

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe) zum Bau des genossenschaftlichen Wohnbauprojekts auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Die WeBeGe setzt sich für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum ein. Diesbezüglich bestehen seit dem Jahr 2012 Bemühungen, ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus zu entwickeln und umzusetzen.

Mit der Parzelle Nr. 5115 verfügt die Stadt Kreuzlingen über ein Landstück, das sich für einen genossenschaftlichen Wohnbau bestens eignet. Die Parzelle weist eine Fläche von 788 m² auf und befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG90 (Beilage 1). Des Weiteren ist sie komplett erschlossen und von diversen Wohnblöcken umgeben. Der Kindergarten "Paulisgut" liegt in unmittelbarer Nähe. Das Primarschulzentrum Seetal sowie die Schulzentren der Sekundarstufe liegen ebenfalls in geeigneter Distanz. Diese Parzelle eignet sich somit sehr gut für ein Mehrfamilienhaus mit total zwölf Wohnungen.

Südlich der Parzelle Nr. 5115 liegt die Parzelle Nr. 6631. Auf dieser Parzelle erstellte die Stadt Kreuzlingen bereits einen öffentlichen Spielplatz. Dieser ist ein wichtiger Bestandteil des gesamten Weinstrassenquartiers. Zusätzlich möchte die WeBeGe dort auf eigene Kosten eine Gartenhalle errichten. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die zwei Parzellen vereinigt und gesamthaft als Baurechtsfläche ausgewiesen werden (Beilage 2). In einem separaten Personaldienstbarkeitsvertrag wird geregelt, dass der Spielplatz und die Gartenhalle dauernd der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen (Beilage 3). Zudem werden die Kostenaufteilungen für die Erstellung und den Unterhalt geregelt.

2 Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe)

2.1 Allgemeines

Bereits vor fünf Jahren war die Zuwanderung von Arbeitspendlerinnen und -pendlern aus dem Grossraum Zürich erkennbar. Dies hat sich in der Zwischenzeit auch noch verstärkt. Allein die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre in der Region Kreuzlingen bestätigt diese Tendenz. Dementsprechend schwinden die Landreserven und die Landpreise haben sich markant erhöht, was auch die Abwanderung von jungen Familien aus Kreuzlingen nach sich zieht. Für ein lebenswertes Kreuzlingen braucht es jedoch langfristig junge und aktive Familien. Mit einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft kann ein Gegentrend erreicht werden:

- Familien suchen preiswerten Wohn- und Freiraum für ihren Lebensmittelpunkt.
- Die Durchmischung der Bevölkerung fördert das gemeinnützige Zusammenleben in den Quartieren, da die Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohnbaugenossenschaft vieles mitgestalten können.

2.2 Von der Interessengemeinschaft bis zur Gründung der WeBeGe

Seit 2014 besteht eine Interessengemeinschaft, die zum Ziel hat, eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Region Kreuzlingen zu lancieren. Der Zweck dieser gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist nach dem Vorbild der Wohnbaugenossenschaften Schweiz einerseits gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen sowie das Zusammenleben im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung zu fördern und andererseits die dritte Form zwischen Miete und Kauf von Wohnraum zu ermöglichen.

Aus dieser Interessengemeinschaft wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die mit der Unterstützung der Stadt Kreuzlingen das Pilotprojekt eines Mehrfamilienhauses an der Rieslingstrasse ausarbeitete. Mit dem Architekten Bernard Roth wurde auf dem Land der Stadt Kreuzlingen ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten entwickelt und von der Kontrollinstanz der Wohnbaugenossenschaft Ostschweiz geprüft. Damit werden einerseits die Grundsätze eingehalten und andererseits ist dadurch die finanzielle Unterstützung durch den Fonds de Roulement gegeben. Im März 2020 wurde das Projekt öffentlich aufgelegt und von der Baukommission der Stadt Kreuzlingen in einem Vorentscheid bewilligt (Beilage 4). Des Weiteren konnte als Grunddienstbarkeit ein Näherbaurecht für Haupt- und Nebenbauten mit der Akop AG, Eigentümerin der Parzelle Nr. 5103, erwirkt werden, das für das Bauvorhaben notwendig ist (Beilage 5).

