Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

a. Tauschvertrag Parzellen Nrn. 5175 und 5195 (Seetalstrasse, Eigentümer Filip Mertz und Hannes Schwarz) mit Parzelle Nr. 6184 (Dammstrasse, Eigentümerin Stadt Kreuzlingen) und
b. Kaufvertrag für den Verkauf der Parzelle Nr. 2764 (Sonnenwiesenstrasse) an die Ifolor AG, Kreuzlingen, zum Preis von CHF 572‘100.–

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den beiden Verträgen zuzustimmen. Der Tauschvertrag (Ziffer a.) der beiden fast gleich grossen Flächen an der Seetalstrasse und der Dammstrasse (Beilage 1) ebnet den Weg für das kantonale Strassenprojekt für den Umbau der Seetalstrasse zwischen der Bleichestrasse und dem Ziilkreisel. Das Projekt umfasst die Massnahmen der Bevorzugung des Busverkehrs sowie die vierte Etappe der Lärmschutzwände an der Hafenstrasse – Seetalstrasse. Mit dem Kaufvertrag (Ziffer b.) wird ein von der Stadt Kreuzlingen nicht mehr benötigter Landstreifen an die benachbarte Ifolor AG verkauft und dient dem Kreuzlinger Unternehmen als Landreserve für deren zukünftige Entwicklung (Beilage 2).

1 Ausgangslage

Das Tiefbauamt des Kantons Thurgau plant zusammen mit der Stadt Kreuzlingen den Umbau der Seetalstrasse zwischen der Bleichestrasse und dem Ziilkreisel (Beilage 3). Gemäss dem Agglomerationsprogramm (2. Generation) ist zur Busbevorzugung vor dem Ziilkreisel eine separate Busspur geplant. Im Zuge dieser Umbaumassnahmen ist auch die Verlängerung des Trottoirs entlang der Reutistrasse bis zur Seetalstrasse vorgesehen. Seit der Planung für die Verlegung des Regionalen Annahmezentrum (RAZ) an die Seefeldstrasse, wird dem Ausbau des Trottoirs, insbesondere für die Schulwegsicherheit, eine noch grössere Bedeutung beigemessen. Im Zuge der Umbaumassnahmen kann zudem die vierte und letzte Etappe der Lärmsanierung der Hafen- und Seetalstrasse erstellt werden. Damit der Umbau der Seetalstrasse realisiert werden kann, sind Landabtretungen von den Parzellen Nrn. 5175 und 5195 (Eigentümer Filip Mertz und Hannes Schwarz) notwendig (Beilage 4). Sowohl die Grundeigentümer als auch

die Stadt sind an einer einvernehmlichen Lösung interessiert. Deshalb sollen die beiden betroffenen Parzellen der Herren Mertz und Schwarz mit der fast gleich grossen städtischen Parzelle Nr. 6184 an der Dammstrasse abgetauscht werden. Im Rahmen dieser Verhandlungen wurde von Seiten der Vertreter der Ifolor AG der Wunsch geäussert, die Situation südöstlich des Firmenstandortes an der Sonnenwiesenstrasse zu verbessern. Nachdem feststeht, dass das RAZ an die Seefeldstrasse verlegt wird, werden Flächen im Werkhofareal frei. Die Stadt Kreuzlingen benötigt die Parzelle Nr. 2764 nicht mehr als Lagerfläche verschiedener Materialien des Werkhofs oder für andere städtische Nutzungen. Der Ifolor AG dient diese Fläche als Landreserve für eine künftige Betriebserweiterung. Für den Bau einer Trafostation durch die Technischen Betriebe Kreuzlingen (TBK) bleibt eine Teilfläche der Parzelle in städtischem Besitz.

2 Vertragswerke

Grundsätzlich handelt es sich um zwei separate Geschäfte bzw. Botschaften. Die Ifolor AG wünscht jedoch eine zeitgleiche Beratung.

2.1 Tauschvertrag Parzellen Nrn. 5175 und 5195 (Seetalstrasse, Eigentümer Filip Mertz und Hannes Schwarz) mit Parzelle Nr. 6184 (Dammstrasse, Eigentümerin Stadt Kreuzlingen) (Ziffer a.)

2.1.1 Beschreibung Strassenprojekt

Mit dem Projekt der Umgestaltung Seetalstrasse wird der Abschnitt zwischen der Bleichestrasse und dem Ziilkreisel saniert und umgestaltet (Beilage 3). Im Zufahrtsbereich des Ziilkreisels wird der Bus mittels einer Busspur bevorzugt. Um einen zusätzlichen Rückstau auf der Seetalstrasse zu verhindern, wird das Linksabbiegen in die Zelgstrasse zukünftig verboten. Im Gegenzug soll der Einlenker Reutistrasse mit beidseitigen Aufspurstrecken ausgebaut werden. Zur Erhöhung der Sicherheit für die Fussgänger, insbesondere die Schulwegsicherheit, wird entlang der mehrbelasteten nördlichen Reutistrasse ein Trottoir entlang des östlichen Strassenrandes erstellt. Mit den geplanten Schutzinseln stehen den Fussgängerinnen und Fussgängern zwei neue, sichere Querungsstellen an der Reuti- und an der Seetalstrasse zur Verfügung. Die Radfahrerinnen und Radfahrer werden auf der Fahrbahn mit einem Radstreifen geführt. Im Bereich der Busspur teilen sie sich die gemeinsame Spur mit dem Bus.

Für die Anordnung der Aufspurstrecken, der Fussgängerschutzinseln sowie der Trottoirverlängerung entlang der Reutistrasse werden von den Parzellen Nrn. 5175 und 5195 insgesamt 431 m^2 Land benötigt (Beilage 4).

Da die Stadt Kreuzlingen ein hohes Interesse am Umbau der Seetalstrasse hat und sowohl die Grundeigentümer als auch die Stadt an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind, sollen die zwei betroffenen Parzellen mit der fast gleich grossen städtischen Parzelle Nr. 6184 an der Dammstrasse abgetauscht werden.

2.1.2 Beschreibung Parzellen

Die drei Parzellen an der Seetalstrasse und an der Dammstrasse befinden sich in der Industrie- und Gewerbezone 1, sind unbebaut und gelten als erschlossen. Die städtische Parzelle Nr. 6184 ist mit 3‘599 m^2 gegenüber den Parzellen Nrn. 5175 und 5195 mit total 3‘581 m^2 um 18 m^2 unbedeutend grösser (Beilagen 5 und 6). Die Tauschobjekte werden somit als gleichwertig bezeichnet, womit keine Partei ein Tauschaufgeld zu bezahlen hat.

2.1.3 Tauschvertrag

Beim Tauschvertrag (Beilage 7) handelt es sich um einen Standard-Tauschvertrag. Einige Bemerkungen zu wesentlichen Vertragsbestandteilen:

- Dienstbarkeiten und Grundlasten, Seite 2: Das lebenslängliche Nutzniessungsrecht wird beim Grundbucheintrag des Tauschvertrages gelöscht.
- Entschädigung, Seite 4: Die Tauschobjekte werden als gleichwertig bezeichnet, keine Partei hat ein Tauschaufgeld zu bezahlen.
- Grundstückgewinnsteuer, Seite 5: Die Grundstückgewinnsteuer für die Parzellen Nrn. 5175 und 5195 gehen zulasten der heutigen Eigentümer Filip Mertz und Hannes Schwarz.

2.2 Kaufvertrag für den Verkauf der Parzelle Nr. 2764 (Sonnenwiesenstrasse) an die Ifolor AG, Kreuzlingen, zum Preis von CHF 572‘100.– (Ziffer b.)

2.2.1 Beschreibung Parzelle

Ursprünglich war die Parzelle Nr. 2764 für eine mögliche Bahnunterführung ab dem Paulikreisel vorgesehen. Detaillierte Abklärungen haben ergeben, dass entweder das Gefälle zu steil oder die Durchfahrtshöhe zu gering gewesen wären. Durch die Erschliessung des Neubaus der „Tour de Suisse“ ab dem Paulikrei-

sel wurde eine neue Option für eine zukünftige Unterführung in der Verlängerung der Erschliessung geschaffen, sodass die Parzelle Nr. 2764 lediglich noch als Lagerplatz für den Werkhof genutzt wird (Beilage 8). Nachdem nun feststeht, dass das RAZ an die Seefeldstrasse verlegt wird, werden Flächen im Werkhofareal für dieses gelagerte Material frei. Die Stadt Kreuzlingen braucht die Parzelle Nr. 2764 nun nicht mehr als Lagerfläche für den städtischen Betrieb. Die Parzelle kann somit als Landreserve für Betriebserweiterungen an die Ifolor AG verkauft werden.

2.2.2 Landbereinigung und Grenzänderungen

Die Parzellenaufteilung erfolgt gemäss Mutationsplan (Beilage 9). Es erfolgt eine Bereinigung entlang der Sonnenwiesenstrasse (273 m^2 und 57 m^2) und eine Zuteilung von 1‘577 m^2 zugunsten der Parzelle Nr. 2134 der Ifolor AG. Die Parzelle Nr. 2764 mit einer Restfläche von 381 m^2 verbleibt bei der Stadt Kreuzlingen. Auf dieser Parzelle werden die TBK bis spätestens 31. Dezember 2022 eine Trafostation erstellen und die alte Trafostation im Transco-Gebäude (Parzelle Nr. 2254) ausser Betrieb setzen. Grundlage für den Verkaufspreis bildet das Verkehrswertgutachten vom 18. Januar 2018 (Beilage 10). Der ausgehandelte Verkaufspreis beträgt CHF 300.–/m^2. Der Landpreis ist angemessen, da die Parzelle alleine kaum überbaubar ist. Beim der Stadt verbleibenden Grundstück Nr. 2764 (Trafostation TBK) besteht ein Grunddienstbarkeitsvertrag für die Übertragung der Ausnützung zugunsten der Parzelle Nr. 2134 der Ifolor AG. Die Ifolor AG bezahlt einmalig CHF 150.–/m^2 Bodenfläche bzw. CHF 57‘150.– (Beilage 11).

2.2.3 Kaufvertrag

Beim Kaufvertrag (Beilage 12) handelt es sich grundsätzlich um einen Standard-Kaufvertrag. Einige Bemerkungen zu den obligationenrechtlichen Vereinbarungen auf Seite 8:

- Die veräussernde Fläche wird heute durch den Werkhof als Materiallagerplatz genutzt. Bis zum 31. Dezember 2020 kann die Fläche weiterhin kostenlos genutzt werden. Anschliessend erfolgt eine Lagerung im Bereich der heutigen RAZ-Anlage.
- Bis zum 31. Dezember 2022 wird durch die TBK auf der dafür ausgeschiedenen Parzelle Nr. 2764 eine neue Trafostation erstellt. Die entsprechenden Beträge sind im Budget der TBK bereits vorgesehen. Die bisherige und veraltete Trafostation im ehemaligen Transco-Gebäude (Parzelle Nr. 2254) wird durch die TBK ausser Betrieb genommen.

