Betriebs- Arzt- und Ladeneinrichtungen

Der bellegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau


Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

Beilagen

- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen





Anhang zu Police 2019 für Vers. Nr. 39/4/148

Ausmassblatt

Nr.	Gabäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m ³	Total m ³	Preis m ³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA %
1	Keller	14.0	13.5	2.9	548					
2	Keller	5.4	0.4	2.9	6	554	405	224'370	65	
3	Keller Süd	4.8	12.2	2.5	146					
4	Keller Süd	29.6	12.6	2.5	932					
5	Keller Süd	19.8	14.4	2.5	713	1'791	370	662'670	65	
6	Gewerbehau Nord	14.0	13.5	8.9	1'682					
7	Gewerbehau Nord	5.4	0.4	8.9	19					
8	Balkon Nord	3.3	1.0	1.5	5					
9	Eingang Nord	2.5	1.8	3.0	14	1'720	850	1'462'000	80	
10	Gewerbehau Süd	4.8	12.8	10.0	614					
11	Gewerbehau Süd	29.6	13.2	10.0	3'907					
12	Gewerbehau Süd	19.8	15.3	10.0	3'029					
13	Anbau Lift	3.1	2.6	15.5	125	7'675	650	4'988'750	80	
14	Anbau Verkauf Ostrakt	21.4	12.7	9.6	2'609					
15	Anbau Nord Ostrakt	21.4	3.5	5.5	412					
16	Aufbau Ostrakt	3.2	3.5	3.0	34					
17	Anbau Süd Ostrakt	5.0	3.0	5.5	83	3'138	500	1'569'000	65	
18	Vordach Nordost	10.5	2.8	3.0	88	88	800	70'400	100	
19	Vordach Eingang 7a	3.6	2.2	2.5	20	20	800	16'000	100	
20	Vordach Eingang 7a Ost	2.7	1.8	1.5	7	7	800	5'600	100	

Total (basierend auf der Schätzung vom 17.09.2019)
 Versicherungswert 2019
 Baukostenindex 950 Punkte

m³ 14'993 CHF 8'998'790
 CHF 8'999'000

1) VA (Versicherungstyp): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen	2'000.00	2'000.00	1'000.00	961.15	961.15	0.00	1'038.85	961.15	
135	Bauinstallationen	1'000.00	1'600.00	1'600.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
135.1	Baustrom	1'000.00	1'600.00	1'600.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
142	Anpassungsarbeiten	4'000.00	4'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	3'000.00	7'600.00	2'600.00	961.15	961.15	0.00	2'038.85	961.15	
21	Rohbau 1	90'000.00	132'400.00	165'530.58	167'165.45	167'165.45	0.00	-7'165.45	167'165.45	
211	Baumeisterarbeiten	60'000.00	60'000.00	76'530.58	75'000.00	75'000.00	0.00	-15'000.00	75'000.00	
214	Montagebau in Holz	40'000.00	40'000.00	62'000.00	74'348.15	74'348.15	0.00	-74'348.15	74'348.15	
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	30'000.00	32'400.00	27'000.00	17'817.30	17'817.30	0.00	12'182.70	17'817.30	
Kosten	Rohbau 2	690'000.00	640'500.00	541'096.56	634'530.80	634'530.80	0.00	55'469.20	634'530.80	
221	Fenster, Türen, Tore	400'000.00	332'910.66	375'035.20	375'035.20	375'035.20	0.00	24'964.80	375'035.20	
224	Bedachungsarbeiten	290'000.00	214'000.00	161'725.85	195'173.10	195'173.10	0.00	94'826.90	195'173.10	
227	Aussere Malerarbeiten	4'900.00	4'900.00	4'327.60	4'241.10	4'241.10	0.00	-4'241.10	4'241.10	
228	Sonnenschutz			15'132.45	45'738.10	45'738.10	0.00	-45'738.10	45'738.10	Ersatz der bestehenden Storen, 30'000.-
229	Nebenarb. Fenster, Dach und Blitzschutz				14'343.30	14'343.30	0.00	-14'343.30	14'343.30	
27	Ausbau 1	0.00	0.00	0.00	555.30	555.30	0.00	-555.30	555.30	
273	Schreinerarbeiten	0.00	0.00	0.00	364.95	364.95	0.00	-364.95	364.95	
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten				364.95	364.95	0.00	-364.95	364.95	
275	Schliessenanlagen				190.35	190.35	0.00	-190.35	190.35	
28	Ausbau 2	0.00	0.00	0.00	7'679.39	7'679.39	0.00	-7'679.39	7'679.39	
281	Bodenbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
282	Wandbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
287	Baureinigung				6'679.40	6'679.40	0.00	-6'679.40	6'679.40	
289.1	Wasserschaden - Aufwände				6'033.24	6'033.24	0.00	-6'033.24	6'033.24	
289.2	Wasserschaden - Erstattung Vers.				-5'033.25	-5'033.25	0.00	5'033.25	-5'033.25	
29	Honorare	64'000.00	67'000.00	88'382.10	84'607.80	84'607.80	0.00	-20'607.80	84'607.80	
291	Architekt	30'000.00	30'000.00	20'322.60	18'587.75	18'587.75	0.00	11'412.25	18'587.75	Resthonorar - Bauleitung gekündigt
292	Bauingenieur	12'000.00	12'000.00	12'960.00	13'342.45	13'342.45	0.00	-1'342.45	13'342.45	inkl. Kopien
296	Spezialisten	22'000.00	25'000.00	55'099.50	52'677.60	52'677.60	0.00	-30'677.60	52'677.60	
296.7	Fachplaner Fenster	22'000.00	25'000.00	30'099.50	29'348.80	29'348.80	0.00	-7'348.80	29'348.80	
296.8	Gesamtbauleitung	0.00	0.00	25'000.00	23'328.80	23'328.80	0.00	-23'328.80	23'328.80	neue Bauleitung
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. Ar	844'000.00	839'900.00	795'009.24	894'538.74	894'538.74	0.00	-50'538.74	894'538.74	
23	Elektroanlagen				1'538.95	1'538.95	0.00	-1'538.95	1'538.95	
24	Heizung - Lüftung - Klima	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	0.00	0.00	0.00	1'538.95	1'538.95	0.00	-1'538.95	1'538.95	
2	Gebäude	844'000.00	839'900.00	795'009.24	896'077.69	896'077.69	0.00	-52'077.69	896'077.69	
3	Betriebsminderungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
511	Bewilligungen, Baugespann	10'000.00	10'000.00	10'000.00	813.10	813.10	0.00	186.90	813.10	
531	Bauzeitversicherungen	2'000.00	1'500.00	2'000.00	2'099.55	2'099.55	0.00	-99.55	2'099.55	
567	Anwaltskosten	0.00	0.00	0.00	2'328.80	2'328.80	0.00	-2'328.80	2'328.80	
590	Rückerstattungen Energie			-42'590.00	-42'590.00	-42'590.00	0.00	42'590.00	-42'590.00	
591	Rückerstattungen NHG			-19'500.00	-18'900.00	-18'900.00	0.00	18'900.00	-18'900.00	
5	Baunebenkosten	3'000.00	2'500.00	-59'090.00	-56'248.55	-56'248.55	0.00	59'248.55	-56'248.55	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamtsumme inkl. 8% MWST	850'000.00	850'000.00	738'519.24	840'790.29	840'790.29	0.00	9'209.71	840'790.29	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen		15000.00	13985.04	11911.00	11911.00	0.00	-11911.00	11911.00	
112	Abbrüche		2000.00	5000.00	4446.05	4446.05	0.00	-4446.05	4446.05	Treppe
135	Bauinstallationen	0.00	3000.00	3000.00	3699.45	3699.45	0.00	-3699.45	3699.45	
135.1	prov. Installationen		2000.00	2943.45	2943.45	2943.45	0.00	-2943.45	2943.45	
135.3	Bau-WC		1000.00	1000.00	756.00	756.00	0.00	-756.00	756.00	
136	Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Gas)		1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	Vorbereitungskosten	0.00	21000.00	22985.04	20956.50	20956.50	0.00	-20956.50	20956.50	
21	Rohbau 1	262000.00	160000.00	148261.00	180986.11	180986.11	0.00	81013.89	180986.11	
211	Baumsteinarbeiten	12000.00	12000.00	11635.05	37558.95	37558.95	0.00	-25558.95	37558.95	Gerüst (Heizung)
213	Montagebau in Stahl		18000.00	10000.00	8928.35	8928.35	0.00	-8928.35	8928.35	Abbruch in 112
214	Montagebau in Holz		250000.00	126625.95	5829.85	5829.85	0.00	-5829.85	5829.85	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten		20000.00	110000.00	128668.96	128668.96	0.00	121331.04	128668.96	inkl. Nachtrag 1-4
R	Reserve		20000.00	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
22	Rohbau 2	290000.00	309000.00	273914.75	298887.95	298887.95	-0.00	-8887.95	298887.95	
221	Fenster, Türen, Tore		15000.00	2854.50	7785.05	7785.05	0.00	-7785.05	7785.05	Wetterschenkel
222	Spenglerarbeiten		15000.00	15000.00	11132.30	11132.30	-0.00	-11132.30	11132.30	
223	Blitzschutz		10000.00	10000.00	4569.90	4569.90	0.00	-4569.90	4569.90	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		20000.00	21000.00	207647.75	207647.75	0.00	32352.25	207647.75	Gipsarbeiten Aussen
226	Fassadenverkleidungen		50000.00	36060.25	67752.95	67752.95	0.00	-17752.95	67752.95	
R	Reserve		14000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
27	Ausbau 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
273	Schreinerarbeiten		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
28	Ausbau 2	0.00	13000.00	13000.00	13491.60	13491.60	0.00	-13491.60	13491.60	
281	Bodenbeläge		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
282	Wandbeläge		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbeläge		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen		8000.00	8000.00	9000.00	9000.00	0.00	-9000.00	9000.00	
285.1	Innere Malerarbeiten		8000.00	8000.00	9000.00	9000.00	0.00	-9000.00	9000.00	
286	Bauausrückung		5000.00	5000.00	1441.70	1441.70	0.00	-1441.70	1441.70	
287	Baureinigung		88000.00	84772.00	37560.20	37560.20	0.00	-3049.90	37560.20	
291	Architekt		70000.00	66772.00	34482.20	34482.20	0.00	-34482.20	34482.20	
296	Spezialisten		18000.00	18000.00	3078.00	3078.00	0.00	-3078.00	3078.00	
296.4	Spezialisten, Beratungen etc.		18000.00	18000.00	3078.00	3078.00	0.00	-3078.00	3078.00	
R	Reserve		48000.00	48000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. Anl.	600000.00	570000.00	519947.75	530925.86	530925.86	0.00	69074.14	530925.86	
23	Elektroanlagen		5000.00	5000.00	3087.45	3087.45	0.00	-3087.45	3087.45	
24	Heizung- Lüftung - Klima		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	0.00	5000.00	5000.00	3087.45	3087.45	0.00	-3087.45	3087.45	
2	Gebäude	600000.00	575000.00	524947.75	534013.31	534013.31	0.00	65986.69	534013.31	
3	Betriebs-einrichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
531	Bauzeitversicherungen		2000.00	700.00	620.85	620.85	0.00	-620.85	620.85	
562	Nachbarentschädigungen		2000.00	7000.00	4515.00	4515.00	0.00	-4515.00	4515.00	
567	Anwaltskosten		2000.00	2000.00	1310.90	1310.90	0.00	-1310.90	1310.90	
569	Rückerstattung NHG		4000.00	-40000.00	0.00	0.00	-40000.00	40000.00	-40000.00	Annahme
5	Baunebenkosten	0.00	4000.00	-30300.00	6446.75	6446.75	-40000.00	33553.25	-33553.25	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamtsumme inkl. 8% MWST	600000.00	600000.00	517512.79	560516.56	560516.56	-40000.00	79483.44	520516.56	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung g. (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
101	Bestandsaufnahmen	2'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	
135	Baustellarbeiten	0.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
135.1	prov. Installationen	0.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
136	Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Gas)	0.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
130	Baustelleneinrichtung	10'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	in 211
1	Vorbereitungsarbeiten	12'000.00	7'000.00	7'000.00	0.00	0.00	0.00	12'000.00	0.00	
21	Rohbau 1	410'000.00	160'000.00	154'821.55	184'969.10	184'969.10	-0.00	225'030.90	184'969.10	
211	Baumleiterarbeiten	23'000.00	130'000.00	126'600.70	147'970.05	147'970.05	-0.00	-124'970.05	147'970.05	in 272
213	Montagebau in Stahl	55'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55'000.00	0.00	
214	Montagebau in Holz	300'000.00	0.00	0.00	4'985.60	4'985.60	0.00	295'014.40	4'985.60	entfällt da WDVS statt vorgehängte Fassade
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	22'000.00	30'000.00	28'220.85	32'013.45	32'013.45	0.00	-1'001.345	32'013.45	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	10'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	entfällt da WDVS statt vorgehängte Fassade
22	Rohbau 2	178'000.00	466'000.00	375'819.75	410'041.95	410'041.95	0.00	-232'041.95	410'041.95	
221	Fenster, Türen, Tore	40'000.00	61'000.00	33'855.70	36'634.05	36'634.05	0.00	3'365.95	36'634.05	Nur Holztüren aussen
222	Spenglerarbeiten	10'000.00	11'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00	in 224
223	Blitzschutz	5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	0.00	in 224
224	Bedauchungsarbeiten	8'000.00	16'000.00	31'677.70	36'289.15	36'289.15	0.00	-28'289.15	36'289.15	INKL: 222+223
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	5'000.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	0.00	
226	Fassadenverkleidungen	40'000.00	260'000.00	252'500.00	267'064.75	267'064.75	0.00	-227'064.75	267'064.75	
227	Aussere Malerarbeiten	15'000.00	8'000.00	4'778.35	1'597.90	1'597.90	0.00	13'402.10	1'597.90	
228	Sonnenschutz	55'000.00	103'000.00	47'786.35	68'456.10	68'456.10	0.00	-13'456.10	68'456.10	Stoßen-Ersatz in INV00043 minus 30'000.-
27	Ausbau 1	6'000.00	20'000.00	47'652.50	67'804.90	67'804.90	-0.00	-61'804.90	67'804.90	
271	Gipsr Innen	4'000.00	5'000.00	5'000.00	3'188.90	3'188.90	0.00	-3'188.90	3'188.90	
272	Metallbauarbeiten	2'000.00	13'000.00	34'852.50	44'292.95	44'292.95	0.00	-40'292.95	44'292.95	
273	Schreinerarbeiten - Einbauten	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	0.00	entfällt
275	Schliessanlagen	8'000.00	10'000.00	7'800.00	20'323.05	20'323.05	-0.00	-20'323.05	20'323.05	inkl. Erweiterung
28	Ausbau 2	8'000.00	3'000.00	9'000.00	11'534.85	11'534.85	0.00	-3'534.85	11'534.85	
281	Bodenbeläge	0.00	3'000.00	2'000.00	4'352.30	4'352.30	0.00	-4'352.30	4'352.30	
281.2	Bodenbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
282	Wandbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
283	Deckenbeläge	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	0.00	2'000.00	2'000.00	1'280.60	1'280.60	0.00	-1'280.60	1'280.60	
285.1	Innere Malerarbeiten	0.00	2'000.00	2'000.00	1'280.60	1'280.60	0.00	-1'280.60	1'280.60	
287	Baureinigung	8'000.00	5'000.00	5'000.00	5'901.95	5'901.95	0.00	2'088.05	5'901.95	
29	Honoreare	121'000.00	137'324.00	142'874.00	103'863.75	103'863.75	0.00	17'136.25	103'863.75	
291	Architekt	80'000.00	82'400.00	52'400.00	60'000.00	60'000.00	0.00	20'000.00	60'000.00	inkl. Kopien
292	Baugenieur	12'000.00	12'924.00	12'924.00	13'544.80	13'544.80	0.00	-13'544.80	13'544.80	
296	Spezialisten	0.00	2'000.00	5'000.00	9'853.45	9'853.45	0.00	-9'853.45	9'853.45	
296.3	Bauphysik	0.00	2'000.00	5'000.00	9'853.45	9'853.45	0.00	-9'853.45	9'853.45	
298	Bauleitung	41'000.00	40'000.00	32'550.00	20'465.50	20'465.50	0.00	-20'465.50	20'465.50	
299	Reserve	0.00	40'000.00	40'000.00	0.00	0.00	0.00	41'000.00	0.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne lechm. A	723'000.00	793'324.00	730'167.80	778'214.55	778'214.55	-0.00	-59'214.55	778'214.55	
23	Elektricanlagen	5'000.00	28'000.00	29'805.10	37'811.75	37'811.75	0.00	-32'811.75	37'811.75	inkl. Beleuchtung
24	Heizung - Lüftung - Klima	1'000.00	1'000.00	1'000.00	804.45	804.45	0.00	195.55	804.45	
241	241-243 Heizungsanlage	1'000.00	1'000.00	1'000.00	804.45	804.45	0.00	195.55	804.45	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	6'000.00	29'000.00	26'805.10	38'616.20	38'616.20	0.00	-32'616.20	38'616.20	
2	Gebäude	729'000.00	822'324.00	756'972.90	816'830.75	816'830.75	-0.00	-87'830.75	816'830.75	
3	Betriebsanrichtungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
40	Terraingestaltung	0.00	10'000.00	10'000.00	13'445.15	13'445.15	0.00	-13'445.15	13'445.15	
49	Spülungen	0.00	2'000.00	2'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	Außenanlage	0.00	12'000.00	12'000.00	13'445.15	13'445.15	0.00	-13'445.15	13'445.15	
511	Bewilligungen, Baugesparr	1'000.00	4'000.00	2'000.00	3'914.85	3'914.85	-0.00	-2'914.85	3'914.85	
524	Kopien	1'000.00	3'000.00	3'000.00	2'166.75	2'166.75	0.00	-1'166.75	2'166.75	
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	1'000.00	1'000.00	843.55	843.55	-0.00	4'156.45	843.55	
562	Nachbarenschadigungen	2'000.00	500.00	500.00	353.75	353.75	0.00	-1'339.95	1'339.95	
567	Anwaltskosten	0.00	-102'220.00	-102'220.00	0.00	0.00	0.00	102'220.00	-102'220.00	
569	Förderbeiträge	0.00	40'000.00	40'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
599	Reserve	0.00	-41'500.00	-41'500.00	-93'601.15	-93'601.15	-0.00	102'601.15	-93'601.15	
5	Baureihenkosten	9'000.00	-41'500.00	-95'720.00	-93'601.15	-93'601.15	-0.00	-2'530.95	2'530.95	Beschreibungen
94	Kleininventar	0.00	0.00	0.00	2'530.95	2'530.95	0.00	-2'530.95	2'530.95	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	2'530.95	2'530.95	0.00	-2'530.95	2'530.95	
Gesamtsumme inkl. 8% MWST		750'000.00	799'824.00	680'252.90	739'205.70	739'205.70	-0.00	10'794.30	739'205.70	