Am 6. Juli 2019 wurde von den sieben Gründungsmitgliedern die Gründungsversammlung vollzogen und die Genossenschaft im Handelsregister eingetragen. Die sieben Gründungsmitglieder sind:

- Cyrill Huber (Präsident)
- Beat Rüedi (Vorstandsmitglied)
- Joel Zülle (Vorstandsmitglied)
- Franco Bucca (Gründungsmitglied)
- Sven Frauenfelder (Gründungsmitglied)
- Elisabeth Hofmann (Gründungsmitglied)
- Gisela Theus (Gründungsmitglied)

An der Gründungsversammlung wurden die Statuten der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen beschlossen (Beilage 6). Das Protokoll der Gründungsversammlung wurde ordnungsgemäss verfasst (Beilage 7). An der Sitzung vom 15. Oktober 2019 wurden die Vermietungs-Richtlinien vom Vorstand bewilligt (Beilage 8). Es wurde auch der Antrag zur Aufnahme in die Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Ostschweiz, gestellt. Der Antrag wurde im November 2019 gutgeheissen. Dementsprechend verpflichtet sich die WeBeGe, sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu verhalten (Beilage 9).

An der Sitzung im Februar 2020 wurden zur Verstärkung des Vorstands weitere interessierte Personen eingeladen, damit für die Umsetzung des Pilotprojekts einerseits die Arbeit besser verteilt werden kann und andererseits auch Fachkompetenzen im Vorstand vertreten sind. So wird angestrebt, dass zusätzlich Finanzfachleute und eine Spezialistin oder ein Spezialist für Wohnbaugenossenschaften mitwirken.

2.3 Finanzierung des Pilotprojekts

Die Baukosten für das vorliegende Projekt wurden ermittelt und auf ihre Rentabilität geprüft (Beilage 10).

Gemäss der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, gilt folgende Faustregel für die Berechnung der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau:

Annahme Kosten und Beträge zur Berechnung

Anlagekosten	CHF 4'615'000.–	
Gebäudeversicherungssumme	CHF 4'400'000.–	
Nutzfläche Wohnungen	1'025 m ²	
Baurechtszins	CHF 1'000.–	CHF 20'864.–
	(gemäss Baurechtsvertrag)	(siehe 4.2)

Kosten		Variante Baurechtsvertrag	Variante Normal
Kapitalkosten	CHF 4'615'000.– x 1.5 %	CHF 69'225.–	CHF 69'225.–
Baurechtszins		CHF 1'000.–	CHF 20'864.–
Betriebskosten	CHF 4'400'000.– x 3.25 %	CHF 143'000.–	CHF 143'000.–
Höchstzulässige Mietszinssumme		CHF 213'225.–	CHF 233'089.–
Wohnungsmiete pro Nutzfläche (1'025 m ²)		CHF 208.–/m ²	CHF 227.40/m ²

Durch die Kostenmiete ist gewährleistet, dass die effektiv anfallenden Anlage- und Betriebskosten auf die Genossenschaftswohnungen umgelagert werden und keine Rendite erwirtschaftet wird. Durch die Vergünstigung des Baurechtszinses durch die Stadt werden die Genossenschaftswohnungen um ca. CHF 20.–/m² Wohnfläche zusätzlich vergünstigt.

In einem Vorentscheid hat ein ortsansässiges Bankinstitut die Finanzierung in Aussicht gestellt. Die WeBeGe wurde dabei verpflichtet, Eigenmittel von CHF 1'200'000.— auszuweisen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	Betrag (CHF)
Anteilscheine Genossenschafterinnen und Genossenschafter	250'000.–
Fonds de Roulement (12 Wohnungen à CHF 30'000.–/Wohnung)	360'000.–
SOLINVEST (12 Wohnungen à CHF 20'000.–/Wohnung)	240'000.–
Private Darlehen (inkl. Darlehen der Stadt)	350'000.–

Der Vorstand hat im letzten Jahr interessierte Personen sowie Sympathisantinnen und Sympathisanten angeschrieben und Bestätigungen eingefordert, damit die Eigenmittel für dieses Pilotprojekt zusammengetragen werden können. Zurzeit haben bereits 25 Personen Anteilscheine im Wert von gesamthaft CHF 40'000.– zugesagt. Es wurden private Darlehen von CHF 100'000.– in Aussicht gestellt (exkl. Darlehen der Stadt). Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags werden die zugesicherten Anteilscheine und Darlehen eingefordert, und es werden dann aktiv weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter angeworben, damit die benötigte Eigenmittelgrenze erreicht werden kann.

In dieser Phase werden auch weitere Angebote bei den Bankinstituten eingefordert und auf ihre Finanzierbarkeit geprüft (benötigte Eigenmittel für Nichtrenditeobjekt / Amortisation / Hypothekarzins).