– Nach der Räumung des Materiallagerplatzes wird die Ifolor AG bis zu einem allfälligen Erweiterungsprojekt einen Parkplatz erstellen. Die Stadt Kreuzlingen wird wiederum ein Parkierrecht für die kostenlose Nutzung ausserhalb der Betriebszeiten erhalten. Es wird ein Grunddienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

3 Zusammenfassung

Mit dem Tauschvertrag werden zwei fast gleich grosse und wertmässig vergleichbare Flächen abgetauscht. Damit wird der Weg für die baldige Realisierung der Strassenprojekte an der Seetalstrasse und an der Reutistrasse geebnet. Mit dem Kaufvertrag kann die Situation rund um den Unternehmenshauptsitz der Ifolor AG bereinigt und arrondiert werden. Zudem erhält das Kreuzlinger Unternehmen die langfristige Möglichkeit, ihren Betrieb am heutigen Standort zu erweitern.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Tauschvertrag Parzellen Nrn. 5175 und 5195 (Seetalstrasse, Eigentümer Filip Mertz und Hannes Schwarz) mit Parzelle Nr. 6184 (Dammstrasse, Eigentümerin Stadt Kreuzlingen) (Ziffer a.) und
dem Kaufvertrag für den Verkauf der Parzelle Nr. 2764 (Sonnenwiesenstrasse) an die Ifolor AG, Kreuzlingen, zum Preis von CHF 572‘100.– (Ziffer b.)

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 11. Dezember 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen
1. Situationsplan Parzellen Tauschvertrag
2. Situationsplan Parzellen Kaufvertrag
3. Situationsplan Umbau Seetalstrasse
4. Situationsplan Umbau Seetalstrasse, Ausschnitt Parz. Nrn. 5175 und 5195
5. Ermittlung Landwert Parz. Nrn. 5175 und 5195, Seetalstrasse
6. Ermittlung Landwert Parz. Nr. 6184, Dammstrasse
7. Definitiver Tauschvertrag
8. Foto Parzelle Nr. 2764
9. Mutationsplan
10. Ermittlung Landwert Parz. Nr. 2764, Sonnenwiesenstrasse
11. Definitiver Grunddienstbarkeitsvertrag Ausnützungsübertragung
12. Definitiver Kaufvertrag

Parzelle Stadt
6184
3'599m²

Parzellen
Schwarz / Mertz

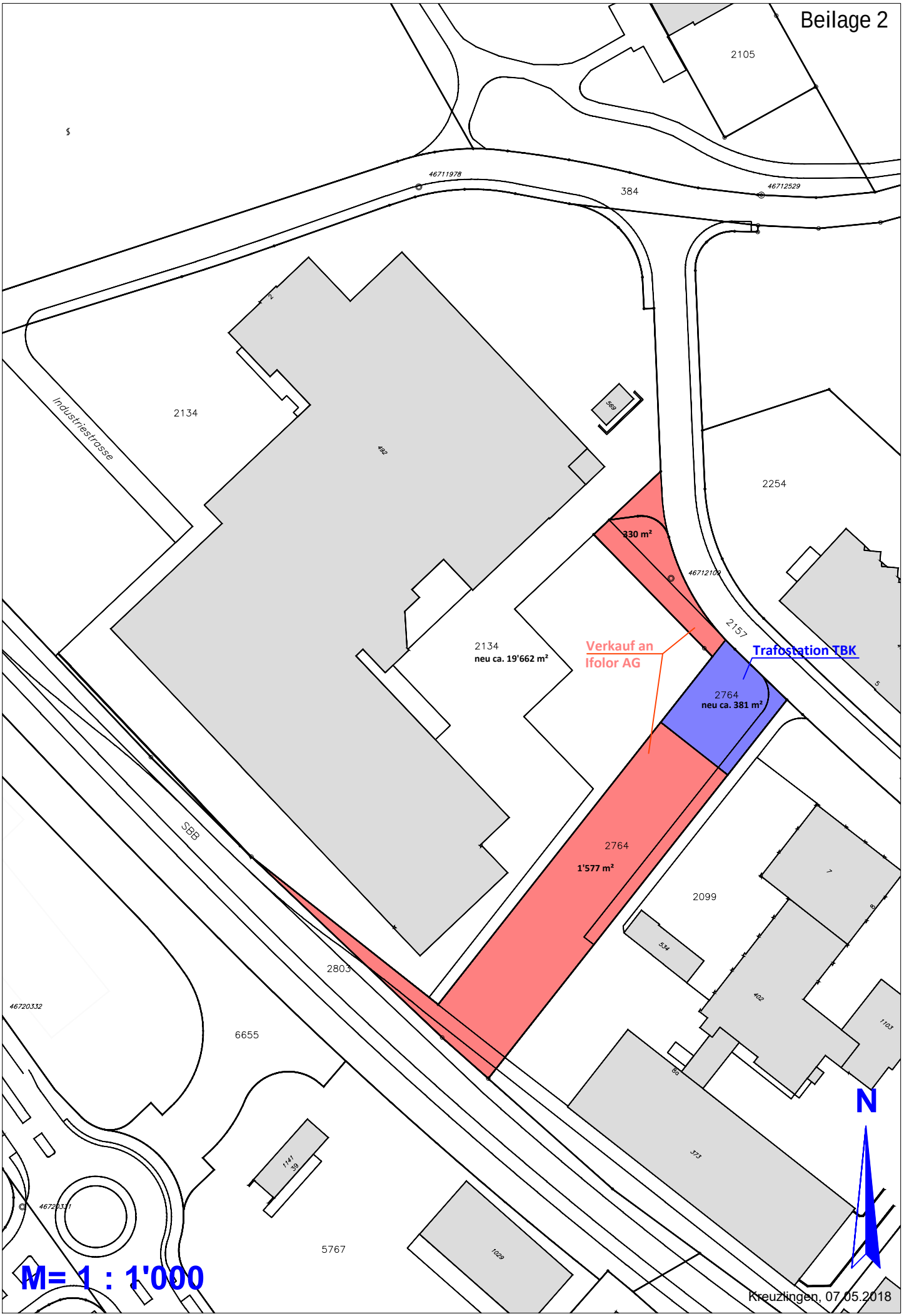
5175	5195
1'654m²	1'927m²

M= 1 : 1'250

N

Beilage 1

Kreuzlingen, 17.01.2013


Beilage 2
2105
384
46711978
46712529
2134
Industriestrasse
492
569
2254
330 m²
46712104
2157
2134
neu ca. 19'662 m²
Verkauf an
Ifolor AG
Trafostation TBK
2764
neu ca. 381 m²
2764
1'577 m²
2099
SBB
2803
46720332
6655
534
402
1103
373
1141
39
46720331
5767
1029
N
M= 1 : 1'000
Kreuzlingen, 07.05.2018

Kantonales Tiefbauamt

Thurgau

KREUZLINGEN

KANTONSSTRASSE
TÄGERWILEN - KREUZLINGEN

Umbau Seetalstrasse:
Busbevorzugung Seetalstr. bis Ziilkreisel

AUFLAGEPROJEKT 2018

Situation Strassenbau 1:500

Strassen Nr.	RBBS:	Baustellen Nr.
H 13.1	BP 59B - BP 63	4671-150

PROJEKTVERFASSER :
planIMPULS BAUINGENIEURE
Nationalstrasse 19
8280 Kreuzlingen
Fon 071- 677 00 90
Fax 071- 677 00 99
info@planimpuls.ch

PLAN NR. **3934 - 202**
FORMAT : **76 x 126**

Aend.	Gez.	Entw.	Kontr.	Datum
	DH			30.08.18

GENEHMIGUNG :
Kantonales Tiefbauamt
Der Kantonsingenieur:

AUSFERTIGUNG FÜR :

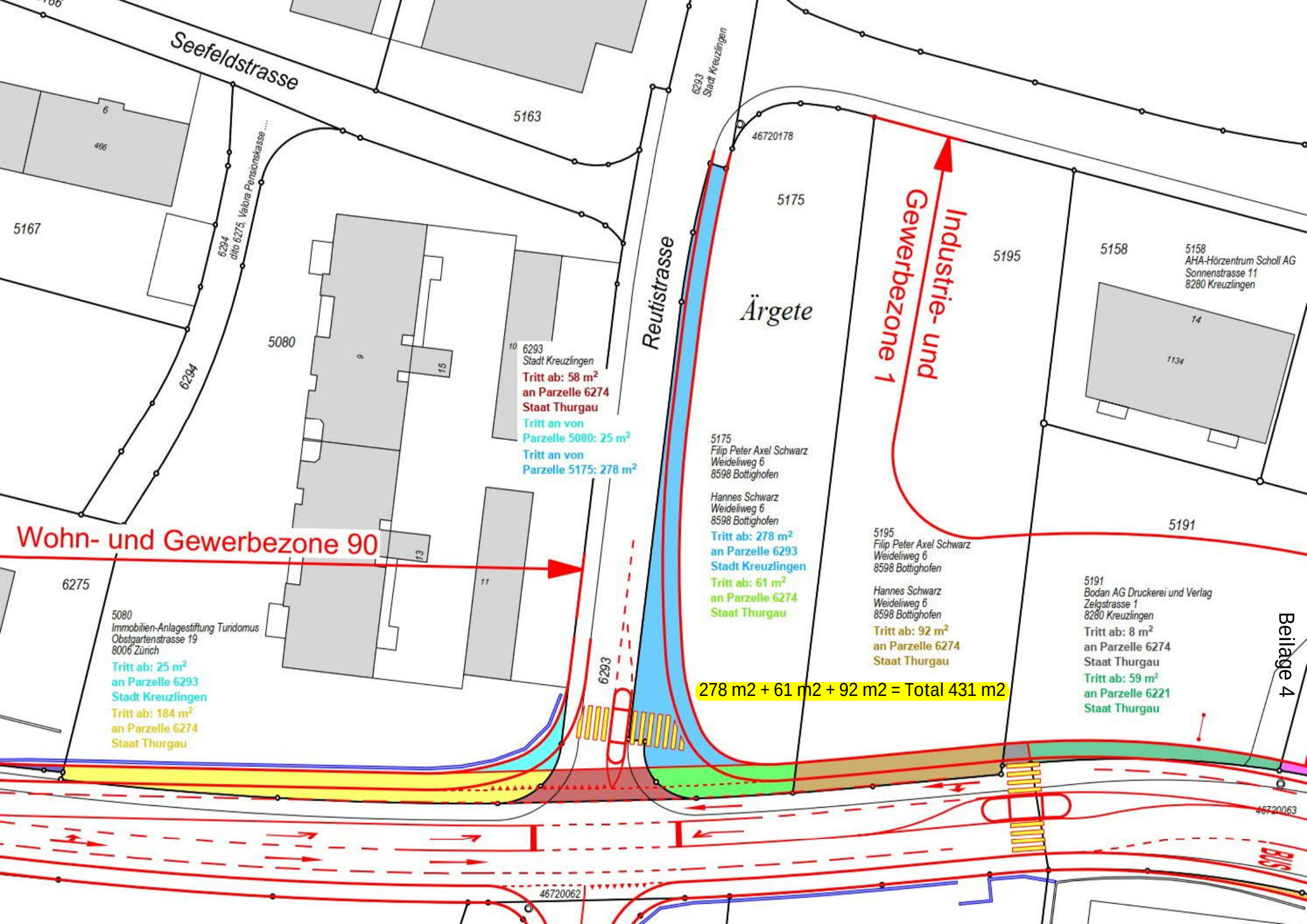
N:\Cadwork\Kreuzlingen\Tiefbau\KK 3934 Seetalstrasse\2.Bau - Auflageprojekt 2018\3934-202 -205 Situation Strassenbau, Landerwerb 500.2d