Nr.	Arbeitsgattung	Kostenschätzung KREDIT	Kostenberechnung (Stand LV)	Kostenanschlag (Vergabe)	Kostenfeststellung	bezahlt	noch offen	SOLL / IST Vergleich	Prognose	Bemerkung
135	Bauminstallationen	2'500.00	2'500.00	2'500.00	0.00	0.00	0.00	2'500.00	0.00	
135.1	prov. Installationen	2'500.00	2'500.00	2'500.00	0.00	0.00	0.00	2'500.00	0.00	
150	Anpassungen	3'500.00	3'500.00	3'500.00	0.00	0.00	0.00	3'500.00	0.00	
190	Honorare	8'000.00	8'000.00	8'000.00	0.00	0.00	0.00	8'000.00	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	14'000.00	14'000.00	14'000.00	0.00	0.00	0.00	14'000.00	0.00	
21	Rohbau 1	135'000.00	155'000.00	155'197.35	157'746.15	157'745.15	0.00	-22'745.15	157'745.15	
211	Baumtalarbeiten	8'000.00	5'000.00	5'000.00	15'873.25	15'873.25	0.00	-7'873.25	15'873.25	Spitzarbeiten Sanitär
214	Montagebau in Holz	112'000.00	140'000.00	140'277.90	132'356.15	132'356.15	0.00	-20'356.15	132'356.15	
214.5	Gerüst für Holzbauarbeiten	15'000.00	10'000.00	9'919.45	9'515.75	9'515.75	0.00	-5'484.25	9'515.75	
22	Rohbau 2	109'500.00	130'000.00	130'135.25	130'505.80	130'505.80	0.00	-21'005.80	130'505.80	
221	Fenster, Türen, Tore	4'500.00	10'000.00	10'401.95	0.00	0.00	0.00	4'500.00	0.00	in INV00043 budgetiert
222	Spenglerarbeiten	38'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38'000.00	0.00	in 224
223	Blitzschutz	0.00	5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	in INV00061 budgetiert
224	Bdachungsarbeiten	60'000.00	108'000.00	107'733.30	130'505.80	130'505.80	0.00	-70'505.80	130'505.80	inkl. 222, Flachdach Zwischenbau in INV00043
226	Fassadenverkleidungen	3'000.00	3'000.00	3'000.00	0.00	0.00	0.00	3'000.00	0.00	
227	Äussere Oberflächen	4'000.00	4'000.00	4'000.00	0.00	0.00	0.00	4'000.00	0.00	
27	Ausbau 1	29'500.00	35'500.00	34'480.05	22'113.20	22'113.20	0.00	7'386.80	22'113.20	
271	Gipser Innen	5'000.00	5'000.00	5'000.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	0.00	Trockenbau / Maler
272	Metallbauarbeiten	13'000.00	11'000.00	10'924.00	9'722.80	9'722.80	0.00	3'277.20	9'722.80	Geländer Dachterrasse
273	Schreinerarbeiten	10'000.00	18'000.00	17'056.05	8'230.95	8'230.95	0.00	1'769.05	8'230.95	
273.0	Schreinerarbeiten - Innentüren	2'730.00	18'000.00	17'056.05	8'230.95	8'230.95	0.00	1'769.05	8'230.95	inkl. 273.1
273.1	Schreinerarbeiten - Einbauten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	in 273.0
275	Schliessenanlagen	1'500.00	1'500.00	1'500.00	0.00	0.00	0.00	1'500.00	0.00	
276	Innere Abschlüsse	0.00	0.00	0.00	4'159.45	4'159.45	0.00	-4'159.45	4'159.45	
28	Ausbau 2	77'000.00	67'000.00	67'000.00	56'665.15	56'665.15	0.00	20'334.85	56'665.15	
281	Bodenbeläge	35'000.00	35'000.00	35'000.00	18'056.00	18'056.00	0.00	16'944.00	18'056.00	in INV00060
281.1	Bodenbeläge, fugenlos	0.00	0.00	0.00	18'056.00	18'056.00	0.00	-18'056.00	18'056.00	Linoleum
281.6	Bodenbeläge, Plattenarbeiten	15'000.00	15'000.00	15'000.00	0.00	0.00	0.00	15'000.00	0.00	
281.7	Bodenbeläge, Holz	20'000.00	20'000.00	20'000.00	0.00	0.00	0.00	20'000.00	0.00	
282	Wandbeläge	4'000.00	4'000.00	4'000.00	2'795.90	2'795.90	0.00	1'204.10	2'795.90	
282.4	Wandbeläge, Plattenarbeiten	4'000.00	4'000.00	4'000.00	2'795.90	2'795.90	0.00	1'204.10	2'795.90	
283	Deckenbekleidungen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
285	Innere Oberflächen	15'000.00	15'000.00	15'000.00	32'377.60	32'377.60	0.00	-17'377.60	32'377.60	
285.1	Innere Malerarbeiten	15'000.00	15'000.00	15'000.00	32'377.60	32'377.60	0.00	-17'377.60	32'377.60	
287	Baureinigung	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'435.65	3'435.65	0.00	-435.65	3'435.65	
289	Unvorhergesehenes/Reserve	20'000.00	10'000.00	10'000.00	0.00	0.00	0.00	20'000.00	0.00	
29	Honorare	47'000.00	47'000.00	47'000.00	30'619.50	30'619.50	0.00	16'380.50	30'619.50	
291	Architekt	45'000.00	45'000.00	45'000.00	28'027.15	28'027.15	0.00	16'972.85	28'027.15	
292	Baugenieur	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'592.35	2'592.35	0.00	-592.35	2'592.35	energetische Nachweise/Förderprogramm
296	Spezialisten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	Zwischensumme Gebäude ohne techn. A	398'000.00	434'500.00	433'812.65	397'648.80	397'648.80	0.00	351.20	397'648.80	
23	Elektroanlagen	23'000.00	26'000.00	25'858.90	26'500.00	26'500.00	0.00	-3'500.00	26'500.00	
24	Heizung - Lüftung - Klima	19'500.00	10'500.00	9'983.70	13'148.35	13'148.35	0.00	6'351.65	13'148.35	
241	241-243 Heizungsanlage	18'000.00	9'000.00	8'483.70	11'886.85	11'886.85	0.00	6'113.15	11'886.85	
244	Lüftungsanlage	1'500.00	1'500.00	1'261.50	1'261.50	1'261.50	0.00	238.50	1'261.50	
25	Sanitäranlagen	22'000.00	18'000.00	17'671.15	23'513.25	23'513.25	0.00	-1'513.25	23'513.25	
258	Kücheneinrichtungen	20'000.00	18'000.00	17'937.00	17'937.00	17'937.00	0.00	2'063.00	17'937.00	
247	Kaminanlage + Ofen	0.00	0.00	4524.75	6'701.00	6'701.00	0.00	-6'701.00	6'701.00	
2.2	Zwischensumme technische Anlagen	84'500.00	72'500.00	75'975.50	87'799.60	87'799.60	0.00	-3'299.60	87'799.60	
2	Gebäude	482'500.00	507'000.00	509'788.15	485'448.40	485'448.40	0.00	-29'484.40	485'448.40	
333	Leuchten und Lampen	0.00	4'000.00	4'000.00	688.70	688.70	0.00	-688.70	688.70	
3	Betriebs-einrichtungen	0.00	4'000.00	4'000.00	688.70	688.70	0.00	-688.70	688.70	
4	Außenanlage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
511	Bewilligungen, Baugespann	1'500.00	1'000.00	1'000.00	1'233.70	1'233.70	0.00	266.30	1'233.70	
531	Bauzeitversicherungen	1'000.00	600.00	600.00	592.25	592.25	0.00	407.75	592.25	
567	Anwaltskosten	1'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'000.00	0.00	
569	Förderprogramm	0.00	-9'180.00	-9'180.00	0.00	0.00	-9'180.00	0.00	0.00	noch nicht erhalten
570	Beitrag NHG	0.00	-20'000.00	-20'000.00	0.00	0.00	-20'000.00	0.00	-20'000.00	muss noch ausgelöst werden
5	Baunebenkosten	3'500.00	1'600.00	-27'580.00	-27'354.05	1'825.95	0.00	-30'854.05	-27'354.05	
90	Möbel	0.00	0.00	0.00	15'144.30	15'144.30	0.00	-15'144.30	15'144.30	
9	Ausstattung	0.00	0.00	0.00	15'144.30	15'144.30	0.00	-15'144.30	15'144.30	
	Gesamtsumme inkl. MWST	500'000.00	526'600.00	500'208.15	473'927.35	503'107.35	-29'180.00	26'072.65	473'927.35	

14.3 Landkreditkonto

Bericht zum Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen

a) Stand Landkredit

verfügbar am 1. Januar 2019	5'476'025.00
GR-Entscheid: Überführung der Seestrasse 1 ins Finanzvermögen	1'651'254.20
GR-Entscheid: Überführung der Seestrasse 8 ins Finanzvermögen und Vereinigung mit Parzelle Nr. 1158	378'000.00
GR-Entscheid: Überführung der Seestrasse 9 ins Finanzvermögen	2'117'800.00
GR-Entscheid: Überführung der Seestrasse 11 ins Verwaltungsvermögen	842'000.00
Irsee, Parzelle Nr. 8070 (2'608 m2), Verkauf an Ja-Jireh AG, Bottighofen	802'135.40
Sonewise, Parzelle Nr. 5794 (2'047 m2), Kauf	-2'052'221.30
Hafenstrasse 8, Sanierung Fabrik Fenster & Dach, Aktivierung Sanierung	-69'778.95
Hafenstrasse 6, Sanierung Fassade Villa, Aktivierung Sanierung	-50'215.40
Bodanstrasse 7a, Sanierung Industrie-Teil Fassade, Aktivierung Sanierung	-236'254.05
Hafenstrasse 6, Sanierung Dachgeschoss Villa, Aktivierung Sanierung	-378'887.35
Bodanstrasse 7, Sanierung, Aktivierung Sanierung	-682'424.05
verfügbar am 31. Dezember 2019	7'797'433.50

Beurkundete, im Grundbuch noch nicht eingetragene Kaufverträge:

Kauf Parzelle Nr. 6321, Strabag-Areal, Seefäld, Kreuzlingen (3'568 m2)	-1'166'000.00
--	---------------

b) aus Landkredit erworbene Grundstücke

<i>Grundbucheintrag</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>	<i>Fläche m²</i>	<i>Buchwert 31.12.2019</i>
09.12.2008	242	Hafenstrasse 6/8, Bodanstrasse 7a	2'955	4'870'000.00
09.12.2008	250	Bodanstrasse 7	328	1'372'424.05
22.09.2015	3184	SBB Grundstück	4'259	640'000.00
28.06.2016	161	Nationalstrasse 28/30	3'529	3'408'736.00
26.06.2017	6321	Seefäld, Strabag-Areal	3'568	1'686.15
05.06.2019	5794	Sonewise	2'047	2'052'221.30
Total			16'686	12'345'067.50

c) Übersicht Landkredit

Landkreditkompetenz aus Reglement vom 3. Oktober 2002	6'000'000.00
Erhöhung Landkreditkompetenz gemäss Volksabstimmung vom 25. November 2007	9'000'000.00
Verkaufsgewinne seit 1979	4'347'082.00
Marktwertanpassungen aufgrund HRM2	795'419.00

Gesamte Landkreditkompetenz 20'142'501.00

bestehend aus:

Stand Landkredit wie Abschnitt a)	7'797'433.50
Stand erworbene Grundstücke wie Abschnitt b)	12'345'067.50
Gesamte Landkreditkompetenz	20'142'501.00

LIEGENSCHAFT: HAFENSTRASSE 6+8 / BODANSTRASSE 7A

AUFTEILUNG DER FLÄCHEN AB 2021

Masstab = 1:200

01 UNTERGESCHOSS

ALLGEMEINFLÄCHEN

-  Fläche Allgemein
-  Technik / Unterhalt
-  Hauswart

MIETFLÄCHEN

-  Kulturzentrum Kult-X (Kultur)
-  Thurgauische Kunstgesellschaft (Kultur)
-  Lager Kläuse (Verein)
-  Kanton Thurgau (Gewerbe)
-  Wohnung DG (Privat)
-  Soziale Dienste (Stadt)
-  air architekten ag (Gewerbe)
-  Seeburgtheater (Verein)