3 Das Pilotprojekt an der Rieslingstrasse

3.1 Allgemeines und Grundsätze

Das Pilotprojekt an der Rieslingstrasse wurde nach den Richtlinien, Vorgaben und in Anlehnung an die Charta der Wohnbaugenossenschaften Schweiz geplant und von dieser bereits vorgeprüft. Dies beinhaltet insbesondere:

- Behindertengerechtes Bauen
- Begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume
- Sichere Erschliessungen
- Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien
- Planung von langlebigen und unterhaltsarmen Bauteilen
- Energieeffizientes Bauen

Dieses geprüfte Projekt muss zwingend umgesetzt werden, damit auch das Darlehen aus dem Fonds de Roulement erfolgt. Die Förderungsgrundsätze des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842, WFG) müssen eingehalten werden. Sämtliche Gesuche werden einer technischen Prüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (WBO) gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System ([Link WBS](#)), Ausgabe 2015, unterzogen. Die erste Vorprüfung wurde bereits erfolgreich durchgeführt. Vor der Einreichung des Baugesuchs werden die Unterlagen durch das WBO definitiv geprüft. Das WBO wird dann die definitive Zusage der Fördermittel aus dem Fonds de Roulement und die Solinvest-Beiträge genehmigen.

3.2 Der Baubeschrieb

Im Auftrag der WeBeGe hat die air architekten ag das genossenschaftliche Wohnbauprojekt an der Rieslingstrasse in Kreuzlingen entwickelt (Beilage 11). Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zwölf Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Der Wohnungsmix ist so ausgelegt, dass sowohl Familien als auch Alleinstehende geeigneten Wohnraum finden können. Bezüglich Wohnungsgrösse und Ausbaustandards geben die Vorgaben des Fonds de Roulement enge Grenzen, in dem Sinne, dass die genossenschaftlichen Wohnungen zweckmässig, einfach und unterhaltsarm gehalten werden müssen.

Mit einem guten Mietermix und verschiedenen Wohnungsgrössen kann den Bedürfnissen der Wohnbaugenossenschaft Rechnung getragen werden:

- 6 x 4 ½ - Zimmern (ca. 102 m² Wohnfläche)
- 5 x 3 ½ - Zimmern (ca. 73 m² Wohnfläche)
- 1 x 2 ½ -Zimmern (ca. 48 m² Wohnfläche)

Im ebenerdigen Untergeschoss wird eine Tiefgarage erstellt. Von dort können die darüber liegenden Wohnungen mit dem Lift erreicht werden.

Der angrenzende Spielplatz der Stadt Kreuzlingen wird ins Projekt integriert und mit einer Gartenhalle aufgewertet. Nach dem Grundsatz der Wohnbaugenossenschaften Schweiz soll damit auch das gesamte Quartier in den Genuss eines Begegnungsortes kommen.

3.3 Baukosten

Nach der Vorprüfung des Projekts durch die Wohnbaugenossenschaft Ostschweiz wurde das Projekt von einer Generalunternehmung kostenmässig geprüft. Es wird mit Anlagekosten von CHF 4'615'000.– inkl. MwSt. gerechnet.

4 Baurechtsvertrag

4.1 Baurechtsperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus zwei Parzellen, die zu einer Parzelle vereinigt werden. Die nördliche Parzelle Nr. 5115, Flurname "Wiibärg", umfasst 788 m² und grenzt an die Seetal- sowie Rieslingstrasse. Die südliche Parzelle Nr. 6631, ebenfalls Flurname

"Wiibärg", umfasst 519 m² und grenzt an die Riesling- sowie Weinstrasse. Die nach der Vereinigung entstehende Parzelle weist somit eine Gesamtfläche von 1'307 m² auf (Beilage 2).

4.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks, multipliziert mit dem jeweils geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der TKB für die 1. variable Hypothek von Wohnbauten. Es liegen für das baurechtsbelastete Grundstück zwei externe, neutrale Schätzungen vor. Aus dem Verkehrswertgutachten von Franziska Wirz, ImmoPromote, resultiert ein Wert von CHF 604'000.– (Beilage 12). Aus dem Verkehrswertgutachten der TKB ergibt sich ein Wert von CHF 700'000.– (Beilage 13). Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der Mittelwert dieser beiden Beträge berechnet. Dieser beträgt CHF 652'000.–. Somit würde sich der Baurechtszins pro Jahr wie folgt berechnen: CHF 652'000.– x 3.2 % = CHF 20'864.–. Da die Stadt Kreuzlingen an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins stark reduziert und im vorliegenden Fall für die gesamte Dauer des Baurechts auf CHF 1'000.– festgelegt (auf eine Indexierung wird verzichtet).