Legende Projekt:

- Fahrbahn, Asphaltbelag
- Trottoir, Asphaltbelag
- Bushaltestelle Zihlstrasse, Beton
- Pflästerungen
- Anpassung Grünflächen
- Anpassung Asphaltbelag, Beton, Pflästerung
- Kandelaber (Strassenbeleuchtung)
- Lärmschutzwand — Lärmschutzwand gemäss Anderes-Näf AG, Kreuzlingen
- nicht Bestandteil Agglo-Konzept

Vermessungsgrundlage:
LV95, Stand November 2017

Beilage 3



Seefeldstrasse
5163
6293
Stadt Kreuzlingen
46720178
5175
Industrie- und Gewerbezone 1
5195
5158
5158
AHA-Hörzentrum Scholl AG
Sonnenstrasse 11
8280 Kreuzlingen
14
1134
5167
6294
dito 6275, Valora Pensionskasse ...
5080
6294
Reutistrasse
Ärgete
6293
Stadt Kreuzlingen
Tritt ab: 58 m²
an Parzelle 6274
Staat Thurgau
Tritt an von
Parzelle 5080: 25 m²
Tritt an von
Parzelle 5175: 278 m²
5175
Filip Peter Axel Schwarz
Weideliweg 6
8598 Bottighofen
Hannes Schwarz
Weideliweg 6
8598 Bottighofen
Tritt ab: 278 m²
an Parzelle 6293
Stadt Kreuzlingen
Tritt ab: 61 m²
an Parzelle 6274
Staat Thurgau
5195
Filip Peter Axel Schwarz
Weideliweg 6
8598 Bottighofen
Hannes Schwarz
Weideliweg 6
8598 Bottighofen
Tritt ab: 92 m²
an Parzelle 6274
Staat Thurgau
5191
5191
Bodan AG Druckerei und Verlag
Zelgstrasse 1
8280 Kreuzlingen
Tritt ab: 8 m²
an Parzelle 6274
Staat Thurgau
Tritt ab: 59 m²
an Parzelle 6221
Staat Thurgau
Wohn- und Gewerbezone 90
6275
5080
Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
Obstgartenstrasse 19
8006 Zürich
Tritt ab: 25 m²
an Parzelle 6293
Stadt Kreuzlingen
Tritt ab: 184 m²
an Parzelle 6274
Staat Thurgau
6293
278 m2 + 61 m2 + 92 m2 = Total 431 m2
46720063
46720062
BUS

Beilage 4

ERMITTLUNG LANDWERT

LIEGENSCHAFT	Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 Grundbuch Kreuzlingen Grundstücksfläche 3'581 m2 / Industrie- und Gewerbezone 1 Bauland erschlossen (unbebaut) Seetalstrasse, 8280 Kreuzlingen
EIGENTÜMER	Filip und Hannes Schwarz, Chalchthorestrasse 14a, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	18. Januar 2018

LANDWERT	**Fr. 1'400'000.-**	**d.h.**	**Fr. 391.-/m2**

GRUNDLAGEN-DATEN

Umfang des Auftrag	Ermittlung Landwert für allfälliger Abtausch.			
Stichtag	18. Januar 2018			
Grundbuch	Liegenschaften Nr.	5175 und 5195	Grundbuch Kreuzlingen	
Flächen	Grundstücksfläche	total	m^2	3 581
Bauvorschriften	Zone	Industrie- und Gewerbezone 1		
	BMZ	6		
	Gebäudehöhe max.	14.0 m		
	Gebäudelänge max.	110.0 m		
Heutige Nutzung	Heutige Nutzung: Wiese, unbebaut			
Bebaubarkeit	Für das Grundstück gelten die Vorschriften der Regelbauweise für die Industrie- und Gewerbezone 1 gemäss Baureglement.			
Projektszenario	Für die Ermittlung des Landwertes wird ein Projektszenario erstellt (siehe Skizze 1). Als Projektbaute wird aufgrund des Standortes ein Gewerbepark (Verkaufsflächen, Büroflächen) mit einem grossem Abstellplatz für Besucher/Benutzer im Aussenbereich.			
Altlasten	Gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster liegen auf beiden Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 keine Eintragungen vor.			
Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen	Gemäss Grundbuchauszug besteht auf beiden Liegenschaften ein lebenslängliches Nutzniessungsrecht zug. Michèle Schwarz, geb. 10.04.1954. Die Landwertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass die beiden Nutzniessungsrechte im Zuge des Tauschgeschäftes gelöscht werden.			
Grundlagen und Dokumente	Fotos Grundbuch-Auszug vom 17.11.2017 Parzellenplan Zonenplan Orthofoto Projektszenario Skizze 1 Baureglement der Stadt Kreuzlingen			

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 21'600 Personen.	
Steuerfuss	Stadt Kreuzlingen: ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): Juristische Personen:	66% 258% 273%
Erschliessung	Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind in Kreuzlingen mit insgesamt zwei Bahnstationen und vier Haltestellen gut. Der Hafenbahnhof ist in rund 1600m erreichbar. Weiter verfügt die Stadt Kreuzlingen über eine gut ausgebaute Buslinie.	
Schulen	In Kreuzlingen gibt es verschiedene Standorte für Kindergarten 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. Im Umkreis von 300m befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Grossmärkte und Einkaufszentren).	

MIKROLAGE

Lage	Die Grundstücke befinden sich im Gebiet Seefeld, direkt an der Seetalstrasse. Die Seetalstrasse ist eine Hauptverkehrsführung durch Kreuzlingen. Das Gebiet Seefeld ist eine Industrie- und Gewerbezone, angrenzend an die Wohnzone. Die Geschäftslage kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.
Parzellenform/Grösse	Beide Grundstücke sind sehr schmal und eine Bebauung von nur einer Parzelle ist nur mit einer privatrechtlichen Absicherung möglich. Für diese Bewertung werden beide Grundstücke als eine Einheit betrachtet und sind von Form und Grösse für eine Bebauung interessant und markttauglich.
Erschliessung	Die beiden Baulandparzellen sind über die Seetalstrasse und Reuti-/Seefeldstrasse erschlossen. Diese Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Erschliessungskostenbeiträge bereits bezahlt sind.

MARKTSITUATION

Büro- und Verkaufsnutzungen	In Kreuzlingen werden bei Neuvermietungen von Büros im Mittel Fr. 206 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von Fr. 207 pro m2 und Jahr. Bei Verkaufsflächen liegt der Neumietwert im Mittel bei Fr. 223 pro m2 und Jahr. Der Schweizer Referenzwert für Verkaufsflächen liegt bei Fr. 240 pro m2 und Jahr. Die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) bewegen sich in Kreuzlingen in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in den Bezug auf den Flächenbestand) bewegen sich in Kreuzlingen in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

BERECHNUNG

Substanzwert

Geschoss	Nutzung	GF	Höhe	Kubatur	NF	Fr./m3		
BKP 1 Vorbereitungskosten								
EG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*990*	*5,0*	*4 950*	*792*	*500*	Fr.	2 475 000
1.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*990*	*5,0*	*4 950*	*792*	*500*	Fr.	2 475 000
2.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*990*	*4,0*	*3 960*	*792*	*500*	Fr.	1 980 000
BKP 2 Gebäude							Fr.	6 930 000
BKP 4 Umgebung			*4,0%*	von	Fr.	6 930 000	Fr.	277 200
BKP 5 Baunebenkosten			*6,0%*	von	Fr.	6 930 000	Fr.	415 800
Total Baukosten							*Fr.*	*7 623 000*

Ertragswert

Vermietbare Flächen (Abzug von Treppenhaus, Lifte, Erschliessung, Leitungsschächte etc.): ca. 0,8 x GF

					Monat	Jahr
EG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*792*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*13 860*	Fr. 166 320
1.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*792*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*13 860*	Fr. 166 320
2.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*792*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*13 860*	Fr. 166 320
Parkplätze		*60*	Parkplätze à Fr. 50.-	*Fr.*	*3 000*	Fr. 36 000
Mietwerteinnahmen						Fr. 534 960

Mietwert				*Fr.*	*534 960*
Mietzinsrisiko	3,0 %	von	Fr. 534 960	- *Fr.*	*16 049*
Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherung)	3,3 %	von	Fr. 534 960	- *Fr.*	*17 654*
Verwaltungskosten	3,5 %	von	Fr. 534 960	- *Fr.*	*18 724*
Instandhaltungskosten	0,4 %	von	Fr. 7 623 000	- *Fr.*	*30 492*
Abschreibung	0,9 %	von	Fr. 7 623 000	- *Fr.*	*68 607*
Total (Basis Kapitalisierung)				*Fr.*	*383 435*
Zinssatz Kapitalisierung	4,25 %			*Fr.*	*9 021 998*
Technische Entwertung				-	0
Ertragswert					9 021 998

Rückwärts-rechnung Landwert

Ertragswert			9 021 998
./. Baukosten BKP 1, 2, 4 + 5		-	7 623 000
= Barwert für Landwert		*Fr.*	*1 398 998*
Landpreis pro Quadratmeter		*Fr.*	*391*

Ermittlung Landwert	**Fr.**	**1 400 000**

SCHLUSSBEMERKUNG

Annahmen und Werttreiber

± Für die Landwertermittlung wird ein Projektszenario über beide Grundstücke aufgrund des Standortes angenommen. Das Projektszenario kann von einer tatsächlichen Bebauung abweichen.

± Gemäss Grundbuchauszug ist auf beiden Grundstücken ein Nutzniessungsrecht eingetragen. In dieser Bewertung wird das Nutzniessungsrecht nicht bewertet. Die Bewerterin geht davon aus, dass das Nutzniessungsrecht im Zuge eines Tauschgeschäftes im Grundbuch gelöscht wird.

+ Die beiden Grundstücke Nr. 5175 und 5195 werden als eine Einheit betrachtet. Beide Grundstücke sind sehr schmal und für eine separate Bebauung nicht attraktiv bzw. nur mit privatrechtlichen Absicherungen möglich. Die Geschäftslage kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Vorbehalte

Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächen-kataster, kontaminiert sein. Diese Schätzung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Diese Wertertmittlung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der erteilten Auskünfte, beruht aber auch auf verschiedene Annahmen.

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen objektiven Erfahrungswerten. Die Berechnungen haben Schätzungscharakter und es muss jegliche Haftung für die Wertbeurteilung abgelehnt werden.