G

G = Garten

Spielwiese,
Kräuter- und Gemüsegarten,
Grillplatz und Sitzgelegenheiten

S= Spielraum

Bistrobetrieb
Ludothek Kreuzlingen
kleine Theateraufführungen
Kleine Konzerte
Sitzungen
Workshops

Küche
Einfache Bistro- und
Regenerationsküche



LIEGENSCHAFT: HAFENSTRASSE 6+8 / BODANSTRASSE 7A

AUFTEILUNG DER FLÄCHEN AB 2021

Massstab = 1:200

02 ERDGESCHOSS

ALLGEMEINFLÄCHEN

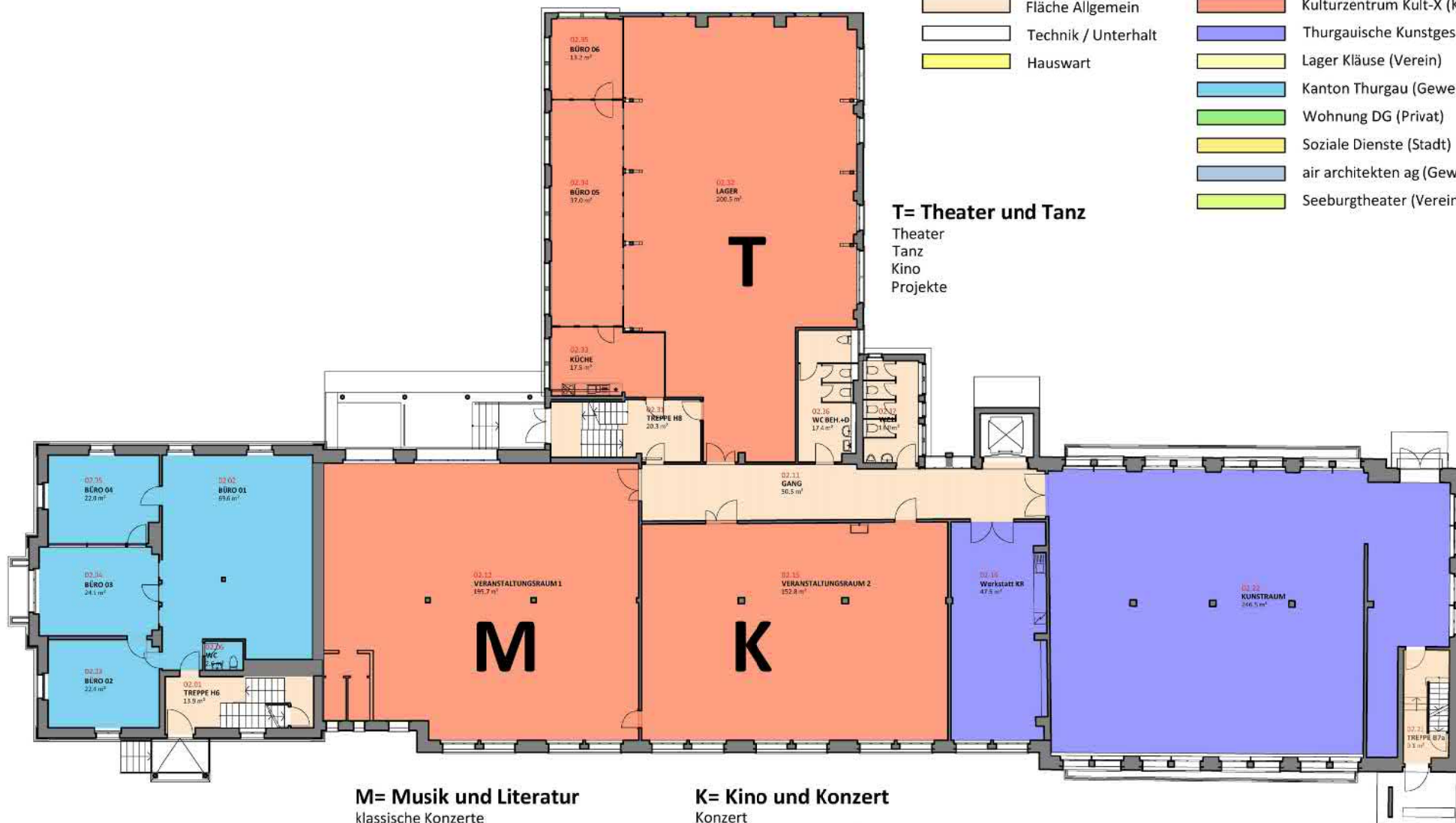
-  Fläche Allgemein
-  Technik / Unterhalt
-  Hauswart

MIETFLÄCHEN

-  Kulturzentrum Kult-X (Kultur)
-  Thurgauische Kunstgesellschaft (Kultur)
-  Lager Kläuse (Verein)
-  Kanton Thurgau (Gewerbe)
-  Wohnung DG (Privat)
-  Soziale Dienste (Stadt)
-  air architekten ag (Gewerbe)
-  Seeburgtheater (Verein)

T= Theater und Tanz

- Theater
- Tanz
- Kino
- Projekte



M= Musik und Literatur

- klassische Konzerte
- unplugged Sessions
- Ausstellungen
- Performances
- Poetry-Slams
- Lesungen
- Barbetrieb

K= Kino und Konzert

- Konzert
- Kino mit einer Leinwand
- Barbetrieb
- Backstage-Bereich

LIEGENSCHAFT: HAFENSTRASSE 6+8 / BODANSTRASSE 7A

AUFTEILUNG DER FLÄCHEN AB 2021

Massstab = 1:200

03 OBERGESCHOSS

ALLGEMEINFLÄCHEN

- Fläche Allgemein
- Technik / Unterhalt
- Hauswart

MIETFLÄCHEN

- Kulturzentrum Kult-X (Kultur)
- Thurgauische Kunstgesellschaft (Kultur)
- Lager Kläuse (Verein)
- Kanton Thurgau (Gewerbe)
- Wohnung DG (Privat)
- Soziale Dienste (Stadt)
- air architekten ag (Gewerbe)
- Seeburgtheater (Verein)



Studio
Ton
Bild
Film

Umkleide
für Raum B

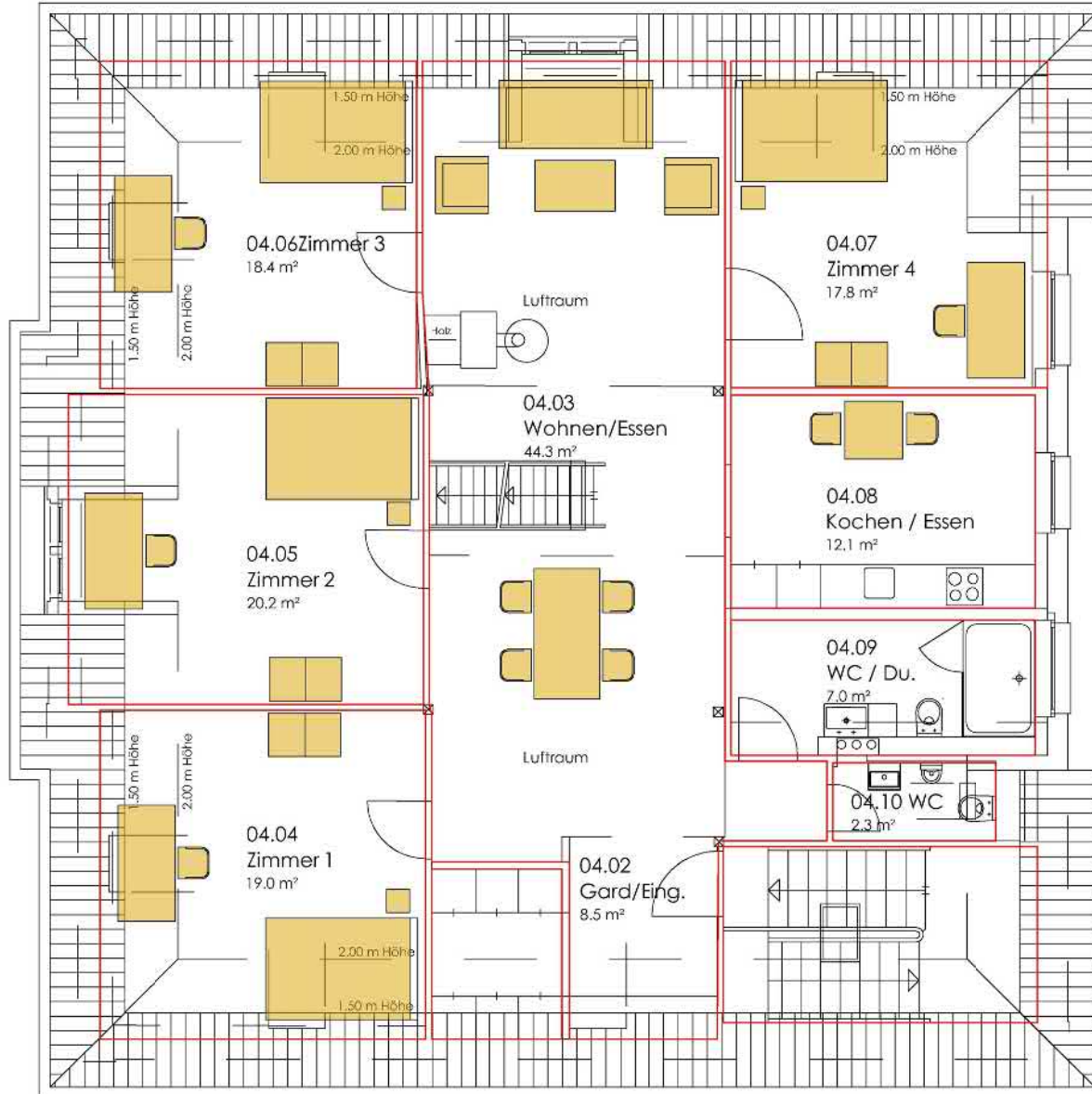
B= Bewegung
Streetdance
Jazzdance
Bewegungskurse für Kinder
Qigong, TaiChi, Yoga, Pilates

LIEGENSCHAFT: HAFENSTRASSE 6+8 / BODANSTRASSE 7A

AUFTEILUNG DER FLÄCHEN AB 2021

Masstab = 1:100

04 DACHGESCHOSS (Wohnung) privat vermietet



Leistungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Kreuzlingen

vertreten durch den Stadtrat

und

dem Verein "Kult-X" Kulturzentrum Kreuzlingen

vertreten durch den Vereinsvorstand

1 Zweck

Diese Leistungsvereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für die finanzielle Unterstützung der Stadt Kreuzlingen an die kulturellen Leistungen des Vereins Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen. Diese Leistungsvereinbarung tritt ab dem 01. Januar 2022 in Kraft dauert bis zum 31. Dezember 2024.

2 Beschreibung des Kulturvereins

- Der Verein besteht in dieser Form seit Sommer 2020.
- Ein Verein mit 16 Mitgliedern (Stand: 2020). Statuten im Anhang.
- Betreibt und unterhält fünf Räume und Garten für kulturelle Nutzungen.
- Rund um die Veranstaltungen wird ein Barbetrieb angeboten.
- Veranstaltet und koordiniert Kulturveranstaltungen in der städtischen Liegenschaft "Schiesser Areal" (Mietvertrag).
- Betreibt damit aktive Kulturförderung.

3 Leistungen

Das Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen verpflichtet sich zu folgenden Leistungen:

- Betreibt das Pilotprojekt Kult-X. Der Betrieb wird um drei weitere Jahre (bis Ende 2024) verlängert, danach ist ein geregelter Kulturbetrieb geplant.
- Erstellung einer Betriebsstrategie und Finanzierungsplan zur Sicherstellung der kulturellen Erfolge und finanziellen Absicherung.
- Aktive Mittelbeschaffung im Bereich Sponsoring (Drittmittel) und Eigenleistungen der Vereinsmitglieder.

4 **Ziele, Indikatoren**

Ziele	Indikatoren
Erfolge	Vorstellungen, Publikumsresonanz
Kultur fördern	Mind. 80 Veranstaltungen pro Jahr, Einladungen; Presseberichte
Durchführung von Veranstaltungen	Jahresbericht
Zusammenarbeit z.B. mit den Bildungsinstitutionen, den Mitgliedern des Kulturdachverbands und anderen Kulturschaffenden	Jahresbericht
Eigenmittelbeschaffung	Jahresrechnung

5 **Qualitätssicherung**

Das Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen verpflichtet sich, ein kulturelles Angebot nach den Kriterien seiner Ziele und Massnahmen (Konzept und Leitbild) durchzuführen. Der Verein trägt damit einen Teil zum hochstehenden und vielfältigen Kulturangebot der Stadt Kreuzlingen bei.

6 **Controlling**

Für das Controlling ist neben dem Departement Gesellschaft die Kulturkommission der Stadt Kreuzlingen zuständig. Das Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen liefert diesem jährlich bis Ende August:

- Jahresbericht
- Jahresrechnung inkl. Revisorenbericht
- Budget für die laufende Saison
- Programm für die laufende Saison
- Protokoll der Jahresversammlung

7 **Unterstützung der Stadt**

Für die erbrachten Leistungen erhält das Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen folgende Unterstützung aus den wiederkehrenden Beiträgen des städtischen Budgets Kultur.

Kulturelle Leistung	CHF120'000.00
Subventionierte Miete, exkl. NK	CHF130'000.00

Der Unterstützungsbetrag muss schriftlich per Rechnung beim Departement Gesellschaft, Marktstrasse 4, 8280 Kreuzlingen, angefordert werden.

8 Zusätzliche Bestimmungen

a) Geltungsbeginn und Geltungsdauer

Diese Leistungsvereinbarung tritt auf den 01. Januar 2022 in Kraft und ist auf drei Jahre, bis Ende 2024 befristet.

Ab 2025 ist ein geregelter Kulturbetrieb vorgesehen. Es wird auf diesen Termin eine neue Leistungsvereinbarung erstellt.

b) Widerruf

Werden vereinbarte Leistungen nicht erfüllt, kann der jährliche Beitrag gekürzt oder die Leistungsvereinbarung auf den nächstmöglichen Termin aufgelöst werden.

Kreuzlingen, 1. Januar 2022
Stadt Kreuzlingen

Thomas Niederberger
Stadtpräsident

Michael Stahl
Stadtschreiber

Kreuzlingen,

Kulturzentrum Kreuzlingen

Jean Grädel
Präsident

.....
Aktuar



Betriebsordnung

Kult-X
Kulturzentrum Kreuzlingen

Version 05.12.20

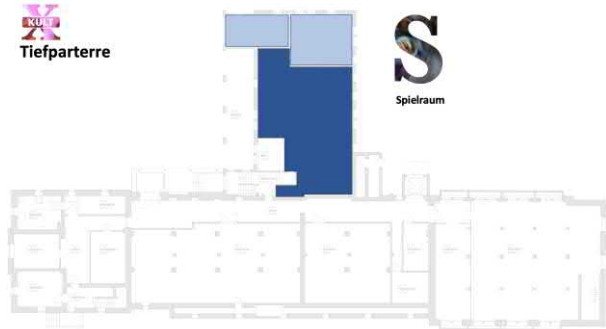
Inhaltsverzeichnis

1	Raumprogramm	3
1.1	Raum S	3
1.2	Garten	3
1.3	Kellerbereich	4
1.4	Eingangsbereich und Erschliessung	4
1.5	Raum K	4
1.6	Raum M	5
1.7	Bürotrakt	5
1.8	Raum T	6
1.9	Kunstraum	6
1.10	Raum B	7
1.11	Umkleide	7
1.12	Studio	8
2	Veranstalter*innen & Nutzergruppen	8
2.1	Haupt-Veranstalter*innen	8
2.2	Regelmässige (zukünftige) Veranstalter*innen	9
2.3	Einmalige Veranstalter*innen	9
2.4	Feste Raumnutzer*innen und Kursanbieter*innen	9
2.5	Rahmenbedingungen & Nutzungstarife	9
3	Organisationsstruktur	10
3.1	Trägerschaft	10
3.2	Geschäftsstelle	10
4	Gastronomiekonzept	11
4.1	Organisation	11
4.2	Barbetrieb während Veranstaltungen	11
4.3	Pop-Up-Bistro	11
4.4	Spiel-Kaffee	11
4.5	Permakultur- und Spielgarten	11
5	Schlussbestimmungen	12
6	Beilagen	12

1 Raumprogramm

Seit Sommer 2020 stehen dem Kult-X insgesamt drei grosse beispielbare Veranstaltungsräume inklusive Bar/Gastro-Betrieb, Garten und einem zusätzlichen Raum für Bewegungskunst sowie Platz für Proben und Workshops zur Verfügung. 2021 soll im Quertrakt der grösste Veranstaltungsraum T als Multifunktionsraum das Raumprogramm ergänzen.