4.3 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag (Beilage 14) basiert auf der Mustervorlage und stützt sich auf die Resultate der verschiedenen Besprechungen zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt und der Baurechtsnehmerin. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, gemäss dem eingereichten Projekt eine dem gemeinnützigen Wohnen dienende Wohnüberbauung zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Sie hält sich an die Grundsätze des Dachverbands gemäss der jeweils gültigen Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.
- Auf dem baulich nicht genutzten Teil des Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin eine Gartenhalle zu errichten. Diese Gartenhalle sowie der bestehende Spielplatz sind während der gesamten Dauer des Baurechts zu erhalten. Gemäss dem abzuschliessenden Personaldienstbarkeitsvertrag (Beilage 3) stehen die Gartenhalle sowie der Spielplatz auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 50 Jahre. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor.

5 Unterstützung durch die Stadt

Gemäss dem Legislaturprogramm 2019 bis 2023 strebt der Stadtrat ein qualitatives Wachstum und eine gute Durchmischung der Bevölkerung an. Kreuzlingen soll diesbezüglich ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort für Jung und Alt mit einer familienfreundlichen

Umgebung bleiben. Neben diesem Leitsatz wird das Ziel verfolgt, alternative Wohnbauformen zu unterstützen. Dieses Ziel soll durch die Initialisierung und die Förderung von genossenschaftlichem Wohnbau erreicht werden.

Das eingereichte Projekt erfüllt das Kriterium des genossenschaftlichen Wohnbaus und wird somit durch den Stadtrat entsprechend unterstützt. Die finanzielle Unterstützung gestaltet sich indirekt, da der Baurechtszins nicht der üblichen Berechnungsart entspricht, sondern fix auf CHF 1'000.–/Jahr festgelegt wird. Zudem ist der Stadtrat bereit, ein zinsloses und auf 30 Jahre befristetes Darlehen von CHF 100'000.– zu gewähren, abzahlbar ab zehn Jahren. Voraussetzungen für die Gewährung des Darlehens sind der Grundbucheintrag des Baurechtsvertrags und das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

6 Zusammenfassung

Das vorliegende Projekt wurde auf einer soliden Grundlage erarbeitet und hat bereits mit einem positiven Vorentscheid der Baukommission der Stadt Kreuzlingen eine erste Hürde genommen. Das Projekt beinhaltet Wohnraum für Jung und Alt und ist mit der zu bauenden Gartenhalle sowie dem angrenzenden, bereits bestehenden Spielplatz ein attraktiver Ort im Quartier. Der Stadtrat unterstützt grundlegend das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieses Projekt wäre ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung der Stadt Kreuzlingen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 18. August 2020