Ort, Datum Fruthwilen, 18. Januar 2018

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF

Franziska Wirz
Immobilienschätzerin mit eidg. FA

ERMITTLUNG LANDWERT

LIEGENSCHAFT	Liegenschaften Nr. 6184 Grundbuch Kreuzlingen Grundstücksfläche 3'599 m2 / Industrie- und Gewerbezone 1 Bauland erschlossen (unbebaut) Dammstrasse, 8280 Kreuzlingen
EIGENTÜMER/ AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	18. Januar 2018

LANDWERT	**Fr. 1'420'000.-**	**d.h.**	**Fr. 394.-/m2**

GRUNDLAGEN-DATEN

Umfang des Auftrag	Ermittlung Landwert für allfälliger Abtausch.			
Stichtag	18. Januar 2018			
Grundbuch	Liegenschaft Nr.	6184	Grundbuch Kreuzlingen	
Flächen	Grundstücksfläche		m^2	3 599
Bauvorschriften	Zone	Industrie- und Gewerbezone 1		
	BMZ	6		
	Gebäudehöhe max.	14.0 m		
	Gebäudelänge max.	110.0 m		
Heutige Nutzung	Heutige Nutzung: Wiese, unbebaut			
Bebaubarkeit	Für das Grundstück gelten die Vorschriften der Regelbauweise für die Industrie- und Gewerbezone 1 gemäss Baureglement.			
Projektszenario	Für die Ermittlung des Landwertes wird ein Projektszenario erstellt (siehe Skizze 1). Als Projektbaute wird aufgrund des Standortes ein Gewerbepark (Verkaufsflächen, Büroflächen) mit einem grossem Abstellplatz für Besucher/Benutzer im Aussenbereich.			
Altlasten	Gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster liegen auf der Liegenschaft Nr. 6184 keine Eintragungen vor.			
Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen	Gemäss Grundbuchauszug besteht zugunsten der Stadt Kreuzlingen einer unteridischen Kabelanlage. Diese Eintragung hat keinen Werteinfluss.			
Grundlagen und Dokumente	Fotos Grundbuch-Auszug vom 17.11.2017 Parzellenplan Zonenplan Orthofoto Projektszenario Skizze 1 Baureglement der Stadt Kreuzlingen			

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 21'600 Personen.	
Steuerfuss	Stadt Kreuzlingen: ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): Juristische Personen:	66% 258% 273%
Erschliessung	Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind in Kreuzlingen mit insgesamt zwei Bahnstationen und vier Haltestellen gut. Der Hafenbahnhof ist in rund 1300m erreichbar. Weiter verfügt die Stadt Kreuzlingen über eine gut ausgebaute Buslinie.	
Schulen	In Kreuzlingen gibt es verschiedene Standorte für Kindergarten 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. Östlich grenzt die Liegenschaft an ein Einkaufszentrum an. Weiter befinden sich im Umkreis von 800m mehrere Einkaufsmöglichkeiten.	

MIKROLAGE

Lage	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Kurzzrickenbach, direkt an der Seetalstrasse (Hauptverkehrsführung durch Kreuzlingen). Östlich befindet sich ein Einkaufszentrum sowie eine Zughaltestelle. Gegenüber liegt die Primarschule und nach Westen grenzt ein Wohngebiet an. Die Geschäftslage kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden.	
Parzellenform/Grösse	Interessanten Parzellengrösse, gute Form und gut bebaubar. Nach Norden sehr leicht abfallend.	
Erschliessung	Die Parzelle ist dreiseitig von Strassen eingefasst (Damm- und Seetalstrasse). Diese Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Erschliessungskostenbeiträge bereits bezahlt sind.	

MARKTSITUATION

Büro- und Verkaufsnutzungen	In Kreuzlingen werden bei Neuvermietungen von Büros im Mittel Fr. 206 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von Fr. 207 pro m2 und Jahr. Bei Verkaufsflächen liegt der Neumietwert im Mittel bei Fr. 223 pro m2 und Jahr. Der Schweizer Referenzwert für Verkaufsflächen liegt bei Fr. 240 pro m2 und Jahr. Die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) bewegen sich in Kreuzlingen in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in den Bezug auf den Flächenbestand) bewegen sich in Kreuzlingen in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.	

BERECHNUNG

Substanzwert

Geschoss	Nutzung	GF	Höhe	Kubatur	NF	Fr./m3		
BKP 1 Vorbereitungskosten								
EG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*1 020*	*5,0*	*5 100*	*816*	*500*	Fr.	2 550 000
1.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*1 020*	*5,0*	*5 100*	*816*	*500*	Fr.	2 550 000
2.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*1 020*	*4,0*	*4 080*	*816*	*500*	Fr.	2 040 000
BKP 2 Gebäude							Fr.	7 140 000
BKP 4 Umgebung			*4,0%*	von	Fr.	7 140 000	Fr.	285 600
BKP 5 Baunebenkosten			*6,0%*	von	Fr.	7 140 000	Fr.	428 400
Total Baukosten							*Fr.*	*7 854 000*

Ertragswert

Vermietbare Flächen (Abzug von Treppenhaus, Lifte, Erschliessung, Leitungsschächte etc.): ca. 0,8 x GF

					Monat	Jahr
EG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*816*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*14 280*	Fr. 171 360
1.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*816*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*14 280*	Fr. 171 360
2.OG	Gewerbe/Büro/Verkauf	*816*	m2 à Fr. 210,00	*Fr.*	*14 280*	Fr. 171 360
Parkplätze		*60*	Parkplätze à Fr. 50.-	*Fr.*	*3 000*	Fr. 36 000
Mietwerteinnahmen						Fr. 550 080

Mietwert				*Fr.*	*550 080*
Mietzinsrisiko	3,0 %	von	Fr. 550 080	- *Fr.*	*16 502*
Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherung)	3,3 %	von	Fr. 550 080	- *Fr.*	*18 153*
Verwaltungskosten	3,5 %	von	Fr. 550 080	- *Fr.*	*19 253*
Instandhaltungskosten	0,4 %	von	Fr. 7 854 000	- *Fr.*	*31 416*
Abschreibung	0,9 %	von	Fr. 7 854 000	- *Fr.*	*70 686*
Total (Basis Kapitalisierung)				*Fr.*	*394 070*
Zinssatz Kapitalisierung	4,25 %			*Fr.*	*9 272 239*
Technische Entwertung				-	0
Ertragswert					9 272 239

Rückwärts-rechnung Landwert

Ertragswert			9 272 239
./. Baukosten BKP 1, 2, 4 + 5		-	7 854 000
= Barwert für Landwert		*Fr.*	*1 418 239*
Landpreis pro Quadratmeter		*Fr.*	*394*

Ermittlung Landwert	**Fr.**	**1 420 000**

SCHLUSSBEMERKUNG

Annahmen und Werttreiber

± Für die Landwertermittlung wird ein Projektszenario über die Liegenschaft Nr. 6184 aufgrund des Standortes angenommen. Das Projektszenario kann von einer tatsächlichen Bebauung abweichen.

+ Die Geschäftslage kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Die Erreichbarkeit, die Grundstücksform und Grundstücksgrösse sowie die Erschliessung ist sehr gut.

Vorbehalte

Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächen-kataster, kontaminiert sein. Diese Schätzung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Diese Wertertmittlung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der erteilten Auskünfte, beruht aber auch auf verschiedene Annahmen.

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen objektiven Erfahrungswerten. Die Berechnungen haben Schätzungscharakter und es muss jegliche Haftung für die Wertbeurteilung abgelehnt werden.

Ort, Datum

Fruthwilen, 18. Januar 2018

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF

Franziska Wirz
Immobilienschätzerin mit eidg. FA

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Tauschvertrag

zwischen

Filip Peter Axel Mertz und **Hannes Michael Axel Schwarz**

und

Stadt Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen

Tauschvertrag

I. Vertragsparteien

Filip Peter Axel **Mertz**, geboren 23.02.1982, männlich, verheiratet, von Tägerwilen TG, Weideliweg 6, 8598 Bottighofen;

mit Vollmacht vertreten durch seinen Bruder Hannes Michael Axel Schwarz

und

Hannes Michael Axel **Schwarz**, geboren 02.11.1985, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Tägerwilen TG, Weideliweg 6, 8598 Bottighofen

- Miteigentümer zu je ½ Anteil der Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 Grundbuch Kreuzlingen -

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen;

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

- Alleineigentümerin der Liegenschaft Nr. 6184 Grundbuch Kreuzlingen -

- - - - -

II. Täusche

A) **Filip** Peter Axel **Mertz** und **Hannes** Michael Axel **Schwarz** treten hiermit an die **Stadt Kreuzlingen** zu Alleineigentum ab, was folgt:

Grundbuch Kreuzlingen

1. **Liegenschaft Nr. 5175**
Plan Nr. 93, Ärgete

1'654 m² Acker/Wiese/Weide [1'654 m²]

Erwerbstitel

Erbvorbezug 15.12.2011 Beleg 1770o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

18285.o671 Last: Nutzniessungsrecht lebenslänglich
zugunsten Schwarz-Anderegg Michèle, 10.04.1954, weiblich,
von Tägerwilen, Bottighofen
15.12.2011 Beleg 1770o

Diese Dienstbarkeit ist mit Bewilligung der Nutzniessungsberechtigten beim Grundbucheintrag dieses Tauschvertrages im Grundbuch zu löschen.

Grundpfandrechte

Keine

2. Liegenschaft Nr. 5195
Plan Nr. 93, Ärgete

1'927 m² Acker/Wiese/Weide [1'927 m²]

Erwerbstitel

Erbvorbezug 15.12.2011 Beleg 1770o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

18285.o671 Last: Nutzniessungsrecht lebenslänglich
zugunsten Schwarz-Anderegg Michèle, 10.04.1954, weiblich,
von Tägerwilen, Bottighofen
15.12.2011 Beleg 1770o

Diese Dienstbarkeit ist mit Bewilligung der Nutzniessungsberechtigten beim Grundbucheintrag dieses Tauschvertrages im Grundbuch zu löschen.

Grundpfandrechte

Keine

B) Die **Stadt Kreuzlingen** tritt hiermit an **Filip** Peter Axel **Mertz** und **Hannes** Michael Axel **Schwarz** zu Miteigentum zu je ½ Anteil ab, was folgt:

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6184
Plan Nr. 92, Kurzrickenbach

3'599 m² Acker/Wiese/Weide [3'599 m²]

Erwerbstitel

Zwangsvollstreckung 13.07.1995 Beleg 792o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

12012.o671 Last: Recht auf Erstellung und zum Betrieb einer unterirdischen Kabelanlage
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
17.03.2003 Beleg 233o

Grundpfandrechte

Keine

- - - - -

III. Entschädigung

Die Tauschobjekte werden von den Parteien wie folgt bewertet:

Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 Grundbuch Kreuzlingen: **Fr. 1'400'000.00**

Liegenschaft Nr. 6184 Grundbuch Kreuzlingen: **Fr. 1'400'000.00**

Die Tauschobjekte werden somit als gleichwertig bezeichnet. Keine Partei hat der Anderen einen Tauschaufgeld zu bezahlen.

- - - - -

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Antritt und Grundbucheintrag:**
   Der Antritt der Tauschobjekte durch die jeweils erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag dieses Vertrages.
   Der Grundbucheintrag hat unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages zu erfolgen.

2. **Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**
   Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Kreuzlingen die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes bezahlt.
   Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Kreuzlingen die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Vertragsteil II, Litera B bezahlt.
   Eine Handänderungssteuer für den Vertragsteil II, Litera A entfällt; § 75 Absatz 1 Ziffer 3 kantonales Steuergesetz.

   Für Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 141 Abs. 2 StG und § 3 GGG).

   Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 141 StG für die Handänderungssteuer die jeweils erwerbende Partei steuerpflichtig ist, selbst dann, wenn die Parteien eine abweichende Zahlungsvereinbarung getroffen haben. Das heisst, dass nur die jeweils erwerbende Partei gegen die Handänderungssteuerveranlagung Einsprache erheben kann.