1.1 Raum S



Im Raum S (Spielraum) sind ein unregelmässiger Bistrobetrieb und die Ludothek Kreuzlingen beheimatet. Hier fühlen sich grosse und kleine Spielfreaks wohl. Der Raum bietet ausserdem Platz für kleine Theateraufführungen, Konzerte, Sitzungen und Workshops. Aus dem Raum heraus gibt es einen direkten Ausgang in den Garten.

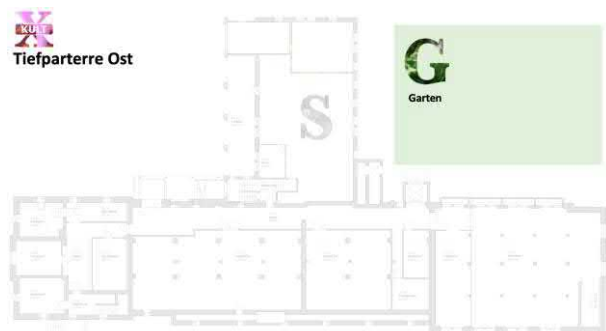
Dimensionen:

- Fläche Spielraum und Gasträum: 146m²
- Fläche Küche: 40m²
- Fläche Büro: 11m²
- Fläche Garage: 25m²
- Fläche Loggia Aussenbereich: 45m²

Einrichtung:

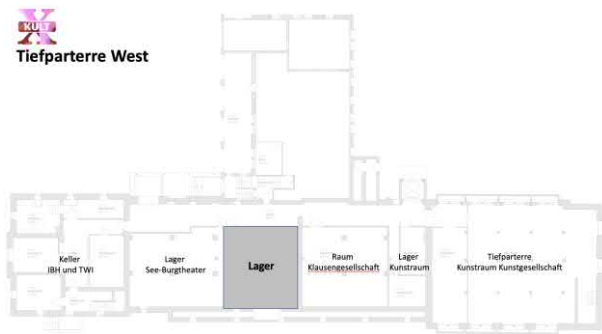
- grosse Tische, Stühle, Lounge-Ecke, diverse Küchengeräte, Theke, stimmungsvolles Licht
- Gestelle mit Spielen und Büromaterial Ludothek

1.2 Garten



Die kleine Stadt-Oase in der Mitte des Gebäudekomplexes ist ein Erlebnisort mit Spielwiese, Kräuter- und Gemüsegarten, Grillplatz und Sitzgelegenheiten. Der Zugang erfolgt über den Spielraum oder mit dem Lift vom Haupteingang her kommend.

1.3 Kellerbereich



Kultur braucht ihren Stauraum. Die zur Verfügung stehende Fläche für Mobiliar, Getränke und Bühnentechnik wird geteilt mit dem Fundus des See-Burgtheaters.

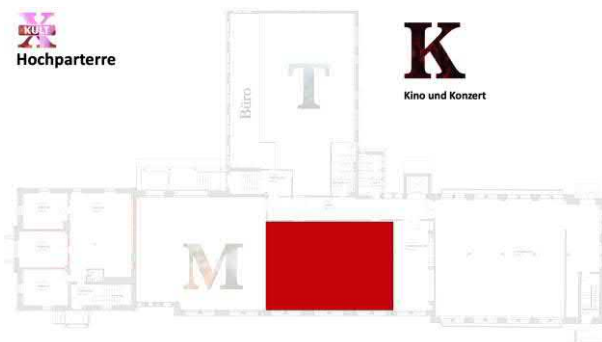
Dimensionen:

- Gesamtfläche: 173m² (inkl. Fundus Seeburgtheater)
- Zur Verfügung stehende Fläche Lager See-Burgtheater: 90m²

1.4 Eingangsbereich und Erschliessung

Der Haupteingang ist mit dem Treppenhaus und dem Eingangsbereich verbunden. Vom dort aus gelangen die Besucher*innen direkt zu den Veranstaltungsräumen und zu den Toilettenanlagen.

1.5 Raum K



Raum K ist der Veranstaltungsort für Konzert und Kino mit einer Leinwand, guter Ton- und Lichttechnik und einem Beamer. Die ansteigende Zuschauertribüne gewährleistet eine gute Sicht. Ein Barbetrieb ist integriert in den Raum und kombiniert mit einem Backstage-Bereich mit separatem Eingang. Durch seine Lage innerhalb des Gebäudes ist Raum K akustisch nach aussen hin zur Nachbarschaft gut abgeschottet. Es kann daher problemlos eine Veranstaltung mit lauter Musik stattfinden. Zu beachten ist jedoch, dass der Bewegungsraum (unmittelbar darüber im Obergeschoss) wegen der Klangemissionen nicht gleichzeitig belegt werden sollte.

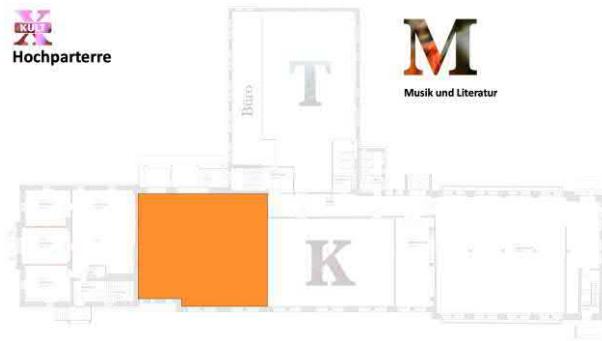
Dimensionen:

- Gesamtfläche: 153m²
- Fläche Bühnenbereich: 50m²
- Fläche Bar- und Backstagebereich: 20m²
- Fläche Zuschauerbereich: 83m²

Einrichtung:

- ansteigende Zuschauertribüne, diverse bequeme Sitzgelegenheiten, schwarze Vorhänge
- grosse Bar mit separatem Kühlelement auf Rollen, Spültisch und Spülmaschine
- fest installiert: Soundanlage, Beamer und Bühnenlicht (siehe Kult-X Technik-Rider)
- mobil: Konzertflügel

1.6 Raum M



Raum M (für Musik und Literatur) ist multifunktional und frei möblierbar für klassische Konzerte, stilvolle unplugged Sessions, Ausstellungen, Performances, Poetry-Slams und Lesungen. Die zwei verschieden grossen Bühnenbereiche können auch als Zuschauertribüne genutzt werden. Im erhöhten Bereich des Raumes befindet sich eine Bar.

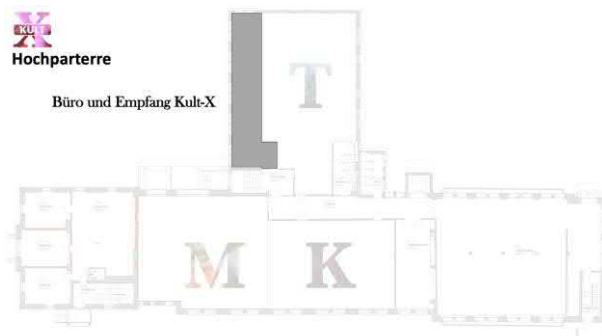
Dimensionen:

- Gesamtfläche: 196m²
- Fläche Bühnenbereich A: 50m²
- Fläche Bühnenbereich B: 70m²
- Fläche Barbereich: 8m²

Einrichtung:

- zwei erhöhte Bereiche, Vorhänge in beige
- Bar mit Kühlschrank, Spültisch und Spülmaschine
- fest installiert: Bühnenlicht (siehe Kult-X Technik-Rider)
- mobil: Soundanlage, Beamer (siehe Technik-Rider)
- mobil: Konzertflügel (Rampe für die Bühne)

1.7 Bürotrakt



Angrenzend an Raum T mit Zugang vom Treppenhaus her befindet sich Schaltzentrale des Kult-X. Die diensthabenden Einsatzkräfte gehen hier ein und aus. Es gibt Platz zum Arbeiten, Platz für Büroarbeit von Betriebsleitung und Geschäftsstelle, einen Rückzugsort für auftretende Künstler*innen, Lagerfläche und eine einfache Tee-Küche.

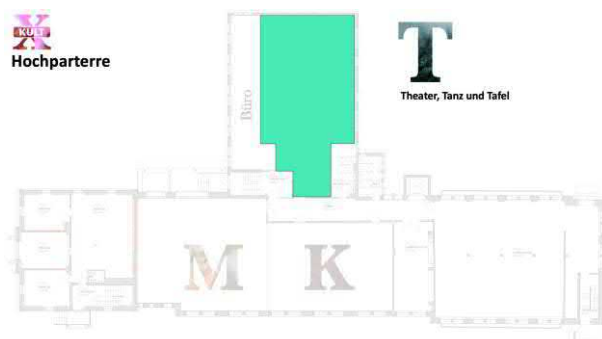
Dimensionen:

- Büro und Lagerfläche: 37m²
- Künstlergarderobe: 13m²
- Tee-Küche: 17m²

Einrichtung:

- Gestelle, Schränke, Tische, Stühle
- Küche mit Kühlschrank und Tiefkühltruhe

1.8 Raum T



Vorläufig als Abstell- und Proberaum genutzt, ab 2021 wird Raum T *der* Raum für Theater, Tanz oder ein Essen an der langen Tafel. Ab 2022 soll der Saal auch dem Kino zur Verfügung stehen.

Dimensionen:

- Veranstaltungsbereich: 170m²
- Foyerbereich: 30m²

Einrichtung:

- Tische, Stühle
- mobile Ton- und Lichtanlage

1.9 Kunstraum

Der Kunstraum der Thurgauischen Kunstgesellschaft wird seit 1997 (im Hochparterre) und seit 2008 (im Tiefparterre) auf einer Fläche von rund 500m² mit Ausrichtung zur Bodanstrasse eigenständig betrieben. Die Kunstgesellschaft hat mit der Stadt Kreuzlingen eine eigene Leistungsvereinbarung, in der die subventionierte Miete als Betriebsbeitrag ausgewiesen wird.

1.10 Raum B



Streetdance, Breakdance, Jazzdance, Tango, Bewegungskurse für Kinder, Qigong, TaiChi, Yoga und Pilates werden im Raum B (Bewegungsraum) von verschiedenen Personen und Vereinen angeboten. Für die Koordination der Kurse und die Raumpflege ist die Kult-X-Geschäftsstelle zuständig. Die Abgaben für die Raumnutzung fließen vollumfänglich in die Raumnebenkostenebenenkosten, welche von der Stadt Kreuzlingen nicht gedeckt sind.

Dimensionen:

- Gesamtfläche: 103m²

Einrichtung:

- Spiegelwand, Stühle und beige Vorhänge
- mobile Tonanlage
- Waschbecken
- keine Säulen im Raum

1.11 Umkleide



Dieser Raum dient als Umkleide für den Bewegungsraum, als Rückzugsort für auftretende Künstler*innen und als Lagerfläche.

Dimensionen:

- Gesamtfläche: 50m²

Einrichtung:

- diverse Schränke
- erhöhte Lagerfläche
- Waschbecken

1.12 Studio



Dieser Raum wird bis auf Weiteres von der Musikschule Kreuzlingen und der Puppenspiel GmbH als Ton-, Bild- und Videostudio genutzt.

Dimensionen:

- Gesamtfläche: 50m²

Einrichtung:

- Diverse Schränke
- kleine Küchenzeile
- Galerie

2 Veranstalter*innen & Nutzergruppen

Der Verein «Kult-X» bietet mit dem vielfältigen Raumangebot des Mehrspartenhauses allen Veranstaltern eine individuelle Bühne. Die Vernetzung, die regelmässige Zusammenarbeit, der Austausch und die Ergänzung in der Programmgestaltung um ein möglichst breit gefächertes interdisziplinäres Programmangebot sind wichtige Ziele des Vereins «Kult-X». Initiiert und koordiniert wird dies primär von der Geschäftsstelle.

Beilage 1: Leitbild

2.1 Haupt-Veranstalter*innen

Folgende Hauptveranstalter*innen prägen die Ausrichtung und definieren das künstlerische Profil des Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen:

- Filmforum KuK
- Verein Kult-X worX
- Ostschweizer Jazz Kollektiv
- Gesellschaft für Musik und Literatur (GML)
- Tango Libre Kreuzlingen/Konstanz
- Theater an der Grenze
- Musikschule Kreuzlingen
- Ludothek Kreuzlingen
- Verein Kultling

2.2 Regelmässige (zukünftige) Veranstalter*innen

Folgende regelmässig wiederkehrende Veranstalter werden bestehende oder neue Reihen im Kult-X aufbauen und/oder Kulturprogramm anbieten:

- Tanzen an der Grenze
- Kabarett in Kreuzlingen (KIK)
- See-Burgtheater
- Horst Klub

2.3 Einmalige Veranstalter*innen

Veranstalter*innen oder Künstlerorganisationen, die eine einmalige Inszenierung oder ein Projekt realisieren, sind im Kult-X immer willkommen.

2.4 Feste Raumnutzer*innen, Kursanbieter*innen und Dienstleister*innen

Folgende Gruppierungen nutzen die Räumlichkeiten im Obergeschoss für Bewegungskurse, Trainings, Studioaufnahmen oder Proben (Sortierung nach Veranstaltungshäufigkeit):

- Musikschule Kreuzlingen
- Puppenspiel GmbH
- private Anbieter*innen von QiGong, TaiChi, Pilates und Yoga
- private Anbieter*innen von Jazztanz, Tango & Kindertanz
- freischaffende Künstler*innen

Folgende Gruppierungen nutzen tagsüber und am frühen Abend die Veranstaltungsräume M und T für Proben und Trainings (Sortierung nach Veranstaltungshäufigkeit)

- Musikschule Kreuzlingen
- Heart Chor Kreuzlingen
- Chor Grenzenlos Kreuzlingen/Konstanz
- Neuwerk Chor Konstanz
- See-Burgtheater

Die Ludothek Kreuzlingen wird 2021 dreimal in der Woche vormittags und nachmittags den Ausleihbetrieb im Raum S geöffnet haben.

2.5 Rahmenbedingungen & Nutzungstarife

Für Veranstalter*innen gelten spezifische Rahmenbedingungen. Die verschiedenen Räume stehen in der Regel bei öffentlichen Kulturveranstaltungen mietfrei zur Verfügung. Die in Anspruch genommenen Dienstleistungen für Nebenkosten, Technik, Infrastruktur, Hauswartung, Administration, Koordination, Helfereinsätze, Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung werden jedoch dem/der Veranstalter*in verrechnet.