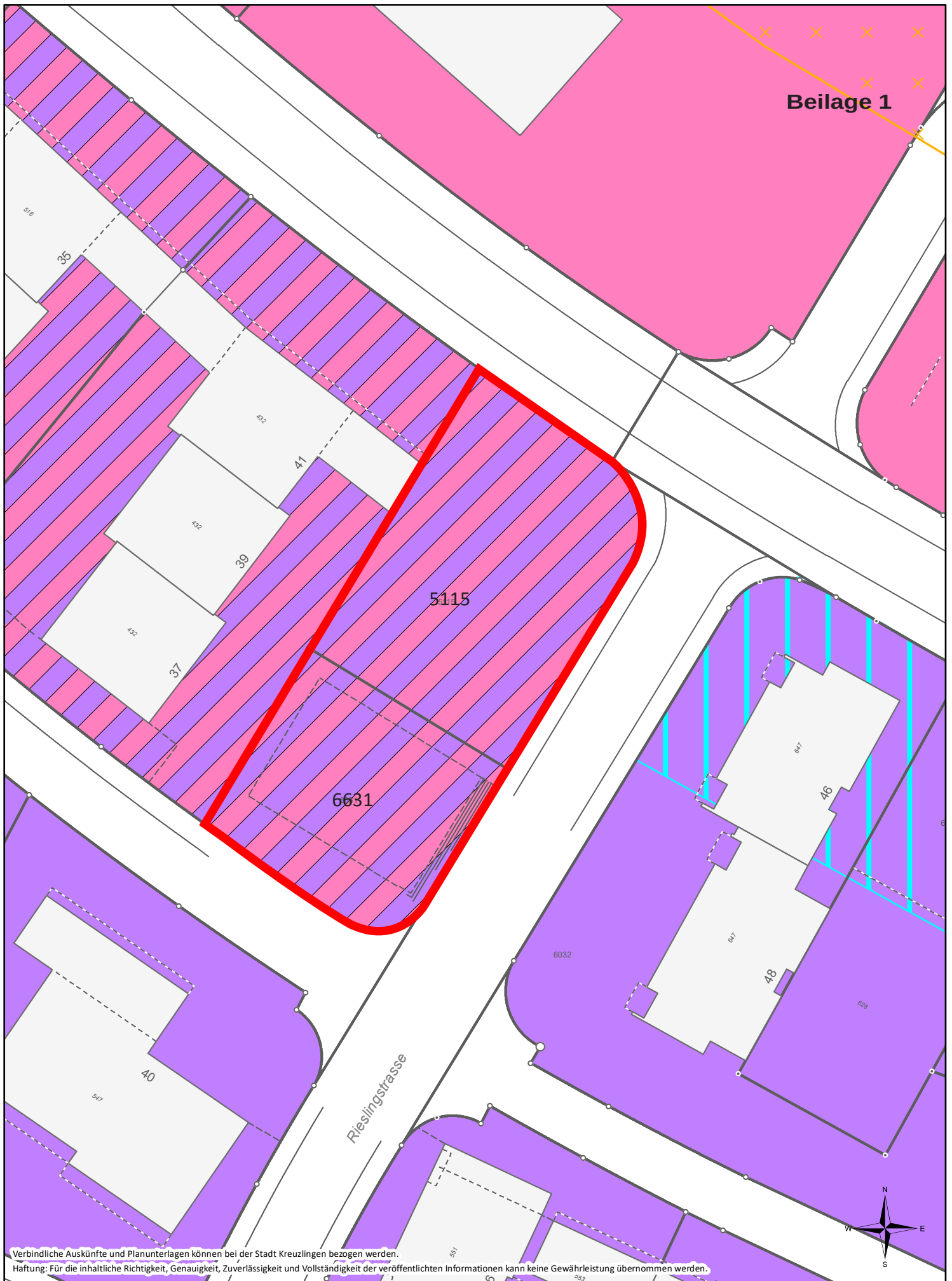
Stadtrat Kreuzlingen

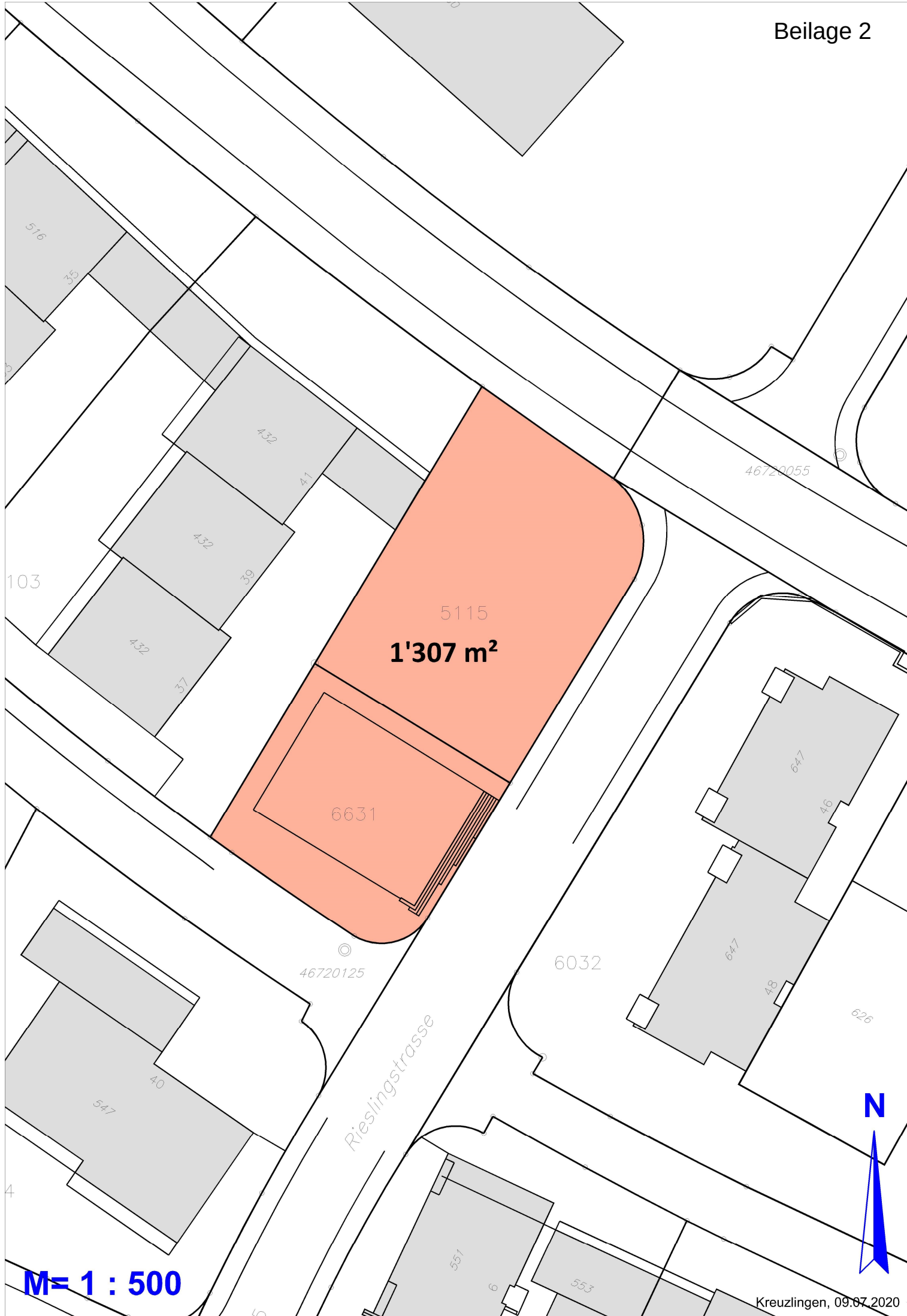
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Ausschnitt aus dem Zonenplan
2. Situationsplan Baurechtsfläche Parzellen Nr. 5115 und 6631
3. Entwurf Personaldienstbarkeitsvertrag Spielplatz und Gartenhalle
4. Baukommission Vorentscheid – Auszug aus dem Protokoll vom 20. April 2020
5. Entwurf Näherbaurecht zu Parzelle Nr. 5103 (Stadt - Akop AG)
6. Statuten WeBeGe vom 6. Juli 2019
7. Protokoll Gründungsversammlung vom 6. Juli 2019
8. Vermietungs-Richtlinien vom 15. Oktober 2019
9. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013
10. AIR Anlagekosten
11. Pilotprojekt AIR Architekten WeBeGe Rieslingstrasse vom 6. März 2018
12. Verkehrswertgutachten ImmoPromote, Franziska Wirz, vom 30. August 2019
13. Auszug aus dem Verkehrswertgutachten TKB vom 8. Juni 2020
14. Baurechtsvertrag Stadt und WeBeGe – Entwurf vom 19. August 2020