3. **Steuern und Abgaben:**
Die mit den Tauschobjekten verbundenen Steuern und Abgaben belasten die jeweils erwerbende Partei vom Antrittstag an.

4. **Grundstückgewinnsteuer - Vertragsteil II, Litera A:**
Eine allfällig aus dem Verkauf durch Filip Peter Axel Mertz und Hannes Michael Axel Schwarz resultierende Grundstückgewinnsteuer ist von diesen Beiden als veräussernde Partei zu bezahlen.
Der mutmassliche Grundstückgewinnsteuerbetrag ist von Filip Peter Axel Mertz und Hannes Michael Axel Schwarz bis zur Eigentumsübertragung berechnen zu lassen. Zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ist bei der Eigentumsübertragung der provisorisch berechnete Betrag der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau zu überweisen. Diese Summe wird bis zur Fälligkeit der Steuer gemäss § 189 StG vom Kanton verzinst.

5. **Gesetzliche Pfandrechte:**
Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass gemäss § 68 EG ZGB für die Liegenschaften-, Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer, die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf den Tauschobjekten Nr. 5175 und 5195 Kreuzlingen besteht, das sämtlichen eingetragenen vertraglichen Pfandrechten und übrigen Belastungen im Range vorgeht.
Filip Peter Axel Mertz und Hannes Michael Axel Schwarz als veräussernde Partei erklären, dass ihnen im heutigen Zeitpunkt keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.
Die Vertragsparteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind.

6. **Grundstückgewinnsteuer - Vertragsteil II, Litera B:**
Den Vertragsparteien ist bekannt, dass bezüglich des Verkaufs der Liegenschaft Nr. 6184 Kreuzlingen keine Grundstückgewinnsteuer anfällt, da die Stadt Kreuzlingen von der Steuerpflicht befreit ist; § 75 Absatz 1 Ziffer 3 kantonales Steuergesetz.

7. **Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung):**
Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die jeweils erwerbende Partei übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, heutigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der jeweils veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der jeweils veräussernden Partei ausserhalb dieses Vertrages ausdrücklich abgegebene Zusicherungen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die jeweils veräussernde Partei der jeweils erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

8. **Miet-, Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse:**
Die jeweils veräussernde Partei bestätigt, dass die Vertragsobjekte am Antrittstag frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Bewirtschaftungsverhältnissen an die jeweils erwerbende Partei übergeben werden.

9. **Erschliessungskosten:**
Die Vertragsobjekte werden von der jeweils erwerbenden Partei im heutigen Erschliessungsstand gekauft. Alle künftigen Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten gehen zulasten der jeweils erwerbenden Partei.

10. **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen:**
Die jeweils erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf den Vertragsobjekten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die jeweils erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Amtsstellen direkt zu informieren.

11. **Bekanntgabe voller Wortlaut:**
Der volle Wortlaut der vorstehend stichwortartig aufgeführten Dienstbarkeit auf Liegenschaft Nr. 6184 Kreuzlingen ist den Vertragsparteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeit nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten kann, welche auch für die erwerbende Partei Filip Peter Axel Mertz und Hannes Michael Axel Schwarz verbindlich sind.
Allfällige nebensächlich verbundene Verpflichtungen, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, werden auf die erwerbende Partei Filip Peter Axel Mertz und Hannes Michael Axel Schwarz überbunden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung im Veräusserungsfall.

12. **Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat:**
Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom *…… zugestimmt.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom *…… zugestimmt.

Dieser Vertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen gemäss Art. 29 lit. a Ziff. 8 und Fristablauf gemäss Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 (fakultatives Referendum beziehungsweise Zustimmung in der Volksabstimmung).

So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, *

Die Vertragsparteien:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

Für mich selbst und in Vollmacht
für Filip Mertz:

…….. ……..
(Thomas Niederberger) (Hannes Schwarz)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Grundbuchanmeldung

Vorstehender Kaufvertrag wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

1. Der Eigentumswechsel an den Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 Grundbuch Kreuzlingen auf die

   Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen;

   zu Alleineigentum.

2. Der Eigentumswechsel an Liegenschaft Nr. 6184 Grundbuch Kreuzlingen auf

   Filip Peter Axel **Mertz**, geboren 23.02.1982, männlich, verheiratet, von Tägerwilen TG, Weideliweg 6, 8598 Bottighofen

   und

   Hannes Michael Axel **Schwarz**, geboren 02.11.1985, männlich, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft, von Tägerwilen TG, Weideliweg 6, 8598 Bottighofen;

   zu Miteigentum zu je ½ Anteil.

3. Die Löschung der Personaldienstbarkeit Nr. 18285.o671 (Nutzniessungsrecht) auf den Liegenschaften Nr. 5175 und 5195 Grundbuch Kreuzlingen.

Kreuzlingen, *

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

Für mich selbst und in Vollmacht
für Filip Mertz:

……..
(Thomas Niederberger)

……..
(Hannes Schwarz)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Wertannahmen für die Gebührenberechnung:

Vertragsteil II, Litera A: Nr. L5175 und L5195 Kreuzlingen:	Fr. 1'400'000.00
Vertragsteil II, Litera B: Nr. L6184 Kreuzlingen:	Fr. 1'400'000.00
Vertragssumme	**Fr. 2'800'000.00**

Gebühren für Vertragsteil II, Litera A:

Beurkundungsgebühr	Fr.	1'400.00	
Mehrwertsteuer 7,7 %	Fr.	107.80	
Handänderungssteuer	Fr.	0.00	(entfällt; § 75 Ziffer 3 StG)
Handänderungsgebühr	Fr.	5'600.00	
Publikationsgebühr	Fr.	70.00	
Total	**Fr.**	**7'177.80**	

Rechnungsnummer *

Anteil zulasten Stadt Kreuzlingen:	Fr.	7'177.80
Anteil zulasten Herren Mertz + Schwarz:	Fr.	0.00

Gebühren für Vertragsteil II, Litera B:

Beurkundungsgebühr	Fr.	1'400.00
Mehrwertsteuer 7,7 %	Fr.	107.80
Handänderungssteuer	Fr.	14'000.00
Handänderungsgebühr	Fr.	5'600.00
Publikationsgebühr	Fr.	50.00
Total	**Fr.**	**21'157.80**

Rechnungsnummer *

Anteil zulasten Stadt Kreuzlingen:	Fr.	21'157.80
Anteil zulasten Herren Mertz + Schwarz:	Fr.	0.00

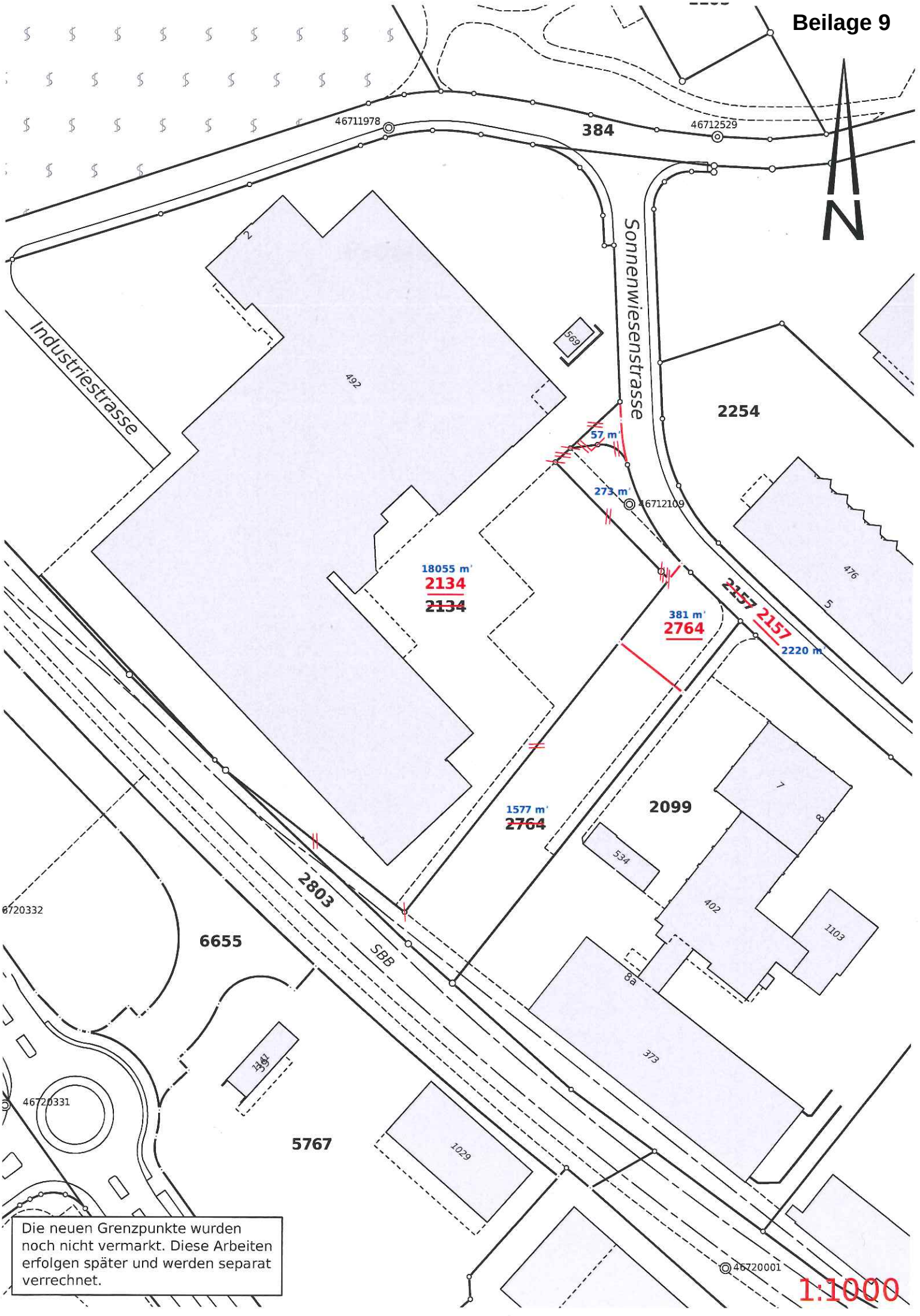
Thurgau

map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden

Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

Beilage 8

Beilage 9



Die neuen Grenzpunkte wurden noch nicht vermarkt. Diese Arbeiten erfolgen später und werden separat verrechnet.

ERMITTLUNG LANDWERT

LIEGENSCHAFT	Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen Grundstücksfläche 2'231 m2 / Industrie- und Gewerbezone 2 Bauland erschlossen (unbebaut) Sonnenwiesenstrasse, 8280 Kreuzlingen
EIGENTÜMER/ AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	18. Januar 2018

LANDWERT	**Fr. 765'000.-**	**d.h.**	**Fr. 343.-/m2**

GRUNDLAGEN-DATEN

Umfang des Auftrag	Ermittlung Landwert für allfälliger Abtausch.			
Stichtag	18. Januar 2018			
Grundbuch	Liegenschaft Nr.	2764	Grundbuch Kreuzlingen	
Flächen	Grundstücksfläche		m^2	2 231
Bauvorschriften	Zone	Industrie- und Gewerbezone 2		
	BMZ	8		
	Gebäudehöhe max.	18.0 m		
	Gebäudelänge max.	150.0 m		

Heutige Nutzung

Heutige Nutzung: Eigennutzung durch die Stadt (Abstellfläche).