Zur Orientierung dient das vom Vorstand und der Leitung der Geschäftsstelle ausgearbeitete Formular «Rahmenbedingungen für Veranstalter*innen».

Die unterschiedlichen Nutzergruppen sind nach ihrer Nutzungsdauer (einmalig, sporadisch oder regelmässig und dauerhaft) eingeteilt. Je nach Kategorie der Einteilung und Herkunft (städtischer Verein oder Kunstschaffender oder auswärtige Künstler und Organisationen) gibt es unterschiedliche Kostenbeteiligungen (Nutzungstarife). Mit jeder Nutzergruppe wird eine Nutzungsvereinbarung erstellt, welche die Konditionen und Bedingungen regelt. Als Orientierung dient eine Tabelle mit sämtlichen Nutzungstarifen.

Beilage 1: Leitbild

*Beilage 2: Rahmenbedingungen für Veranstalter*innen*

Beilage 2: Nutzungstarife

3 Organisationsstruktur

3.1 Trägerschaft

Der Verein Kult-X ist der Träger des Kulturzentrums. Er organisiert und führt im Sinne des Leitbildes den Betrieb als Verein. Die Statuten des Vereins regeln die Struktur des Betriebs und die Kompetenzen der einzelnen Organe. Die Trägerschaft hat mit der Stadt Kreuzlingen und dem Kanton Thurgau eine Leistungsvereinbarung. Die Struktur der Trägerschaft ist in einem Organigramm festgehalten.

Beilage 4: Statuten

Beilage 5: Organigramm

3.2 Geschäftsstelle

Eingesetzt durch den Trägerverein wird das Kult-X von einer Geschäftsstelle mit einer Leitung und verschiedenen Abteilungen geführt und verwaltet. Ein detailliertes Pflichtenheft beschreibt sämtliche Aufgaben, die innerhalb der Geschäftsstelle angesiedelt sind.

Beilage 6: Aufgaben und Pflichten der Geschäftsstelle

Leitung:

Die Leitung der Geschäftsstelle legt dem Vorstand des Trägervereins jeweils vor Saisonbeginn ein aktuelles Profilpapier vor, das im Sinne einer Absichtserklärung konkrete Akzente und Schwerpunkte für das kommende Programm setzt, welches vom Vorstand abgenommen wird.

Ansprechpartnerin für alle Interessenten zur Nutzung des Hauses und der Liegenschaft ist primär die Leitung der Geschäftsstelle, welche im Rahmen des Leitbildes eigenverantwortlich ihre Entscheidungen trifft. Sie verwaltet und koordiniert grossmehrheitlich die laufenden Aktivitäten und ist für die Einhaltung des Budgets und die Führung Rechnung verantwortlich.

Die Leitung der Geschäftsstelle betreut ausserdem die Kommunikation in und um das Haus, ist das Gesicht nach aussen und pflegt mit den Veranstalter*innen den regelmässigen Austausch.

Sekretariat und Administration:

Die Leitung der Geschäftsstelle wird in administrativen Belangen unterstützt von einem Sekretariat. Die Mitarbeitenden des Sekretariats sind unter anderem auch Haupt-Ansprechpersonen vor Ort.

Infrastruktur und Unterhalt:

In die Geschäftsstelle sind auch ein Technikteam und die Hauswartung integriert. Für die Technik und sowie die gesamte Infrastruktur gibt es einen Hauptverantwortlichen. Dieser ist für den Zustand und die Sicherheit der Anlagen verantwortlich.

Die Hauswartung ist für die Reinigung und Pflege der gesamten Anlage zuständig. Die Abgrenzung der Bereiche Kultur und Gewerbe sind in Absprache mit dem Liegenschaftsverantwortlichen der Stadt festgelegt.

Kommunikation und Vermarktung:

Das Kommunikationsteam plant und koordiniert sich um die laufenden Ankündigungen und Informationen auf den verschiedenen Kanälen und entwickelt für das Kult-X eigenverantwortlich Kampagnen und Kommunikationsstrategien. Auf der Webseite des Vereins Kult-X und auf den sozialen Medien wird das Programm des Kulturzentrums präsentiert. Vor dem Haus und am Kreuzlinger Boulevard werden Plakatflächen bestückt. Die Aktualisierung erfolgt laufend.

Für die sonstige Bewerbung der Veranstaltungen in der Stadt sind die Veranstalter*innen selber verantwortlich.

4 Gastronomiekonzept

Während der zweiten Pilotphase 2021-2024 werden verschiedene gastronomische Konzepte getestet. Diese könnten ab 2024 (unter Einhaltung aller erforderlichen baulichen Anforderungen an einen Gastronomiebetrieb) gegebenenfalls in eine Regelgastronomie umgewandelt werden, welche entweder durch den Verein «Kult-X», einen der Hauptveranstalter im Haus oder externe Gastronomen betrieben würde.

4.1 Organisation

Das Kult-X stellt die gesamte notwendige Infrastruktur (Räumlichkeiten, Bar, Küche, Küchengeräte und Kassensystem etc.) für die in den Punkten 4.2 bis 4.5 beschriebenen gastronomischen Aktivitäten zur Verfügung.

Sämtliche Getränkebestellungen sowie die Betreuung und Inventur des Getränkelagers vor Ort werden über die Geschäftsstelle abgewickelt.

Ausschankpatent und Bewilligungen sind vorhanden und werden laufend ergänzt.

4.2 Barbetrieb während Veranstaltungen

Die Geschäftsstelle koordiniert in der Regel die Helfereinsätze des Barbetriebs für sämtliche Veranstaltungen. Bis auf Weiteres gehen sämtliche Bar-Einnahmen an den Verein Kult-X.

Einzelabsprachen (Getränkeangebot, Preisgestaltung, Einnahmen, etc.) mit der Geschäftsstelle können individuell getroffen werden.

4.3 Pop-Up-Bistro

Das Pop-Up-Bistro ist primär eine Eventgastronomie, welche regelmässig gastronomische Veranstaltungen durchführt und die Veranstalter im Kult-X mit Cateringangeboten unterstützt. In der zweiten Pilotphase werden sowohl die Akzeptanz einer «Kult-X-Beiz» in der Bevölkerung evaluiert wie auch verschiedene gastronomische Konzepte getestet (z.B. klassische Abendessen an einer langen Tafel, Brunch, Grillveranstaltungen, Thementage, Firmenfeiern, Hochzeiten, Kochkurse etc.).

Primär werden diese Anlässe von den Hauptveranstaltern oder dem Verein «Kult-X» durchgeführt. Die Gesamtkoordination obliegt der Geschäftsstelle.

4.4 Spiel-Kaffee

Das Pop-Up-Bistro belebt die Öffnungszeiten der Ludothek durch einen regelmässigen Betrieb. Während der Betriebszeiten besteht das gastronomische Angebot aus Softdrinks, Kaffee, Gipfeli und Kuchen. Zur Unterstützung beim Ausschank etc. stellt das Team der Ludothek mittelfristig ebenfalls Helfer*innen zur Verfügung.

Kinderkoch- und Backkurse im Pop-Up-Bistro runden das Gesamtangebot ab und erweitern die im Kult-X angebotenen Möglichkeiten

4.5 Permakultur- und Spielgarten

Im Gartenbereich des Kult-X wird ein weiterer attraktiver Bereich geschaffen, der Hand in Hand mit der gesamten Projektentwicklung im Kulturzentrum geht. Ziel sind der Anbau von Kräutern, Obst und Gemüse für die Eigennutzung, Wissensvermittlung und Darstellung des Zusammenlebens von Menschen und Pflanzen.

Der Permakultur-Garten soll als Entwicklungsprojekt von unterschiedlichen Gruppen genutzt werden können (Ludothek → Kräuter, Gemüse und Obst / Pop-Up-Gastronomie → Grillplatz und Kräuter etc.) Geplant ist auch ein Outdoor-Spielbereich wie beispielsweise ein Kletternetz zwischen den beiden grossen Bäumen im Garten.

5 Schlussbestimmungen

Diese Betriebsordnung tritt per 1. Januar 2021 in Kraft.

6 Beilagen

Beilage 1: Leitbild

*Beilage 2: Rahmenbedingungen für Veranstalter*innen*

Beilage 3: Nutzungstarife

Beilage 4: Statuten

Beilage 5: Organigramm

Beilage 6: Aufgaben und Pflichten der Geschäftsstelle



Leitbild

Kult-X ist das Kreuzlinger Kulturhaus. Es erfüllt mit öffentlichen Geldern den Auftrag, in seinen Räumlichkeiten Kulturschaffenden und Veranstalter*innen verschiedensten Genres aus der Region Kreuzlingen eine Plattform zu bieten. Es fördert künstlerische Experimente, Innovation und Kommunikationskultur sowie eine nachhaltige Gelegenheits- oder Eventgastronomie in Verbindung mit dem Kulturprogramm.

Das Kult-X ist Begegnungsort für ein kulturinteressiertes Publikum, unabhängig von Geschlecht, Alter, Nationalität und Religion. Es dient regionalen, in- und ausländischen Kulturschaffenden als Treffpunkt für künstlerischen Austausch und Entwicklung und ist somit Drehscheibe für Ideen und Projekte mit regionaler, nationaler und internationaler Ausstrahlung.

Ohne eigenes Ensemble steht das Kult-X für Prozesse und Produkte aller Kulturveranstalter*innen aus Kreuzlingen offen: freie Theater aus allen Gattungen der darstellenden Kunst, Sprech-, Musik- und Bewegungstheater, Tanz und Bewegungskunst, Musik aller Richtungen, Bildende Kunst (u.a. im Kunstraum der Thurgauischen Kunstgesellschaft), Literatur und Programmkinos mit verschiedenen Sparten.

Das Programm trägt der Vielfalt der künstlerischen Produktivität und den unterschiedlichen Publikumsgruppen Rechnung. Produktionen, die Zusammenhänge herstellen, individuelle wie gesellschaftliche Zeitfragen aufwerfen und mit künstlerisch hochstehenden Mitteln den Lebensraum Region Kreuzlingen, den nationalen Bezugsrahmen und die interkulturelle Vernetzung ausleuchten, werden gefördert.

Die Leitung der Geschäftsstelle des Kult-X genießt im Rahmen des vorliegenden Leitbildes und der Statuten Programmfreiheit, um das Haus in der spezifischen Kulturlandschaft der Region Kreuzlingen klar zu positionieren. Die Veranstalter*innen, die im Trägerverein zusammengeschlossen sind, haben prioritäres Anrecht auf Berücksichtigung im Jahresprogramm.

Das Programm wird durch Rahmenveranstaltungen ergänzt, um den Zugang zu den Veranstaltungen und deren künstlerischen Absichten zu erleichtern, zwischen einzelnen Produktionen einen Bogen zu schlagen und zwischen Machern und Publikum den Dialog herzustellen. Dazu gehören Konzeptveranstaltungen, Matinéen, thematische Blöcke, Workshops, Vorträge, Diskussionen und kulinarische Zugaben.

Das Kult-X ist stets an einer Vernetzung grenz- und spartenübergreifender Kulturprojekte interessiert. Zur Befruchtung der künstlerischen Arbeit und zur Förderung der kulturellen Ausdrucksmöglichkeiten sucht es den Austausch und die Kooperation mit anderen Kulturhäusern, produzierenden Gruppen und Künstlerpersönlichkeiten. Neue Produktionskonstellationen werden zusammengeführt, gefördert und betreut.

Alle Veranstalter*innen wie auch die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und die Helfer*innen gewährleisten als Team eine gastliche und kommunikative Atmosphäre im Umgang mit den produzierenden und gastierenden Künstler*innen und den Besucher*innen.



Veranstaltungen im Kult-X (Raum K, M oder T)

Allgemeine Rahmenbedingungen 20/21 Stand 03.12.2020

Kosten für den Veranstalter

- keine Raummiete
- CHF 100 Zuschuss für Nebenkosten, Technik, Infrastruktur (Haustechniker wird anwesend sein) und Reinigung
- CHF 100 Zuschuss für Administration sowie Veröffentlichung der Veranstaltung auf der Kult-X-Homepage, auf Facebook und Instagram, Presseinformation und Erwähnung im Kult-X-Newsletter (aktuell rund 850 Adressen)
- Pauschalen für Hauptveranstalter mit mehreren Veranstaltungen
- In Ausnahmefällen können individuelle Lösungen getroffen werden (z.B. bei Schülerkonzerten ohne Einnahmen)

Einnahmen für den Veranstalter

- Der Veranstalter ist frei, ob er für die eigenen Unkosten sowie die Künstlergagen eine Kollekte erheben oder einen Eintritt verlangen möchte.

To Do Veranstalter

- Flyer und Plakate im Kult-X-Büro vorbeibringen.
- Die aktuellen Corona-Schutzmassnahmen müssen vom Veranstalter umgesetzt werden.
- Suisa-Anmeldung tätigen.

To Do Kult-X

- Kult-X organisiert den Techniker und kümmert sich um die Werbung (wie oben beschrieben).
- Kult-X kümmert sich um die Reinigung der Räumlichkeiten vorab und im Nachhinein.
- Kult-X betreut den Einlass, koordiniert das Einrichten und Aufräumen.
- Kult-X bestückt die Bar, organisiert das Personal und stellt die Kasse bereit.
Sämtliche Getränkeeinnahmen gehen ans Kult-X.
- Die Kult-X-Geschäftsstelle klärt ca. einen Monat vor der Veranstaltung, ob ein erweitertes Getränkesortiment oder ein Catering/Apéro/Essen ggf. auch in einem anderen Raum gewünscht ist. Die Modalitäten werden individuell definiert.
- Desinfektionsmittel, Service für das Contact-Tracing und Plexiglasschutz für die Bar stellt das Kult-X bis auf Weiteres zur Verfügung.