5115
1'307 m²

6631

46720125

46720055

6032

626

Rieslingstrasse

M= 1 : 500

Kreuzlingen, 09.07.2020



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Personaldienstbarkeitsvertrag

zwischen

Grundstück Nr. * Grundbuch Kreuzlingen

und der

Stadt Kreuzlingen

Grundbuchamt Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.
Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.

Personaldienstbarkeitsvertrag

Benützungsrecht an Spielplatz und Gartenhalle mit Nebenleistungen

Die jeweiligen Eigentümer gemäss **Grundbuch Kreuzlingen** von

Grundstück Nr. * (Baurechtsgrundstück)

räumen hiermit der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

das

Benützungsrecht am Spielplatz und an der Gartenhalle

gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein:

Zweck:

Mit diesem Recht ist die Stadt Kreuzlingen befugt, den Spielplatz und die Gartenhalle auf dem belasteten Grundstück öffentlich zu nutzen. Dem Eigentümer des belasteten Grundstückes steht ein Mitbenützungsrecht zu.

Lage:

Der Standort des Spielplatzes und der Gartenhalle sind im beiliegenden Situationsplan Mst. 1:* rot eingezeichnet. Dieser Plan wird von den Vertragsparteien unterschriftlich anerkannt und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Erstellung:

Die Errichtung der Gartenhalle hat gemäss den Bestimmungen des Baurechtsvertrages durch den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks Nr. * auf dessen Kosten zu erfolgen (vgl. Baurechtsvertrag als Anhang 1 dieses Vertrages).

Die gesamte mit diesem Benützungsrecht belastete Fläche hat der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks Nr. * mit einer Chaussierung (Kiesplatz mit feinem Splitt abgestreut) zu



versehen; er trägt die entsprechenden Kosten. Die Ausstattung des Spielplatzes mit Spielgeräten erfolgt durch die Stadt Kreuzlingen auf deren Kosten.