Bebaubarkeit

Für das Grundstück gelten die Vorschriften der Regelbauweise für die Industrie- und Gewerbezone 2 gemäss Baureglement.

Problematik

Bei der Liegenschaft Nr. 2764 handelt es sich um eine schmale Parzellenform mit unförmigen Ausläufern zur westlich angrenzenden Liegenschaft Nr. 2134. Die Parzellenbreite beträgt rund 18m. Eine Bebauung der Parzelle ist nicht möglich. Für die östlich oder westlich angrenzenden Liegenschaften könnte die Parzelle in Hinsicht einer baulichen Erweiterung interessant sein. Es stellt sich die Frage, welchen Mehrwert dadurch für die betreffenden Liegenschaften entsteht. Für einen Erweiterungsbau kann die volle Baumassenziffer angerechnet werden. Oder die Liegenschaft wird als weitere Umgebungsfläche für Parkplätze, Abstellfläche genutzt.

Altlasten

Gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster liegen auf der Liegenschaft Nr. 2764 keine Eintragungen vor.

Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen

Gemäss Grundbuchauszug ist ein Vorkaufsrecht (nicht limitiert) zugunsten Ifolor (Eigentümerin von westlicher Liegenschaft Nr. 2134) eingetragen. Zusätzlich sind verschiedene Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt Kreuzlingen eingetragen. Die Dienstbarkeit Baurecht für Industriegeleise zugunsten der Stadt Kreuzlingen kann im Zuge eines Tauschgeschäftes im Grundbuch gelöscht werden.

Grundlagen und Dokumente

Fotos
Grundbuch-Auszug vom 17.11.2017
Parzellenplan
Zonenplan
Orthofoto
Baureglement der Stadt Kreuzlingen

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 21'600 Personen.	
Steuerfuss	Stadt Kreuzlingen: ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): Juristische Personen:	66% 258% 273%
Erschliessung	Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind in Kreuzlingen mit insgesamt zwei Bahnstationen und vier Haltestellen gut. Der Hafenbahnhof ist in rund 400m erreichbar. Weiter verfügt die Stadt Kreuzlingen über eine gut ausgebaute Buslinie.	
Schulen	In Kreuzlingen gibt es verschiedene Standorte für Kindergarten 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. Im Umkreis von 300m befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Grossmärkte und Einkaufszentren).	

MIKROLAGE

Lage	Die Grundstücke befinden sich im Industriegebiet Sonnenwiesenstrasse. Südlich grenzt das Grundstück an die Bahnlinie. Die Lage für eine Industrie und Gewerbe kann als gut bezeichnet werden.	
Parzellenform/Grösse	Die Parzelle ist mit 18m Breite sehr schmal und kann nur von den beiden angrenzenden Liegenschaften Nr. 2134 und 2099 sinnvoll bebaut werden. Die Liegenschaft Nr. 2764 ist aufgrund der Parzellenform am Markt nicht marktfähig.	
Erschliessung	Die Parzelle ist direkt ab der Sonnenwiesenstrasse erschlossen. Diese Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Erschliessungskostenbeiträge bereits bezahlt sind.	

BERECHNUNG

	GB	Nr.	GSF	Zone	BMZ
Parzelle	Kreuzlingen	2764	2 231 m2	IG 2	8,00
	Total		*2 231 m2*		

Bebauung

Bei Industriebauten werden in der Regel max. 50% der Grundstücksfläche bebaut.
Die restliche Fläche wird für Zufahrt, Güterumschlag und Parkplätze benötigt.
Rechnung für Gebäudevolumen: 2'231m2 x 8 BMZ = 17'848m3.

Annahme Industriehalle 30x30m = 900m2 x 18m RH	16 200	m3
Umgebungsfläche	1 331	m2

Substanzwert

Geschoss	Nutzung	GF	Höhe	Kubatur	NF	Fr./m3		
BKP 1 Vorbereitungskosten								
EG	Produktion/Vertrieb	*900*	*6,0*	*5 400*	*810*	*350*	Fr.	1 890 000
1.OG	Produktion/Vertrieb	*900*	*6,0*	*5 400*	*810*	*350*	Fr.	1 890 000
2.OG	Produktion/Vertrieb	*900*	*6,0*	*5 400*	*810*	*350*	Fr.	1 890 000
BKP 2 Gebäude							Fr.	5 670 000
BKP 4 Umgebung			*2%*	von	Fr.	5 670 000	Fr.	113 400
BKP 5 Baunebenkosten			*5%*	von	Fr.	5 670 000	Fr.	283 500
Total Baukosten							*Fr.*	*6 066 900*

BKP 0 Grundstück:	Lageklasse	*Gewerbe*			
• Standort		*3,0*			
• Nutzung		*3,0*			
• Lage		*3,0*			
• Erschliessung		*3,0*			
• Marktverhältnisse		*2,0*			
Lageklasse		2,8	x 6,25	17,50 %	Fr. 886 009

Ermittlung Landwert A	**Fr.**	**886 009**

Ertragswert

Vermietbare Flächen (Abzug von Treppenhaus, Lifte, Leitungsschächte etc.): ca. 0,9 x GF

					Monat	Jahr
EG	Produktion/Vertrieb	*810*	m2 à Fr.	160,00	*Fr. 10 800*	Fr. 129 600
1.OG	Produktion/Vertrieb	*810*	m2 à Fr.	160,00	*Fr. 10 800*	Fr. 129 600
2.OG	Produktion/Vertrieb	*810*	m2 à Fr.	160,00	*Fr. 10 800*	Fr. 129 600
Mietwerteinnahmen						Fr. 388 800

Mietwert					*Fr. 388 800*
Mietzinsrisiko	3,0 %	von	Fr.	388 800	- *Fr. 11 664*
Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherung)	2,8 %	von	Fr.	388 800	- *Fr. 10 886*
Verwaltungskosten	2,0 %	von	Fr.	388 800	- *Fr. 7 776*
Instandhaltungskosten	0,3 %	von	Fr.	6 066 900	- *Fr. 18 201*
Abschreibung	0,8 %	von	Fr.	6 066 900	- *Fr. 48 535*
Total (Basis Kapitalisierung)					*Fr. 291 738*
Zinssatz Kapitalisierung	4,25 %				*Fr. 6 864 416*
Technische Entwertung					- 0
Ertragswert					6 864 416

Rückwärts

Ertragswert		6 864 416
./. Baukosten BKP 1, 2, 4 + 5	-	6 066 900
Landwert = Barwert für Landwert	*Fr.*	*797 516*
Landpreis pro Quadratmeter	*Fr.*	*357*

Ermittlung Landwert B	**Fr.**	**800 000**

BERECHNUNG

Nutzung

Bei dieser Berechnung gehen wir von einer Nutzung als Parkplatz für den Betrieb aus.
ca. 70 Parkplätze

Substanzwert

Geschoss	Nutzung	GSF					Fr./m2		
BKP 1	Vorbereitungskosten								
BKP 4	Umgebung, Parkplätze	2 231	m2			Fr.	120	Fr.	267 720
BKP 5	Baunebenkosten			*6%*	von	Fr.	267 720	Fr.	16 063
	Total Baukosten							*Fr.*	*283 783*

Ertragswert

Vermietbare Flächen (Abzug von Treppenhaus, Lifte, Leitungsschächte etc.): ca. 0,9 x GF

						Monat		Jahr
Parkplätze	ca. 70 Stk.	à Fr. 50.-			*Fr.*	*3 500*	Fr.	42 000
Mietwerteinnahmen							Fr.	42 000
Mietwert							*Fr.*	*42 000*
Mietzinsrisiko, Leerstände			0,5 %	von	Fr.	42 000 -	*Fr.*	*210*
Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherung)			2,5 %	von	Fr.	42 000 -	*Fr.*	*1 050*
Verwaltungskosten, Eigennutzung			0,0 %	von	Fr.	42 000 -		
Instandhaltungskosten			0,3 %	von	Fr.	283 783 -	*Fr.*	*851*
Abschreibung			0,7 %	von	Fr.	283 783 -	*Fr.*	*1 986*
Total (Basis Kapitalisierung)							*Fr.*	*37 902*
Zinssatz Kapitalisierung			4,25 %				*Fr.*	*891 816*
Technische Entwertung							-	0
Ertragswert								891 816

Rückwärts

Ertragswert			891 816
./. Baukosten BKP 1, 2, 4 + 5		-	283 783
Landwert = Barwert für Landwert		*Fr.*	*608 033*
Landpreis pro Quadratmeter		*Fr.*	*273*

Ermittlung Landwert C	**Fr.**	**610 000**

ÜBERSICHT LANDWERTE

Landwert A über **Lageklasse**	**Fr.**	**886 009**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*397*
Landwert B über **Ertragswert (bebaut)**	**Fr.**	**800 000**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*359*
Landwert C über **Ertragswert (Parkplätze)**	**Fr.**	**610 000**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*273*
Landwert	**Fr.**	**765 336**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*343*

SCHLUSSBEMERKUNG

Annahmen und Werttreiber

- Die Liegenschaft Nr. 2764 ist aufgrund der ungünstigen Parzellenform nicht marktfähig. Eine Bebauung bzw. Nutzung ist nur für die beiden angrenzenden Liegenschaften Nr. 2134 oder 2099 interessant und möglich.

± Es stellt sich die Frage, welchen Mehrwert für die betreffende Nachbarliegenschaft entsteht. Die Herleitung des Landwertes erfolgt einerseits über die Nutzung für eine Bebauung/Erweiterungsbau, die Lageklasse sowie über die Nutzung für einen Parkplatz.

Vorbehalte

Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächen-kataster, kontaminiert sein. Diese Schätzung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Diese Wertertmittlung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der erteilten Auskünfte, beruht aber auch auf verschiedene Annahmen.

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen objektiven Erfahrungswerten. Die Berechnungen haben Schätzungscharakter und es muss jegliche Haftung für die Wertbeurteilung abgelehnt werden.

Ort, Datum Fruthwilen, 18. Januar 2018

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF

Franziska Wirz
Immobilienschätzerin mit eidg. FA

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Grunddienstbarkeitsvertrag

betreffend

Ausnützungsübertragung

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen

Grunddienstbarkeitsvertrag

Ausnützungsübertragung

Die jeweiligen Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen

räumen hiermit den jeweiligen Eigentümern der

Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen

das Recht ein, die gesamte Landfläche von 381 m² der Liegenschaft Nr. 2764 in die Ausnützung der Liegenschaft Nr. 2134 miteinzubeziehen (d.h. Recht zur "Inanspruchnahme zur Berechnung der Nutzungsziffern" im Sinne von § 81 Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau).

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft verzichten in diesem Sinne und Umfang auf die eigene Nutzung ihrer Liegenschaft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch solche privatrechtlichen Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben werden und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Entschädigung:

Für die Einräumung dieser Ausnützungsübertragung haben die berechtigten Grundeigentümer den belasteten Grundeigentümern eine einmalige Entschädigung von Fr. 57'150.00 (Franken fünf sieben eins fünf null 00/100); das heisst Fr. 150.00 pro m² Bodenfäche, zu bezahlen. Diese Zahlung erfolgt beim Grundbucheintrag dieses Vertrages ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen.