Nutzungstarife

Vermietung der Räume B, U, T und M für Bewegungskunst, Tanztrainings, Musik- oder Theaterproben;
Vermietung der Räume L und M für private Anlässe mit Kulturprogramm und/oder Kult-X-Gastro

Raum B: Bewegungsraum im OG (100 qm)

Location	Zeitraum	A	B	C
Raum B	2 Stunden	CHF 50,00	CHF 30,00	CHF 20,00
Raum B	3 Stunden	CHF 60,00	CHF 40,00	CHF 30,00
Raum B	½ Tag / ganzer Abend	CHF 80,00	CHF 50,00	CHF 40,00
Raum B	ganzer Tag	CHF 160,00	CHF 100,00	CHF 80,00
A Firmen und externe Organisationen (Sitzungen, Fortbildungen...) / nur in Ausnahmefällen				
B Anbieter von Bewegungskunst, Tanztrainings Musik- oder Theaterproben				
C Einzelnutzung (Training oder Probe ohne Einnahmen)				

Umkleide/Aufenthaltsraum im OG (50 qm)

Location	Zeitraum	A	B	C
Raum U	2 Stunden	CHF 20,00	CHF 10,00	CHF 5,00
Raum U	3 Stunden	CHF 30,00	CHF 15,00	CHF 10,00
Raum U	½ Tag / ganzer Abend	CHF 40,00	CHF 20,00	CHF 15,00
Raum U	ganzer Tag	CHF 60,00	CHF 40,00	CHF 20,00
A Firmen und externe Organisationen (Sitzungen, Fortbildungen...) / nur in Ausnahmefällen				
B Anbieter von Bewegungskunst, Tanztrainings, Musik- oder Theaterproben				
C Einzelnutzung (Training oder Probe ohne Einnahmen)				

Raum T: Probe- und Trainingsraum im EG (200 qm)

Location	Zeitraum	A	B	C
Raum T	2 Stunden	CHF 60,00	CHF 30,00	CHF 20,00
Raum T	3 Stunden	CHF 80,00	CHF 40,00	CHF 30,00
Raum T	½ Tag / ganzer Abend	CHF 100,00	CHF 50,00	CHF 40,00
Raum T	ganzer Tag	CHF 180,00	CHF 100,00	CHF 80,00
A Firmen und externe Organisationen (Sitzungen, Fortbildungen, Feste...), Anlässe mit Kultur und/oder Kult-X-Gastro				
B Anbieter von Bewegungskunst, Tanztrainings, Musik- oder Theaterproben				
C Einzelnutzung (Training oder Probe ohne Einnahmen)				

Raum M: Veranstaltungs- und Proberaum im EG (200 qm) ab Oktober

Location	Zeitraum	A	B	C
Raum M	2 Stunden	CHF 70,00	CHF 40,00	CHF 25,00
Raum M	3 Stunden	CHF 90,00	CHF 50,00	CHF 35,00
Raum M	½ Tag / ganzer Abend	CHF 120,00	CHF 60,00	CHF 45,00
Raum M	ganzer Tag	CHF 200,00	CHF 120,00	CHF 90,00
A Firmen und externe Organisationen (Sitzungen, Fortbildungen, Feste...), Anlässe mit Kultur und/oder Kult-X-Gastro				
B Anbieter von Bewegungskunst, Tanztrainings, Musik- oder Theaterproben				
C Einzelnutzung (Training oder Probe ohne Einnahmen)				



Verein **Kult-X** Kulturzentrum Kreuzlingen

Statuten

Stand 22.07.2020

I. Allgemeines

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen «Kult-X» besteht ein nicht gewinnorientierter Verein gemäss den vorliegenden Statuten im Sinne von Art. 60 ff. ZGB auf unbestimmte Dauer mit Sitz in Kreuzlingen (Vereinsadresse: 8280 Kreuzlingen, Hafenstrasse 8).

Art. 2 Zweck

Der Verein bezweckt die Organisation und Koordination von kulturellen Nutzungen in verschiedenen Räumlichkeiten in der ehemaligen Liegenschaft «Schiesser» in 8280 Kreuzlingen an der Hafenstrasse 8. Der Verein ist politisch und konfessionell unabhängig und verfolgt keine kommerziellen Zwecke.

Art. 3 Organisationsform

Abs. 1 Der Verein «Kult-X» versteht sich als Trägerschaft für den kulturellen Betrieb im Kulturzentrum Kreuzlingen. Die Mitglieder des Vereins sind die aktuellen und zukünftigen Hauptveranstalter in den verschiedenen, für kulturelle Nutzungen vorgesehenen Räumlichkeiten. Die Mitglieder bestimmen einen Vorstand. Dieser führt mit einer Geschäftsstelle das «Kult-X» Kulturzentrum Kreuzlingen.

Abs. 2 Auf den Eintrag des Vereins im Handelsregister wird verzichtet, da er kein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe, betreibt.

II. Mitgliedschaft

Art. 4 Mitglieder

Mitglieder können nur natürliche und juristische Personen werden, die feste und/oder regelmässige Veranstalter im «Kult-X» sind.

Art. 5 Eintritt

Aufnahmegesuche sind an den Vorstand zu richten. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand.

Art. 6 Austritt

Der Austritt aus dem Verein erfolgt durch schriftliche Erklärung an den Vorstand. Er ist jederzeit möglich und kann sofort in Kraft treten.

Art. 7 Ausschluss

Mitglieder, die den Statuten, Reglementen, Vereins- und Vorstandsbeschlüssen zuwiderhandeln oder durch ihr Verhalten dem Ansehen des Vereins allgemein schaden, können jederzeit - nach Anhörung - durch den Vorstand ausgeschlossen werden.

Art. 8 Jahresbeitrag

Die Mitgliederversammlung setzt den Jahresbeitrag fest.

Art. 9 Vereinsjahr

Das Vereinsjahr dauert vom 1. August bis 31. Juli.

Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss, Tod oder Liquidation.

III. Organe des Vereins

Art. 11 Allgemeines

Die Organe des Vereins sind:

- a. Die Mitgliederversammlung
- b. Der Vorstand
- c. Die Geschäftsleitung
- d. Die Revisionsstelle

Art. 12 Mitgliederversammlung

Abs. 1 Das oberste Organ des Vereins ist die Mitgliederversammlung. Eine ordentliche Mitgliederversammlung tritt einmal jährlich zusammen. Zur Mitgliederversammlung werden die Mitglieder 30 Tage im Voraus unter Angabe der Traktanden eingeladen.

Abs. 2 Die Mitgliederversammlung hat die folgenden Aufgaben und Kompetenzen:

- a. Änderung und Verabschiedung der Statuten
- b. Genehmigung und Änderung des Gebührenreglements
- c. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands
- d. Wahl der Präsidentin bzw. des Präsidenten, Wahl der Kassiererin bzw. des Kassierers, Wahl der Aktuarin bzw. des Aktuars sowie der übrigen Vorstandsmitglieder
- e. Wahl der Revisionsstelle
- f. Entlastung des Vorstands
- g. Entgegennahme des Revisionsberichtes und Genehmigung der Jahresrechnung
- h. Genehmigung des Jahresbudgets
- i. Beschlussfassung über Anträge des Vorstands und der Mitglieder
- j. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
- k. Beschlussfassung über die Auflösung des Vereins und die Verwendung des Liquidationserlöses
- l. Festsetzung des jährlichen Mitgliederbeitrags

Abs. 3 Traktandenanträge zu Händen der Mitgliederversammlung sind bis spätestens 21 Tage vor der Mitgliederversammlung schriftlich an den Vorstand zu richten. Die Mitgliederversammlung wird von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten des Vorstands geleitet.

Abs. 4 Eine ausserordentliche Mitgliederversammlung kann durch den Vorstand, durch mindestens einen Fünftel der stimmberechtigten Mitglieder oder durch die Revisionsstelle mit Angabe von Grund und Zweck einberufen werden.

Abs. 5 Jede ordnungsgemäss einberufene Mitgliederversammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig. Bei Abstimmung entscheidet das einfache Mehr der anwesenden Stimmberechtigten. Über die gefassten Beschlüsse ist ein Beschlussprotokoll abzufassen. Eine Stimmabgabe durch Stellvertretung ist nicht möglich.

Art. 13 Vorstand

Abs. 1 Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen. Die Amtszeit beträgt drei Jahre. Die Wiederwahl ist möglich. Die Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist möglich.

Abs. 2 Der Vorstand versammelt sich, so oft es die Geschäfte verlangen. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig.

Abs. 3 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind. Die Beschlussfassung erfordert ein einfaches Stimmenmehr. Im Falle einer Stimmgleichheit fällt der Präsidentin, dem Präsidenten der Stichentscheid zu.

Abs. 4 Der Vorstand wählt die Geschäftsstelle und erstellt deren Pflichtenheft.

Abs. 5 Die Mitglieder des Vorstands verfügen über eine Kollektivunterschrift zu zweien.

Art. 14 Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt den Betrieb des «Kult-X» mit den ihr zugeordneten Kompetenzen.

Art. 15 Revisionsstelle

Die Mitgliederversammlung wählt eine professionelle Revisionsstelle, welche die Buchführung kontrolliert. Die Revisionsstelle erstattet dem Vorstand zu Händen der Mitgliederversammlung Bericht und Antrag. Die Amtszeit beträgt drei Jahre. Die Wiederwahl durch die Mitgliederversammlung ist möglich.

IV. Verschiedenes

Art. 16 Finanzen

Zur Verfolgung des Vereinszweckes verfügt der Verein über folgende Mittel:

- a. Erträge aus Veranstaltungen
- b. Erträge aus Vermietungen gemäss Gebührenreglement
- c. Erträge aus Leistungsvereinbarung
- d. Spenden und Zuwendungen aller Art
- e. Subventionen

Art. 17 Vereinsvermögen

Bei einer Auflösung des Vereins fällt das Vereinsvermögen an eine steuerbefreite Organisation, welche den gleichen oder einen ähnlichen Zweck verfolgt. Die Verteilung des Vereinsvermögens unter den Mitgliedern ist ausgeschlossen.

Art. 18 Haftung

Für die Schulden des Vereins haftet nur das Vereinsvermögen. Eine persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 19 Auflösung des Vereins

Der Verein kann auf Antrag bei einer ordentlichen oder ausserordentlichen Mitgliederversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder aufgelöst werden.

Art. 20 Statutenänderungen

Eine Änderung der Statuten benötigen die Zustimmung einer Zweidrittelmehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder.

Art. 21 Inkrafttreten

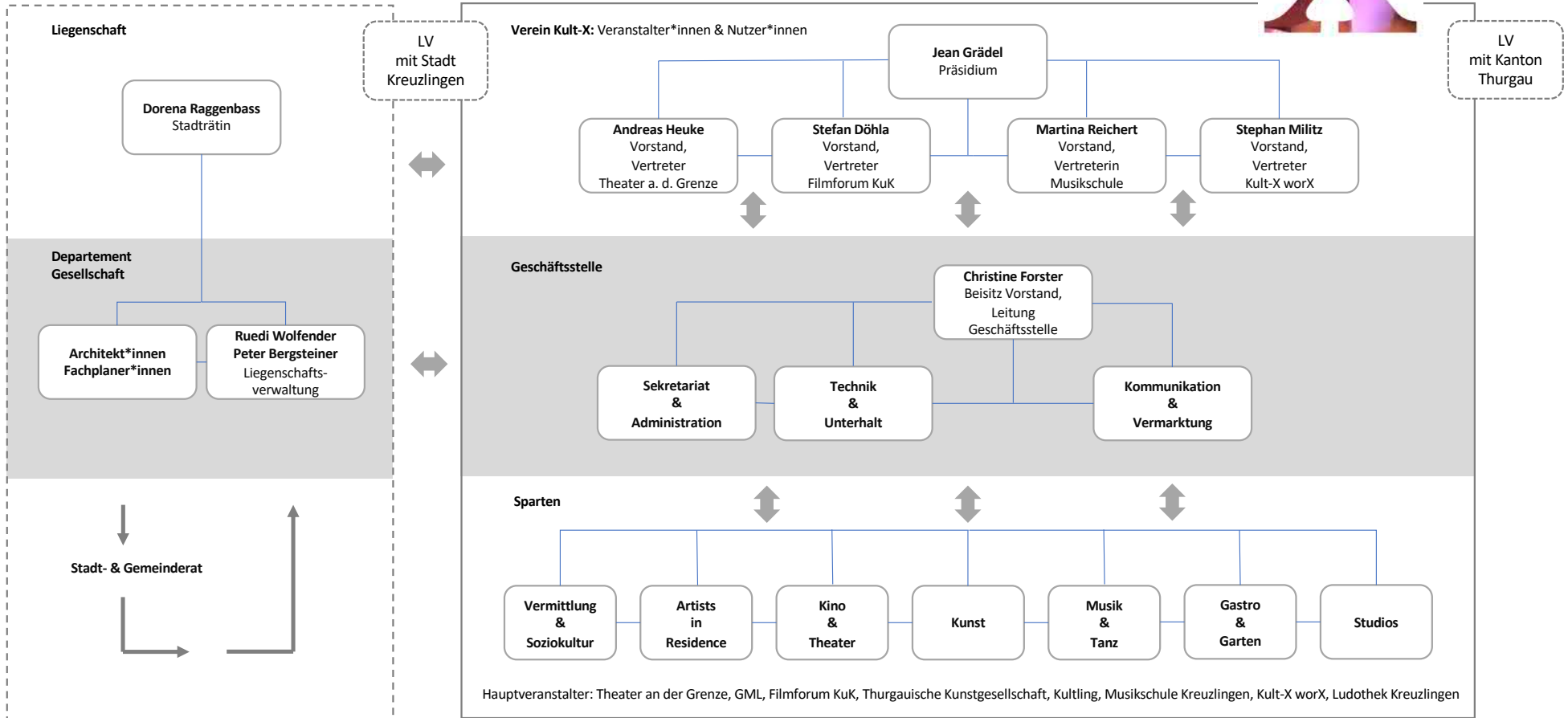
Diese Statuten treten mit Ihrer Annahme an der Mitgliederversammlung vom 23.06.2020 in Kraft.

Kreuzlingen, den 22.07.2020

Der/Die Präsident/in

Der/Die Protokollführer/in

Organigramm Kult-X Kulturzentrum Kreuzlingen





Betriebsleitung & Geschäftsstelle Kult-X

Aufgabenbereiche und Pflichten

Bereich Veranstaltungen:

- Empfangen, Beantworten und Einordnen sämtlicher Anfragen von aussen
- Koordination und Planung aller Veranstaltungen im Haus
- Erstellen, Kommunizieren und Überprüfen der Belegungspläne
- Koordination und Planung von Eigenproduktionen und Koproduktionen
- Qualitätskontrolle der geplanten Veranstaltungen
- Anwesenheit bei Veranstaltungen

Bereich Information:

- Ansprechperson für Nutzerinnen und Nutzer
- Ansprechperson für Besucherinnen und Besucher
- Durchführung und Leitung von Informationsveranstaltungen und Führungen vor Ort
- Gesicht nach aussen

Bereich Kommunikation:

- Leitung des Kommunikations-Teams (Redaktionssitzungen, Konzept- und Ideenentwicklung)
- Planung und Koordination von Newsletter und Pressemeldungen
- Überprüfung und Koordination von Social Media-Einsätzen
- Planung und Organisation von Plakatierung, Postkartendruck und Monatsprogrammen
- Speisung und regelmässige Überprüfung der Homepage
- Presseeinladungen zu ausgewählten Veranstaltungen, Pressekonferenzen
- Aufbau und Pflege Presse-Netzwerk
- Wöchentliche Presseinformation über Veranstaltungen
- Analysen: Google- & Social-Media-Analytics, Newsletter Analytics
- Pressespiegel & Kundenbefragung
- Budget: Jahresplanung & Rechnungsprüfung

Zusammenarbeit mit der Stadt:

- Kommunikation und regelmässige Sitzungen mit der Stadt Kreuzlingen
- Leitung der Baukommission

Zusammenarbeit mit dem Trägerverein und dessen Vorstand:

- Regelmässige Sitzungen mit dem Vorstand des Trägervereins (Sitzungseinladung und Protokoll)
- Organisation von Mitgliederversammlungen
- Rechenschaft gegenüber Trägerverein, Jahresberichte, Quartalsberichte

Rechnungswesen:

- Kontoführung: Überprüfung und Überweisung sämtlicher Rechnungen
- Einkaufsprozess
- Buchhaltung und Budgetierung
- Beauftragung der Revisoren
- Betreuung und Koordination Sponsoring und Lobbying

Gastro:

- Kontrolle über das Getränkelager: Entsorgung Leergut, Bestellungen neuer Getränke
- Führen der Getränkekasse
- Betreuung und Überwachung des digitalen Kassensystems
- Betreuung, Organisation und Koordination der Helferinnen und Helfer

Technik und Hauswartung:

- Koordination und Betreuung des Technik Teams
- Terminplanung der Technik-Einsätze
- Organisation der Hauswartung in den Veranstaltungsräumen
- Überprüfung sämtlicher Rechnungen von dritten
- Tatkräftige Mitarbeit in allen Bereichen und Hilfe vor Ort
- Überwachung sämtlicher Bewegungen im Gebäude
- Einsatzbereitschaft auch an Abenden und Wochenenden