Unterhalt:

Der Unterhalt und der allfällige Ersatz der Gartenhalle sowie der gesamten mit diesem Benützungsrecht belasteten Fläche erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks Nr. *; er trägt die entsprechenden Kosten. Der Unterhalt und der allfällige Ersatz der Spielgeräte erfolgt durch die Stadt Kreuzlingen auf deren Kosten.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Reinigung der gesamten mit diesem Benützungsrecht belasteten Fläche wie auch der Spielgeräte und der Gartenhalle vorzunehmen und die Kosten zu tragen.

Entschädigung:

Diese Dienstbarkeit wird entschädigungslos eingeräumt.

Sonstiges:

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

- - - - -

Die grundbuchamtlichen Gebühren für diese Dienstbarkeit werden von * bezahlt.

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

- - - - -

Eigentümer von Grundstück Nr. * Grundbuch Kreuzlingen:

*

vertreten durch *



Dienstbarkeitsberechtigte:

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,
vertreten durch *



So vereinbart und abgeschlossen.

Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.

Die Eigentümer von Nr. *:

STADT KREUZLINGEN

.....
*

.....
*

.....
*

.....
*

Öffentliche Beurkundung Nr.

Als Urkundsperson des Bezirkes **Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.** beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde.

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

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

Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.

GRUNDBUCHAMT **Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert.**
Der Grundbuchverwalter



Grundbuchanmeldung

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

Es ist einzutragen:

Personaldienstbarkeit

Benützungsrecht am Spielplatz und der Gartenhalle
zulasten Grundstück Nr. * Grundbuch Kreuzlingen
zugunsten der Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen

Fehler! AutoText-Eintrag nicht definiert. *

Die Eigentümer von Nr. *:

STADT KREUZLINGEN

.....
*

.....
*

.....
*

.....
*



Gebühren und Kosten

Vertragssumme Fr. 0

Gebühren:					
1002	Beurkundungsgebühr	Mind.	Fr.	100.00	
101	Mehrwertsteuer	8 %	Fr.	8.00	Fr. 108.00
Übrige Gebühren:					
152	Dienstbarkeiten		Fr.	400.00	
153	Vormerkungen		Fr.	0	
154	Anmerkungen		Fr.	0	
15	Pfandzusatz/Pfandwechsel/Pfandentl.		Fr.	0	
20	Publikationsgebühr		Fr.	0	
15			Fr.	0	Fr. 400.00
Total					Fr. 508.00

Rg.Nr.



Auszug aus dem Protokoll vom 20. April 2020

**WeBeGe Wohnbaugenossenschaft, c/o. Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
Baugesuch 2020-0028 betreffend Vorentscheid für Neubau Mehrfamilienhaus, Gartenhalle,
Spielplatz, Rieslingstrasse 5**

Ernst Zülle und Bernard Roth befinden sich im Ausstand.

Mit Baueingabe vom 20. Januar 2020 ersucht die WeBeGe Wohnbaugenossenschaft, c/o. Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen, als Bauherrschaft um einen Vorentscheid betreffend Neubau eines Mehrfamilienhauses, Gartenhalle und Spielplatz, Rieslingstrasse 5.

Gegen das vom 25. Februar bis 16. März 2020 öffentlich publizierte Vorentscheidsgesuch 2020-0028 gingen keine Einsprachen ein.

Die Baukommission erwägt

1. Die Parzelle Nrn. 5115 und 6631 sind der Wohn- und Gewerbezone WG90 zugewiesen. Es gelten die Vorschriften gemäss Regelbauweise. Auf den Bauparzellen sind keine rechtskräftigen Baulinien vorhanden; es gelten die ordentlichen Strassenabstände gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG, RB Nr. 725.1).
2. Gemäss § 106 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB Nr. 700) wird die Baubewilligung erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Gemeindebehörde prüft demnach die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften von Amtes wegen.
3. Vorliegend handelt es sich um ein Vorentscheidsbegehren im Sinne von § 108 PBG (RB Nr. 700). Gegenstand eines Vorentscheides können grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben sein. Auf das Verfahren sind die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sinngemäss anwendbar (§ 108 Abs. 2 PBG). Es ist somit festzuhalten, dass im vorliegenden Verfahren lediglich die von der Gesuchstellerin gestellten Grundsatzfragen geklärt werden. Alle anderen Aspekte eines Bauprojektes werden nicht geprüft und sind somit nicht Gegenstand des Vorentscheids. Der Vorentscheid gemäss § 108 PBG ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch hin kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