Grundstückgewinnsteuer:

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 3 StG keine Grundstückgewinnsteuer auslöst.

Sonstiges:

Im übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung.

- - - - -

Diese Grunddienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch von Kreuzlingen einzutragen.

Die grundbuchamtlichen Gebühren für diese Dienstbarkeit werden von den beteiligten Eigentümern gemeinsam je zur Hälfte bezahlt. Die Handänderungssteuer bezahlt die berechtigte Grundeigentümerin alleine.
Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen haften die Parteien solidarisch.

- - - - -

Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen:

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen;

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen:

Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Sonnenwiesenstrasse 2, 8280 Kreuzlingen
(UID: CHE-102.619.091);

vertreten durch Philipp Schwarz und Hannes Schwarz, Kollektivzeichnungsberechtigte

- - - - -

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, *

Die Eigentümerin von Liegenschaft
Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

……..
(Thomas Niederberger)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Die Eigentümerin von Liegenschaft
Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen:

Ifolor AG
Die Kollektivzeichnungsberechtigten:

……..
(Philipp Schwarz)

……..
(Hannes Schwarz)

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Grunddienstbarkeit wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch von Kreuzlingen angemeldet.

Es ist im Grundbuch von Kreuzlingen einzutragen:

- Ausnützungsübertragung an 381 m² Landfläche

Belastete Liegenschaft Nr.:	Berechtigte Liegenschaft Nr.:
2764	2134

Kreuzlingen, *

Die Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

……..
(Thomas Niederberger)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Die Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen:

Ifolor AG
Die Kollektivzeichnungsberechtigten:

……..
(Philipp Schwarz)

……..
(Hannes Schwarz)

Wert des Rechtes: Fr. 57'150.00

Gebühren

Beurkundungsgebühr (Minimalgebühr)	Fr. 100.00
Mehrwertsteuer 7,7 %	Fr. 7.70
Handänderungssteuer	Fr. 571.50 (10 ‰ von Fr. 57'150.00)
Dienstbarkeit	Fr. 114.30 (2 ‰ von Fr. 57'150.00)
Total	**Fr. 793.50**

Rechnungs-Nummer *

Anteil belastete Grundeigentümerin: Fr. 111.00 (1/2 Gebühren)

Anteil berechtigte Grundeigentümerin: Fr. 682.50 (1/2 Gebühren + 1/1 Handänderungssteuer)

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Kaufvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Ifolor AG

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen

Kaufvertrag für Fr. 572'100.00

Die

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen;

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

- nachstehend "veräussernde Partei" genannt -

verkauft hiermit an die

Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Sonnenwiesenstrasse 2, 8280 Kreuzlingen
(UID: CHE-102.619.091);

vertreten durch Philipp Schwarz und Hannes Schwarz, Kollektivzeichnungsberechtigte

- nachstehend "erwerbende Partei" genannt -

zu **Alleineigentum**, was folgt:

I. Vertragsobjekte

A) **Grundbuch Kreuzlingen**

Von Liegenschaft Nr. 2764
zu übertragen
auf Liegenschaft Nr. 2134
Plan Nr. 18, Sonewise

1'850 m² (= 1'577 m² und 273 m²)
Strasse/Weg, Gartenanlage, übrige befestigte Fläche, Bahn

B) **Grundbuch Kreuzlingen**

Von Liegenschaft Nr. 2157
zu übertragen
auf Liegenschaft Nr. 2134
Plan Nr. 18, Sonewise

57 m² übrige befestigte Fläche

(+ 1 m² Massdifferenz besteht aufgrund einer vom Nachführungsgeometer ausgewiesenen Rundungsdifferenz)

Grenzen

Gemäss Mutation Nr. 2829, welche von den Vertragsparteien hiermit anerkannt wird.

Bei dieser Vermessung handelt es sich um eine Projektmutation.
Diese Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung ist im Sinne von Art. 126 Abs. 2 GBV auf den betroffenen Liegenschaften mit dem Stichwort „Projektmutation Nr. 2829“ anzumerken.

- - - - -

II. Bereinigung der Einträge

<u>Bereinigungen der Einträge auf Liegenschaft Nr. 2764:</u>

Anmerkungen

6625.o671 Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
12.06.2013 Beleg 767o

Die Vertragsparteien beantragen, dass diese Anmerkung unverändert auf der restlichen Liegenschaft Nr. 2764 eingetragen bleibt und nicht auf die Liegenschaft Nr. 2134 zu übertragen ist.

Vormerkungen

2492.o671 Persönliches Recht
Vorkaufsrecht nicht limitiert, Frist bis: 05.06.2038
zugunsten Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen, Kreuzlingen
(UID: CHE-102.619.091)
12.06.2013 Beleg 768o

Diese Vormerkung ist mit Bewilligung der Vorkaufsberechtigten beim Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

3109.o671 Last: Baurecht für Industriegeleise
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
26.05.1954 Beleg 218o

Zufolge Kaufvertrag über eine Teilfläche beantragen die Vertragsparteien, dass diese Dienstbarkeit auf der restlichen Liegenschaft Nr. 2764 zu löschen und als Last auf die vergrösserte Liegenschaft Nr. 2134 zu übertragen ist.

8515.o671 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten und zulasten Nr. 2099
12.01.1996 Beleg 31o

Diese Dienstbarkeit betrifft auch das Vertragsobjekt von 1'577 m² Land. Die Vertragsparteien beantragen, dass sie auf der restlichen Liegenschaft Nr. 2764 eingetragen bleibt und zusätzlich auf die vergrösserte Liegenschaft Nr. 2134 zu übertragen ist.

Durch dieses Rechtsgeschäft wird die Belastung des jeweiligen Eigentümers der belasteten Liegenschaft Nr. 2099 vergrössert.
Mit Zustimmung dieser Eigentümerin (W. Klaus Immobilien AG, Sonnenwiesenstrasse 8, 8280 Kreuzlingen) beantragen die Vertragsparteien, dass diese Dienstbarkeit als Recht materiell ausgedehnt wird und somit die gesamte Liegenschaft Nr. 2134 gegenüber der Liegenschaft Nr. 2099 berechtigt ist.

Grundpfandrechte

Keine

Bereinigungen der Einträge auf Liegenschaft Nr. 2157:

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Bereinigungen der Einträge auf Liegenschaft Nr. 2134 :

Anmerkungen

5639.o671 Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
10.02.2010 Beleg 168o

6625.o671 Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
12.06.2013 Beleg 767o

6836.o671 Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
12.03.2014 Beleg 261o

Diese Anmerkungen sind von diesem Rechtsgeschäft nicht betroffen. Die Vertragsparteien beantragen, dass diese Anmerkungen unverändert auf der Liegenschaft Nr. 2134 eingetragen bleiben.

Vormerkungen

21794.o671 Nachrückungsrecht Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 21794.o671
24.08.1956 Beleg 388o

Diese Vormerkung ist mit dem Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 21794.o671 verknüpft und bleibt daher unverändert auf der Liegenschaft Nr. 2134 eingetragen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

5173.o671 Last: Benützungsrecht des Umgeländes als öffentlicher Parkplatz
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
10.12.1980 Beleg 1028o

Diese Dienstbarkeit ist von diesem Rechtsgeschäft nicht betroffen. Die Vertragsparteien beantragen, dass diese Dienstbarkeit unverändert auf der Liegenschaft Nr. 2134 eingetragen bleibt.

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Die Vertragsobjekte von total 1'907 m² Land sind beim Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages mit Bewilligung der Grundpfandgläubigerin in die Pfandhaft der bestehenden Papier-Namen- resp. Inhaberschuldbriefe Nr. 21793.o671, 21794.o671 und 21795.o671 aufzunehmen.
Diese Schuldbriefe haften somit neu auf der vergrösserten Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen.
Diese Schuldbriefe werden gleichzeitig in Register-Schuldbriefe umgewandelt.

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 572'100.00
(Franken fünf sieben zwei eins null null 00/100)

das heisst Fr. 300.00 pro m²

und wird von der erwerbenden Partei mit Valuta Grundbucheintrag ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen, durch Banküberweisung an die veräussernde Partei bezahlt.

Die Parteien werden auf die gesetzlichen Bestimmungen des Verkäuferpfandrechts gemäss Artikel 837 und 838 ZGB hingewiesen.

- - - - -

IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Besitzesantritt und Grundbucheintrag**
   Der Besitzesantritt der Vertragsobjekte durch die erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung).
   Der Grundbucheintrag erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages.

2. **Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**
   Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer je zur Hälfte bezahlen.
   Für Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 141 Abs. 2 StG und § 3 GGG).
   Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 141 StG für die Handänderungssteuer die erwerbende Partei steuerpflichtig ist, selbst dann, wenn die Parteien eine abweichende Zahlungsvereinbarung getroffen haben. Das heisst, dass nur die erwerbende Partei gegen die Handänderungssteuerveranlagung Einsprache erheben kann.

3. **Vermessungs- und Vermarkungskosten**
   Die Kosten des Nachführungsgeometers für die Vermessung und Vermarkung der Vertragsobjekte laut Mutation Nr. 2829 Kreuzlingen werden von den Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.

4. **Steuern und Abgaben**
Die mit den Vertragsobjekten verbundenen Steuern und Abgaben belasten die erwerbende Partei vom Antrittstag an. Eine allfällige Abrechnung erfolgt zwischen den Parteien ausseramtlich.

5. **Grundstückgewinnsteuer**
Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieses Rechtsgeschäft gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 3 StG keine Grundstückgewinnsteuer auslöst.

6. **Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung):**
Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die erwerbende Partei übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, heutigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der veräussernden Partei ausserhalb dieses Vertrages ausdrücklich abgegebene Zusicherungen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

7. **Miet- und Pachtverhältnisse**
Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich der Vertragsobjekte keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.

8. **Erschliessungskosten**
Die erwerbende Partei kauft die Vertragsobjekte im heutigen Erschliessungszustand. Es ist ihre Sache, sich bei der zuständigen Bauverwaltung darüber zu informieren. Alle künftigen Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

9. **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**
Die erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf den Vertragsobjekten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Amtsstellen direkt zu informieren.

10. **Bekanntgabe voller Wortlaut**
Im vorstehenden Beschrieb der Vertragsobjekte sind die bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten aufgeführt. Die erwerbende Partei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
Dienstbarkeiten können nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten, welche für die erwerbende Partei verbindlich sind.
Die veräussernde Partei überbindet allfällige Nebenleistungspflichten, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, auf die erwerbende Partei.

11. **Ausnützung**
Die Vertragsparteien werden auf § 80 Planungs- und Baugesetz (PBG) über die Teilung eines Grundstückes im Baugebiet hingewiesen. Wird eine allfällige Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.
Gemäss Mail der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen vom 25. Juni 2018 besteht keine Vorbelastung betreffend der Ausnützung und somit muss keine Verfügung erlassen werden.