Kostenzusammenstellung Kulturzentrum Schiesser

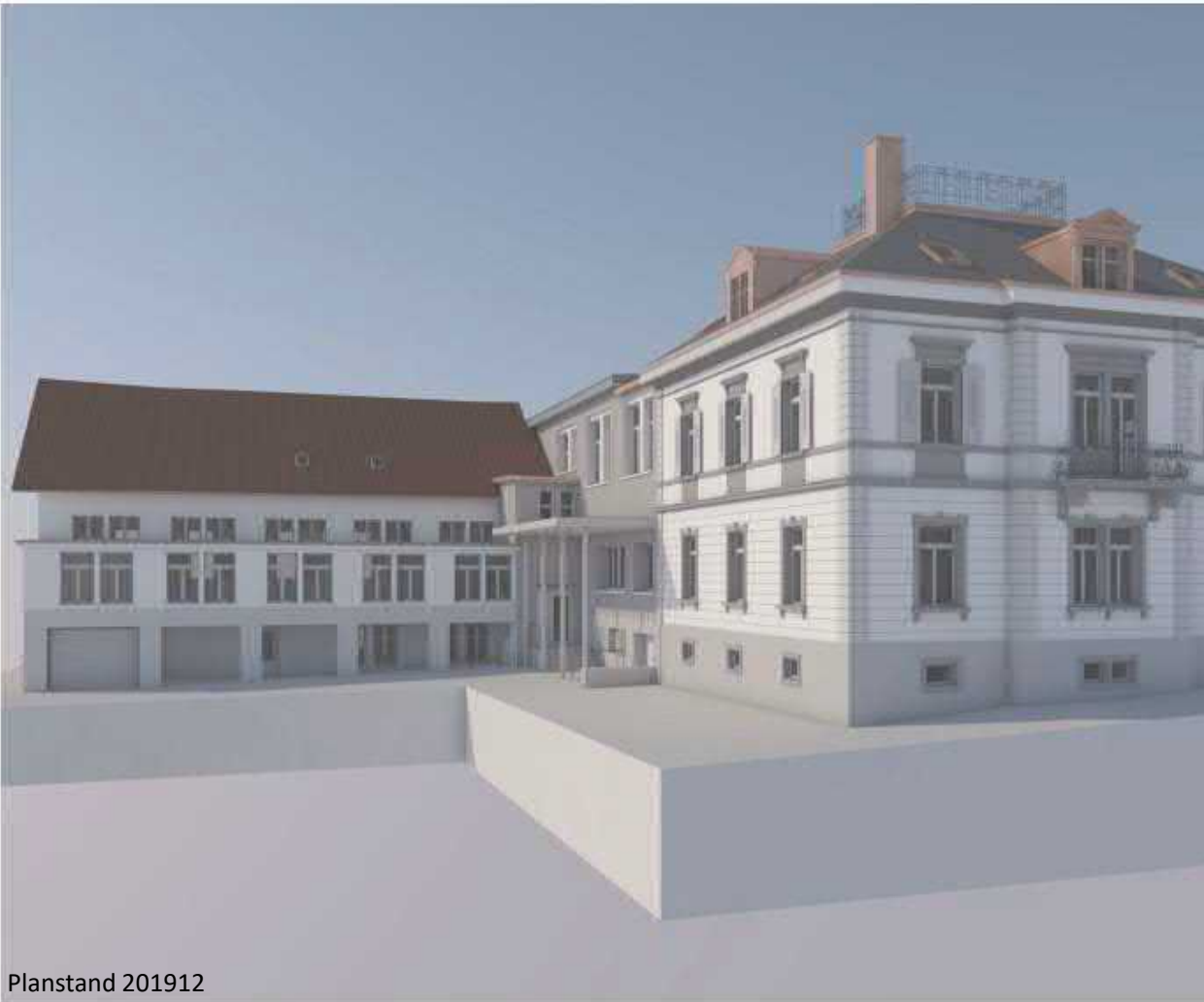
	Konto	2018	2019	2020	Summen bis heute	B 2021	Bemerkung Budget 2021
Projektleitung intern Christine Forster	3290.3010.00 incl. Sozialabgaben Arbeitnehmer/-geber		CHF 21'000.00	CHF 29'000.00	CHF 50'000.00	CHF 35'000.00	Sozialleistungen in allen Beträgen enthalten
Projektleitung extern	3290.3132.00	CHF 15'968.72			CHF 15'968.72		
Subventionierte Mieten Kulturzentrum	3290.3636.01	CHF 49'800.00	CHF 77'000.00	CHF 104'000.00	CHF 230'800.00	CHF 150'000.00	
Beiträge für den Betrieb	3290.3636.02	CHF 25'535.80	CHF 40'000.00	CHF 40'000.00	CHF 105'535.80	CHF 40'000.00	
Baulicher Unterhalt für Kulturbetrieb ohne Nutzen für zukünftige Mieter	9630.3144.00.00 Anteil an hoch dimensionierter Stromversorgung (400V) geschätzt	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00	CHF 15'000.00	CHF 20'000.00	Wasser und Abwasseranschluss im UG für Einbau Küche (Kosten Kult-X)
Honorare für Machbarkeitsstudie inkl. Gebäudeaufnahme	3290.3132.00		CHF 61'899.50	CHF 16'526.25	CHF 78'425.75		
Parkplatzersatzabgabe	3290.3636.01	CHF 66'000.00			CHF 66'000.00	offen	
Planungskredit Budget 2021	GR Botschaft				CHF -	CHF 220'000.00	Planungskostendach für Umbauprojekt
					CHF 561'730.27		

07.12.2020 Departement Gesellschaft

Budget Kulturzentrum Kreuzlingen: Betriebskosten 2021 und beantragt ab 2022-2024

Betriebskosten Kulturzentrum Trägerverein Kult-X	2021		2022		2023		2024	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Geschäftsstelle Personalkosten	56'000		72'000		88'000		88'000	
5000 Leitung Geschäftsstelle	35'000		35'000		40'000		40'000	
5010 Administration	10'000		20'000		25'000		25'000	
5020 Infrastruktur & Unterhalt	6'000		7'000		8'000		8'000	
Kommunikation	5'000		10'000		15'000		15'000	
Kommunikation / Werbung	15'500		24'500		25'500		31'000	
6600 Homepage und Drucksachen	6'000		6'000		6'000		8'000	
6600 Social Media und digitale Agendaeinträge	4'000		6'000		6'000		7'000	
6600 Newsletter und Presseinformationen	3'000		5'000		5'000		6'000	
6600 Inserate, Werbung	2'500		7'500		8'500		10'000	
Betrieb / Technik / Infrastruktur	24'000		33'500		40'000		42'000	
6010 Unterhalt Bühnen- und Tontechnik	6'500		8'000		10'000		10'000	
6020 Unterhalt Mobiliar und Maschinen, Infrastruktur	3'000		5'000		6'000		6'000	
6030 Betriebs- und Verbrauchsmaterial	3'000		6'000		8'000		10'000	
6040 Betrieblicher Unterhalt	5'000		8'000		8'000		8'000	
6300 Sachversicherungen, Gebühren, Bewilligungen	2'500		2'500		3'000		3'000	
6570 Informatik	1'500		1'500		2'000		2'000	
6700 Dienstleistungen Dritter	2'500		2'500		3'000		3'000	
Raummiete	150'000		150'000		150'000		150'000	
Raummiete incl. Energie und Nebenkosten (BH Stadt intern)	150'000		130'000		130'000		130'000	
Energie und Nebenkosten, neu ab 2022 durch den Verein			20'000		20'000		20'000	
Gastronomie Getränke	9'000		17'000		24'000		24'000	
1510 Anschaffungen	3'000		4'000		4'000		4'000	
4000 Einkauf Gastro	6'000		13'000		20'000		20'000	
3020 Einnahmen Gastro		15'000		18'000		25'000		25'000
Kulturprogramm	91'000		100'500		114'000		114'000	
4100 Künstlergagen, Gagen für Referenten, Leihgebühren, ...	23'000		27'500		31'000		31'000	
4200 Betreuung und Entwicklung Bühnentechnik	20'000		25'000		30'000		30'000	
4300 Programmgestaltung und -umsetzung, Projekte Kult-X	48'000		48'000		53'000		53'000	
Erträge		330'000		381'000		416'000		426'000
3000 Veranstaltungen		10'000		15'000		25'000		25'000
3000 Nutzungen Kurswesen		10'000		15'000		22'000		22'000
3010 Ertrag Eigenveranstaltungen		3'000		6'000		9'000		9'000
3100 Betriebsbeitrag Stadt Kulturprogramm		40'000		120'000		120'000		120'000
3110 Beitrag Stadt Geschäftsstelle (Interne Personalverrechnung)		35'000						
3120 Beitrag Kanton ans Kulturprogramm		80'000		90'000		100'000		110'000
Sponsoring		2'000		5'000		10'000		10'000
Beitrag Stadt Miete, ab 2022 excl. Energie und Nebenkosten		150'000		130'000		130'000		130'000
Total	345'500	345'000	397'500	399'000	441'500	441'000	449'000	451'000
Defizit		-500		1'500		-500		2'000