12. **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**
Die Vertreter der Erwerberfirma Ifolor AG erklären hiermit gegenüber der Urkundsperson ausdrücklich, dass sich das gesamte Gesellschaftskapital der erwerbenden Partei im Besitze von Personen befindet, die nicht als Personen im Sinne von Art. 5 BewG gelten.
Im weiteren bestätigen die Vertreter der Erwerberfirma, dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für eine allfällige Überbauung der Vertragsobjekte nicht von Personen stammt, welche nach dem BewG als Personen im Ausland gelten.
Auf ein Bewilligungsverfahren gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) kann somit verzichtet werden.
Ferner wird auf die Angaben im beiliegenden Formular "Grundstückerwerb" verwiesen.
Der Vertreter der erwerbenden Partei ist auf die Strafbestimmungen gemäss Art. 28 ff. BewG aufmerksam gemacht worden.

13. **Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat:**
Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom *…… zugestimmt.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom *…… zugestimmt.

Dieser Vertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen gemäss Art. 29 lit. a Ziff. 8 und Fristablauf gemäss Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 (fakultatives Referendum beziehungsweise Zustimmung in der Volksabstimmung).

14. **Obligationenrechtliche Vereinbarungen:**
Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien wie folgt:

Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei das Recht ein, die südliche Teilfläche des Vertragsobjektes von 1'577 m^2 Land bis zum 31. Dezember 2020 als Materiallagerplatz für den Werkhof kostenlos zu nutzen. Die Lage des Materiallagerplatzes ist im beiliegenden Situationsplan, welcher als integrierender Bestandteil dieses Vertrages anerkannt wird, blau eingezeichnet.

Die veräussernde Partei wird bis zum 31. Dezember 2022 die Transformatorenstation auf Liegenschaft Nr. 2254 Grundbuch Kreuzlingen (heutige Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2254 Kreuzlingen ist die erwerbende Partei) auf eigene Kosten rückbauen und entfernen und auf Liegenschaft Nr. 2764 eine neue Transformatorenstation auf eigene Kosten errichten. Die Vertragsparteien werden nach erfolgter Entfernung der Transformatorenstation auf Liegenschaft Nr. 2254 Grundbuch Kreuzlingen das entsprechende Benützungsrecht (Dienstbarkeit Nr. 4024.o671) im Grundbuch löschen.

Die erwerbende Partei wird auf der südlichen Teilfläche des Vertragsobjektes von 1'577 m^2 Land nach Ablauf der Nutzung als Materiallagerplatz einen Parkplatz erstellen. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, der veräussernden Partei ein Parkierrecht ausserhalb der Betriebszeiten kostenlos einzuräumen und einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Die Grundbuchgebühren für die Errichtung der Dienstbarkeit trägt die veräussernde Partei resp. die Dienstbarkeitsberechtigte.

Diese Bestimmungen haben obligatorische Rechtswirkung unter den Vertragsparteien und können in dieser Form nicht im Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien verpflichten sich hiermit, diese Bestimmungen - solange sie Gültigkeit haben - jedem ihrer Rechtsnachfolger mit den nämlichen Rechten und Pflichten zu übertragen, mit der Auflage der stetigen Weiterübertragung.
Die Parteien sind darüber orientiert worden, dass die Weiterübertragung dieser Verpflichtung bei Veräusserung der Vertragsobjekte nicht im Verantwortungsbereich des Grundbuchamtes liegt.

- - - - -

So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, *

Die veräussernde Partei:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

……..
(Thomas Niederberger)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Die erwerbende Partei:

Ifolor AG
Die Kollektivzeichnungsberechtigten:

……..
(Philipp Schwarz)

……..
(Hannes Schwarz)

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Der beiliegende unterschriftlich anerkannte Plan wird zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Grundbuchanmeldung

Vorstehender Kaufvertrag wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

1. Der Eigentumswechsel an 1'850 m² Land ab Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen auf die

   Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Sonnenwiesenstrasse 2, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-102.619.091);

   zu Alleineigentum,

   mit gleichzeitiger Vereinigung dieser Fläche mit Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen gemäss Mutation Nr. 2829.

2. Der Eigentumswechsel an 57 m² Land ab Liegenschaft Nr. 2157 Grundbuch Kreuzlingen auf die

   Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Sonnenwiesenstrasse 2, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-102.619.091);

   zu Alleineigentum,

   mit gleichzeitiger Vereinigung dieser Fläche mit Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen gemäss Mutation Nr. 2829.

   Neues Mass der Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen = 19'962 m^2
   Neues Mass der Liegenschaft Nr. 2157 Grundbuch Kreuzlingen = 2'220 m^2
   Neues Mass der Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen = 381 m^2

   Die Massdifferenz von + 1 m^2 auf die bisherige Gesamtfläche (Liegenschaft Nr. 2157 Grundbuch Kreuzlingen) ergibt sich aufgrund einer vom Nachführungsgeometer ausgewiesenen Rundungsdifferenz.

3. Die Bereinigung der Anmerkungen, der Vormerkung und der Dienstbarkeiten laut Anträgen der Vertragsparteien gemäss Seiten 2 bis 4 dieses Vertrages.

4. Die Löschung der Vormerkung Nr. 2492.o671 (Vorkaufsrecht) auf Liegenschaft Nr. 2764 Grundbuch Kreuzlingen.

5. Die neue Anmerkung „Projektmutation Nr. 2829“ auf den Liegenschaften Nr. 2134, 2157 und 2764 Grundbuch Kreuzlingen.

6. Der Pfandzusatz von 1'907 m^2 Land in die Pfandhaft der auf Liegenschaft Nr. 2134 Grundbuch Kreuzlingen haftenden Schuldbriefe Nr. 21793.o671, 21794.o671 und 21795.o671.

5. Die Umwandlung des Papier-Namenschuldbriefes Nr. 21793.o671 und der Papier-Inhaberschuldbriefe Nr. 21794.o671 und 21795.o671 in je einen Register-Schuldbrief.
Gläubigerin: Ifolor AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Kreuzlingen (UID: CHE-102.619.091)

Kreuzlingen, *

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident:

……..
(Thomas Niederberger)

Der Stadtschreiber:

……..
(Michael Stahl)

Ifolor AG
Die Kollektivzeichnungsberechtigten:

……...
(Philipp Schwarz)

……..
(Hannes Schwarz)

Gebühren

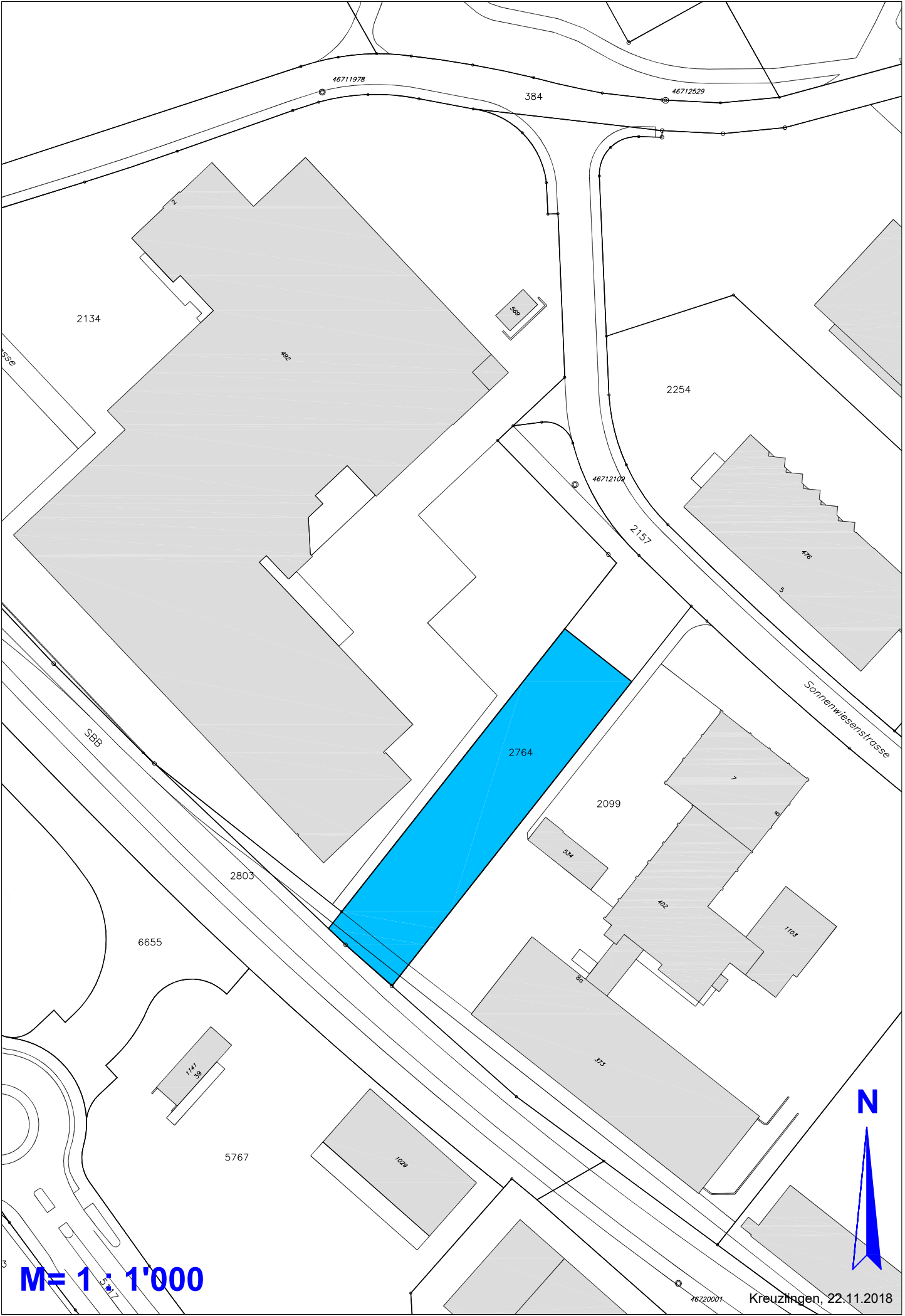
Beurkundungsgebühr	Fr.	572.10	
Mehrwertsteuer 7,7 %	Fr.	44.05	
Handänderungssteuer	Fr.	5'721.00	
Handänderungsgebühr	Fr.	2'288.40	
Bereinigung der Einträge	Fr.	200.00	
Anmerkung 'Projektmutation'	Fr.	50.00	
Pfandzusatz	Fr.	858.15	(½ ‰ von Fr. 572'100.00 x 3 SchB)
Umwandlungen	Fr.	150.00	(3 SchB)
Publikationsgebühr	Fr.	50.00	
Total	**Fr.**	**9'933.70**	

Rechnungsnummer *

Anteil veräussernde Partei: Fr. 4'966.85
Anteil erwerbende Partei: Fr. 4'966.85

Aktennotiz

Die unbelehnten Papierschuldbriefe Nr. 21793.o671, 21794.o671 und 21795.o671 wurden von der erwerbenden Partei direkt eingereicht; **TK-Nr. 2018.2272, TK-Nr. 2018.2273** und **TK-Nr. 2018.2274.**


46711978
384
46712529
2134
492
569
2254
46712109
2157
476
5
Sonnenwiesenstrasse
SBB
2764
2099
7
8
534
402
1103
2803
6655
80
373
1141
39
5767
1029
N
M= 1 : 1'000
46720001
Kreuzlingen, 22.11.2018