NEUES KULTURZENTRUM KREUZLINGEN



Planstand 201912

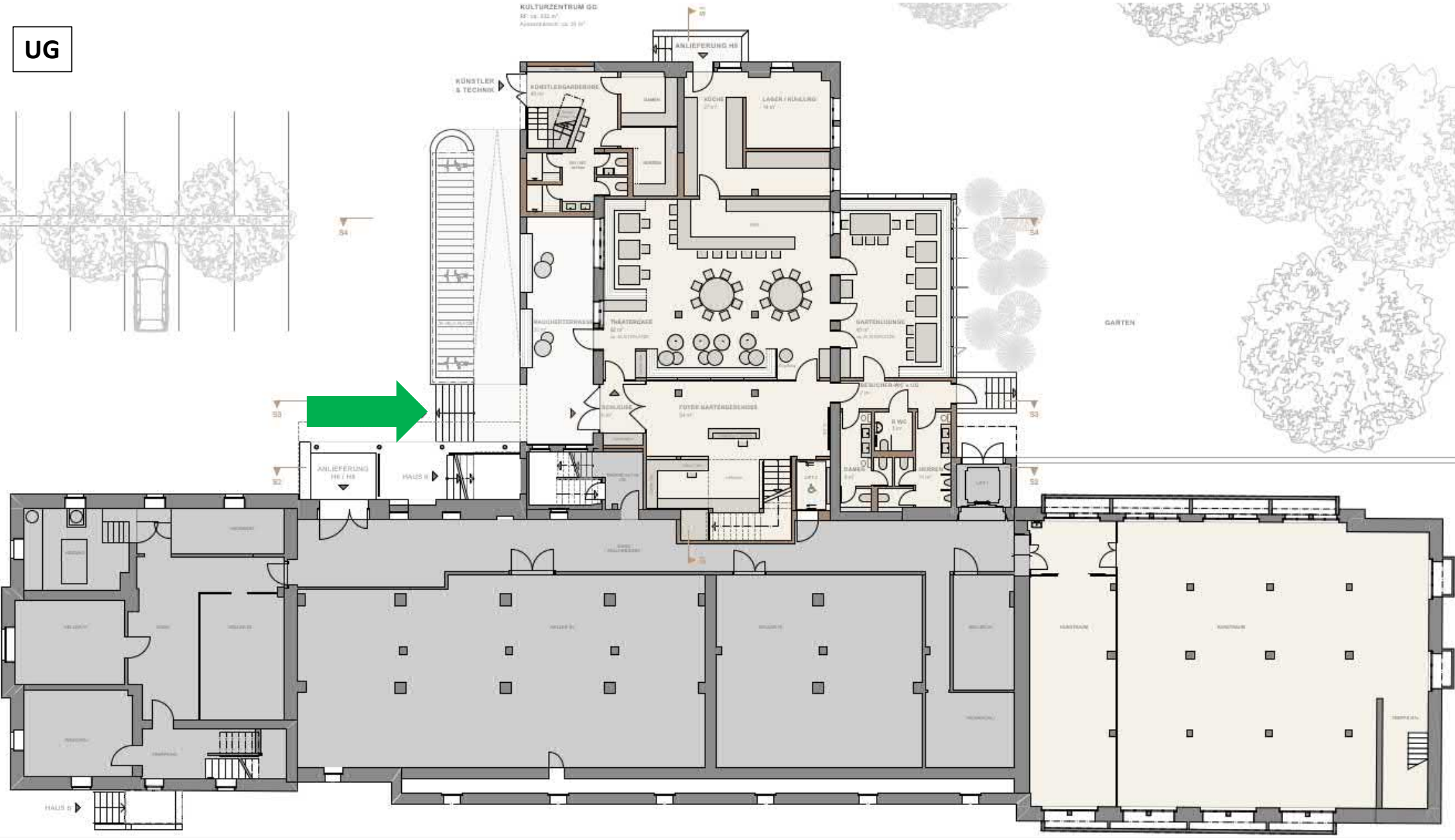


Situation

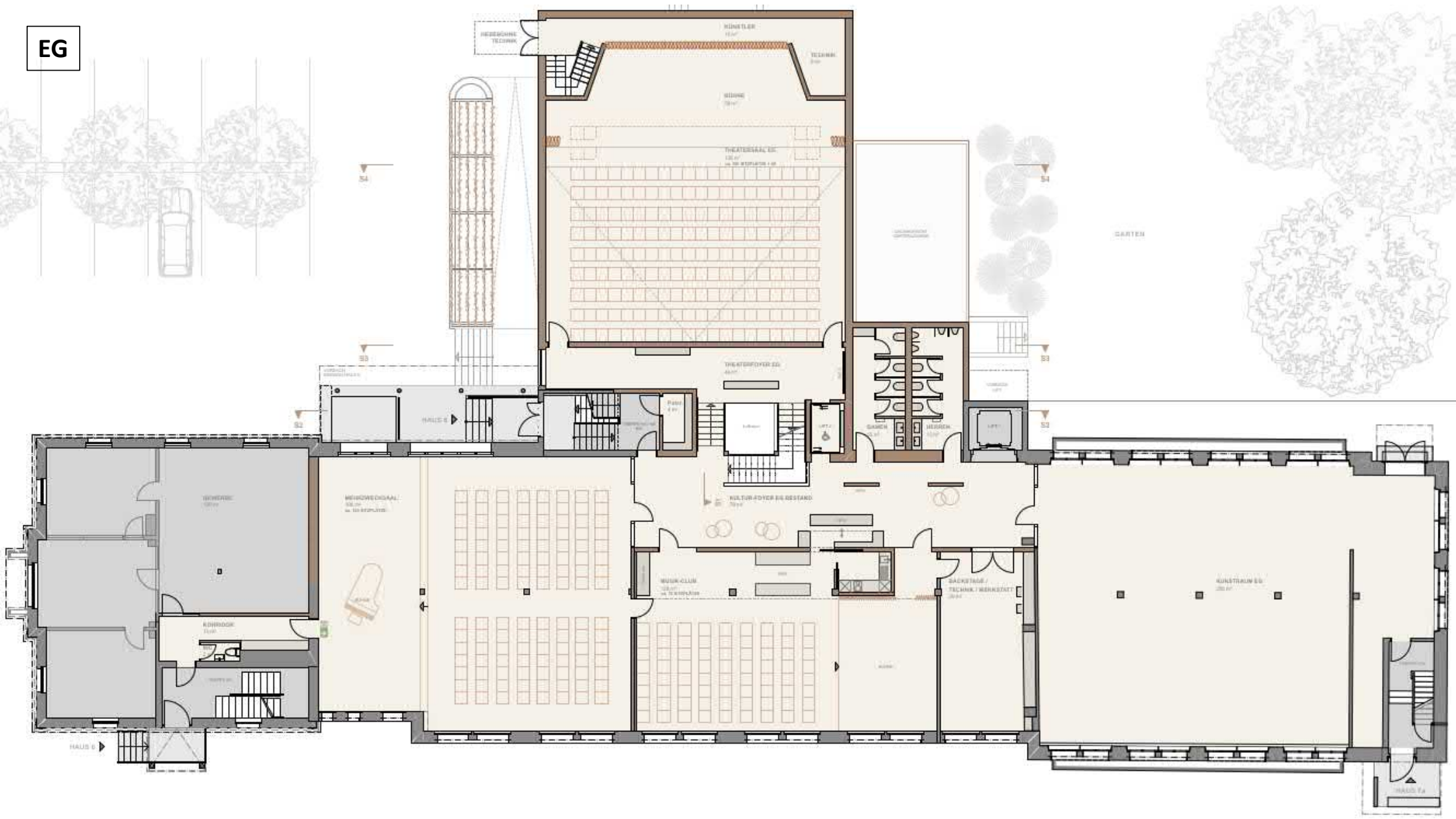


UG

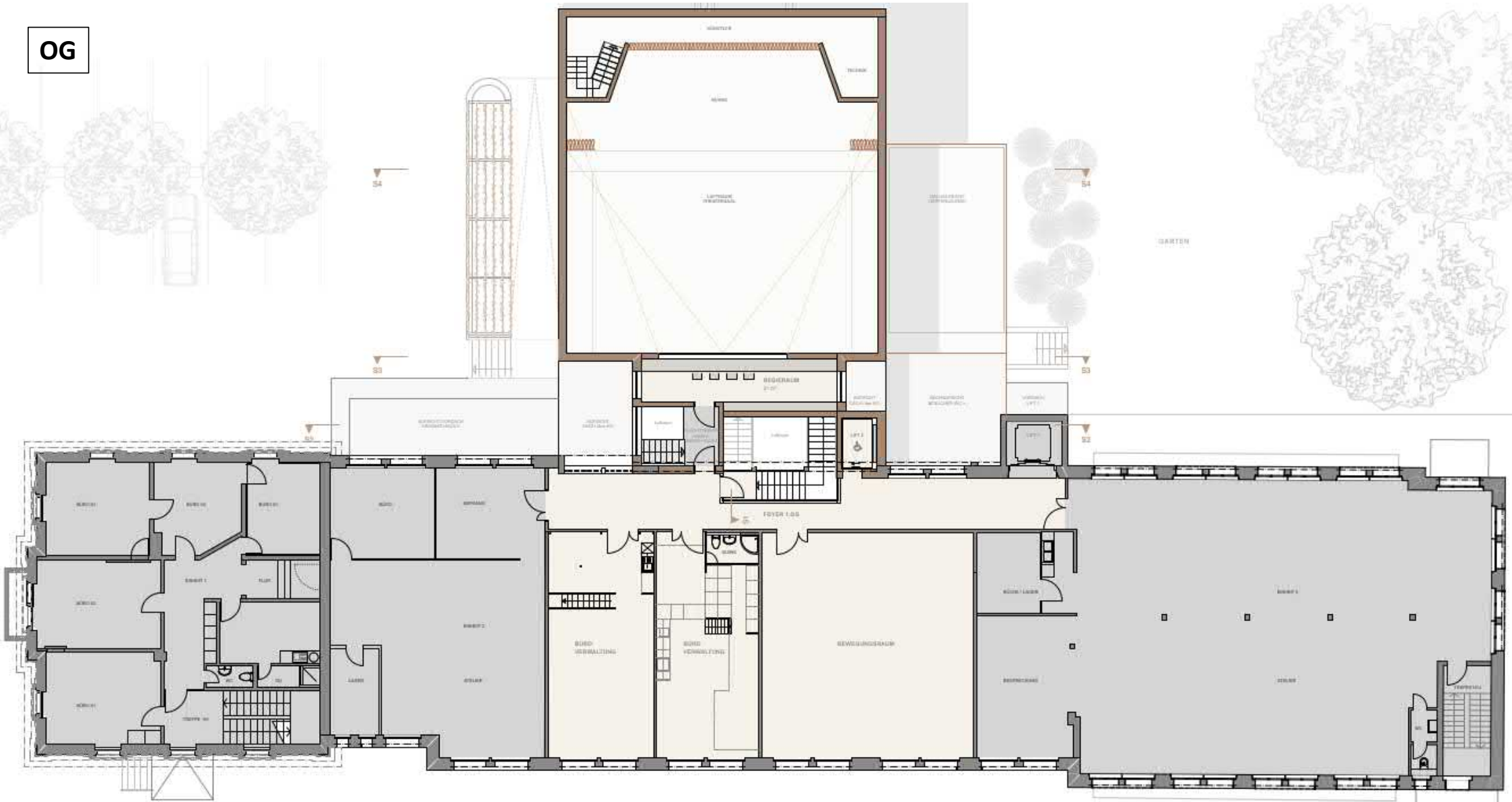
KULTURZENTRUM GG
87' ca. 332 m²
Anlieferungs- ca. 25 m²



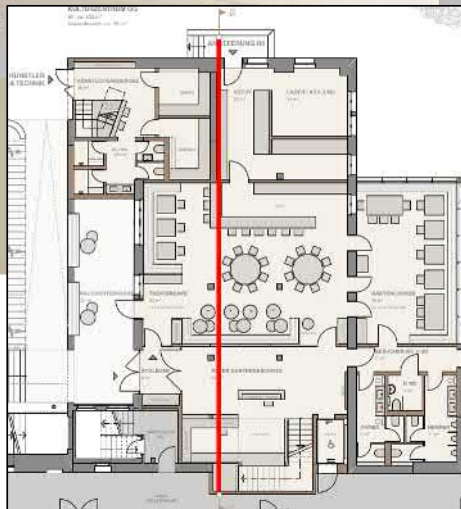
EG



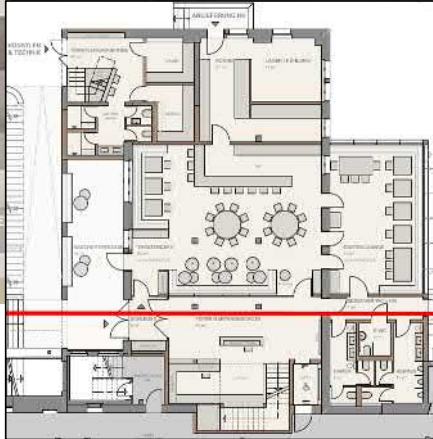
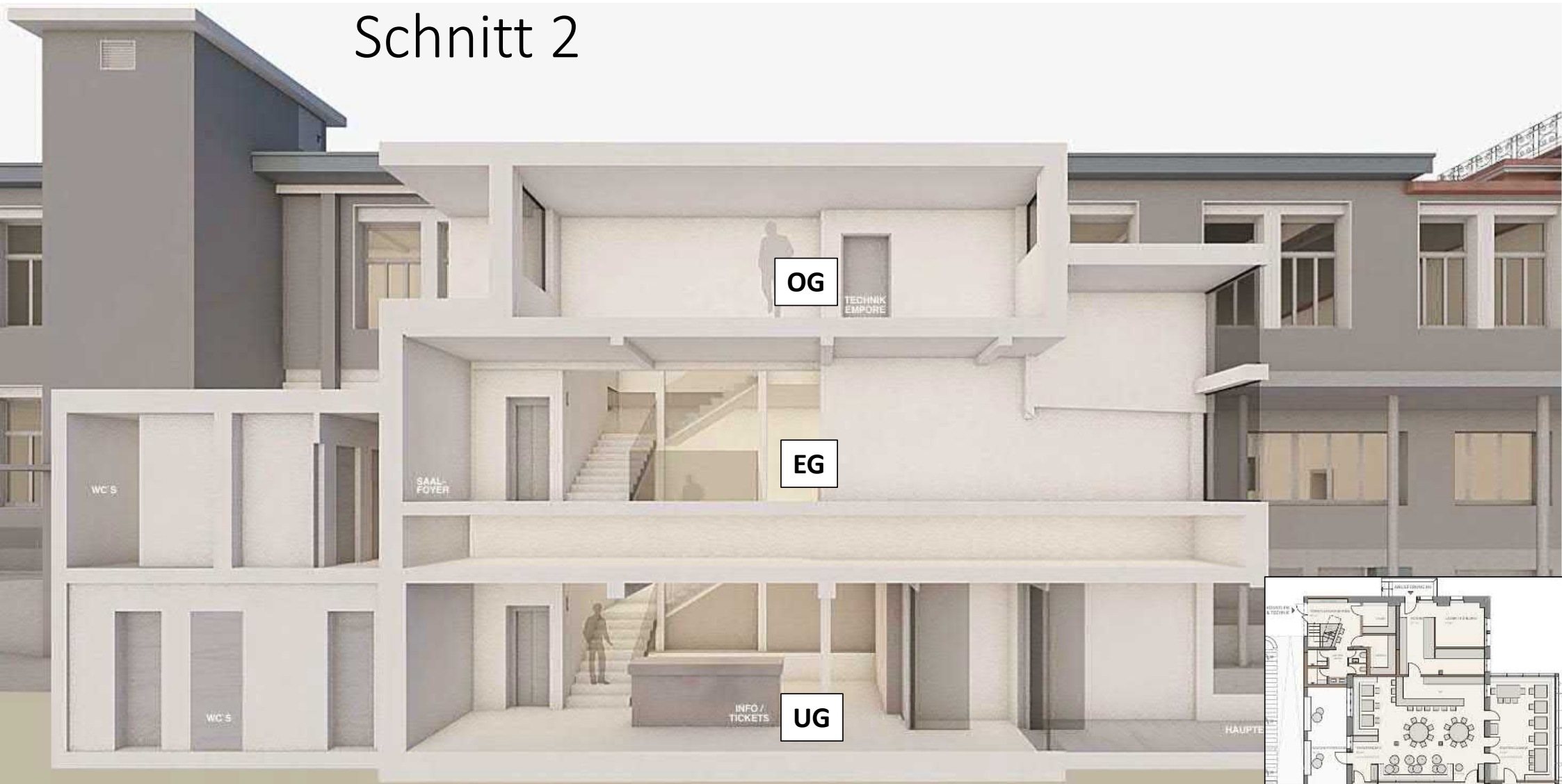
OG



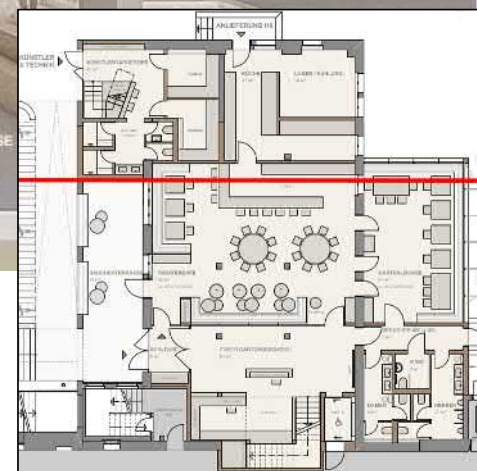
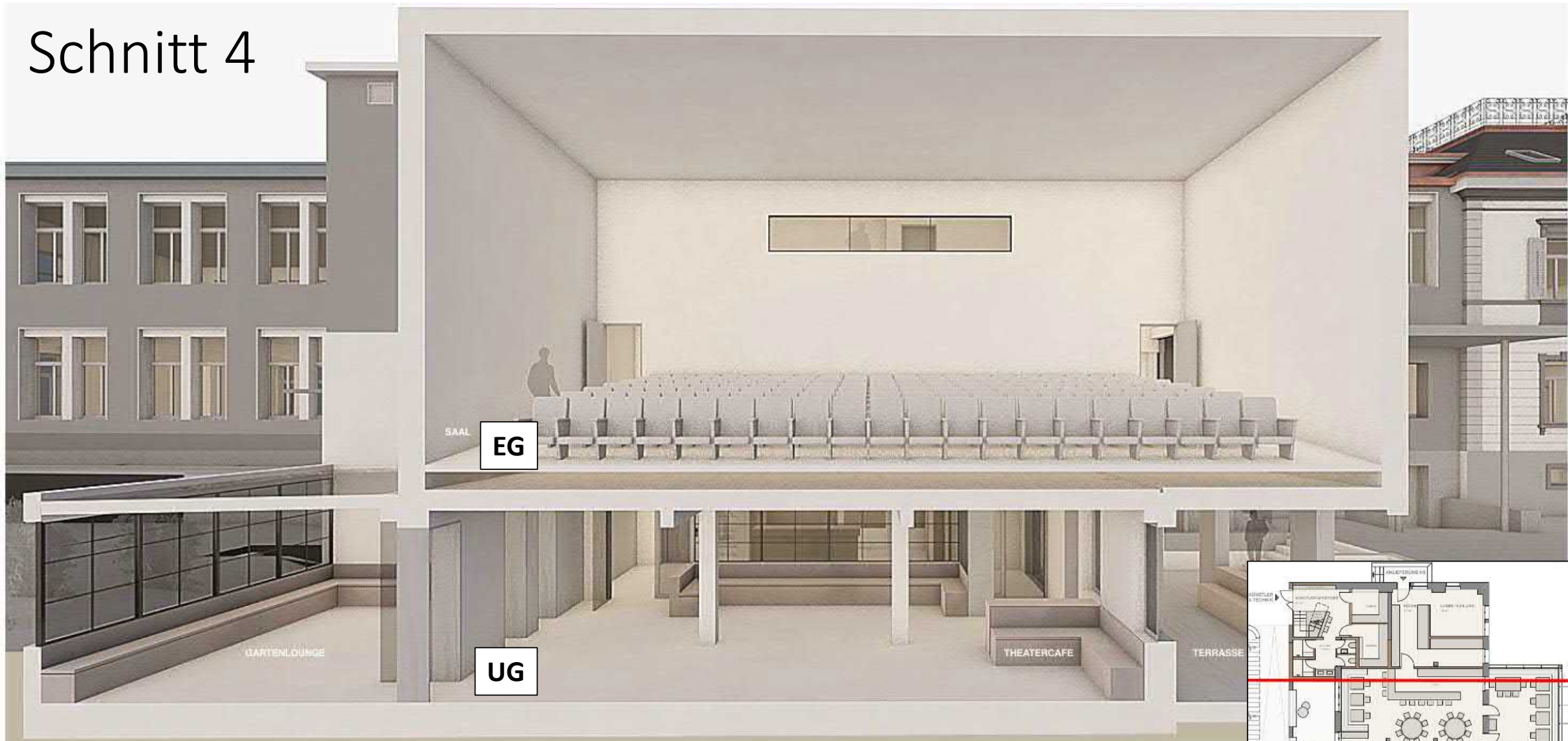
Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 4



Kostenzusammenstellung Fachplaner Kult-X Kulturzentrum

Stand 02.12.2020

	CHF
Architekt	70'000.00
Bauingenieur (incl. Werkleitungen)	15'000.00
Bauphysiker, Energetik, Akkustik	10'000.00
HLKS	25'000.00
Elektroplanung	15'000.00
Gastroplaner	5'000.00
Brandschutz	5'000.00
Bühnentechnik/ Audio/Stage Light	10'000.00
Landschaftsarchitekt	5'000.00
Visualisierungen	10'000.00
Kostenplaner	10'000.00
Summe 1	180'000.00
Reserve	20'000.00
Summe 2 excl. Mwst	200'000.00
Mwst 7,7%	15'400.00
Rundung	4'600.00
Planungskredit incl. Mwst	220'000.00