4. Da die Stadt Kreuzlingen das kommunale Recht noch nicht an die Bestimmungen des neuen PBG vom 21. Dezember 2011 angepasst hat, bleiben gemäss § 56 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBV, RB Nr. 700.1) vom 18. September 2012 auf dieses Verfahren übergangsrechtlich die Begriffe und Messweisen gemäss den §§ 4 bis 12a der alten PBV vom 26. März 1996 (aPBV) anwendbar.
5. Das projektierte Mehrfamilienhaus gemäss Vorentscheidgesuch 2020-0028 hält die erforderlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Strassen ein. Mit Vorliegen eines entsprechenden Näherbaurechtes ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes zur Parzelle Nr. 5103 möglich.
6. Der in den Fassadenrücksprung herausragende Gebäudeteil im Attikageschoss (Zimmer / Wohnen) kann auch bei Ausbildung bis Ausserkante der Brüstung des Attikageschosses als gesamthaft untergeordneter Gebäudeteil beurteilt werden. Allerdings ist auf die Abstellsschränke für das Gartenmobiliar zu verzichten, da diese sonst angerechnet werden müssen und das gesamte Ausmass der Bauteile die praxisgemässen Dimensionen (Länge des untergeordneten Gebäudeteils = maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge) übersteigt und somit in diesem Bereich die maximal zulässige Gebäudehöhe der WG90 überschritten würde.
7. Die Zufahrt und die im Gebäude integrierte Tiefgarage sind zweckmässig angeordnet und bewilligungsfähig.
8. Für den fehlenden Spielplatz kann eine Ersatzabgabe geleistet werden. Eine teilweise Anrechnung der öffentlichen Spielflächen ist nicht möglich.
9. Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes durch die offene Gartenhalle auf der Parzelle Nr. 6631 ist zweckmässig und sinnvoll. Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes zur Weinstrasse kann genehmigt werden.
10. Unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen gemäss § 12a aPBV ist die Beanspruchung der Abzüge für energie-effizientes Bauen (Energie-Boni) möglich. Das Parkierungsgeschoss ist zwar keine Tiefgarage, erfüllt allerdings sinngemäss die planerische Absicht einer unterirdischen Parkierung (Parkplätze oberirdisch nicht sichtbar). Eine andere Lösung mit direkter Zufahrt ab der Seetalstrasse ist nur mit einem Fuss- und Fahrwegrecht über das Grundstück Nr. 5103 möglich. Da das Überfahrrecht nicht ausgehandelt werden konnte, ist eine Lösung mit Zufahrt ab der Seetalstrasse nicht möglich. Die Unterbringung der Parkplätze in einer Tiefgarage wäre baulich mit hohem Aufwand zwar möglich (lange Rampe, evtl. 2. Untergeschoss) erweist sich jedoch als unverhältnismässig und sinnwidrig. Die vorgeschlagene Lösung entspricht weitgehend dem neuen Recht. Eine Vorwirkung des neuen Rechts ist nicht möglich und wird auch nicht beansprucht.
11. Betreffend Schutzraumbaupflicht ist die Stellungnahme des Amtes für Bevölkerungsschutz und Armee vom 5. März 2020 massgebend.

Die Baukommission beschliesst

1. Das projektierte Mehrfamilienhaus gemäss Vorentscheidsgesuch 2020-0028 hält die erforderlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Strassen ein und ist Hinblick auf die Einhaltung der ordentlichen Strassenabstände bewilligungsfähig.
2. Mit Vorlegen eines entsprechenden Näherbaurechtes mit entsprechendem Grundbucheintrag wird eine Unterschreitung des Grenzabstandes zur Parzelle Nr. 5103 bewilligt.
3. Der in den Fassadenrücksprung herausragende Gebäudeteil im Attikageschoss (Zimmer / Wohnen) wird auch bei Ausbildung bis Ausserkante der Brüstung des Attikageschosses als gesamthaft untergeordneter Gebäudeteil beurteilt und ist somit bewilligungsfähig.
4. Auf die Abstellsschränke für das Gartenmobiliar ist zu verzichten, da diese bei der Beurteilung der Länge des gesamthaft untergeordneten Gebäudeteils mit angerechnet werden müssen. Das Ausmass des gesamten Bauteils würde damit die praxisgemässe Dimension von maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge überschreiten, könnte somit nicht mehr als gesamthaft untergeordneter Gebäudeteil taxiert werden und würde die maximal zulässige Gebäudehöhe der WG90 überschreiten.
5. Die Zufahrt und die im Gebäude integrierte Tiefgarage sind zweckmässig angeordnet und werden wie projektiert bewilligt.
6. Für den fehlenden Spielplatz kann eine Ersatzabgabe geleistet werden. Eine teilweise Anrechnung der öffentlichen Spielflächen ist nicht möglich.
7. Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes durch die offene Gartenhalle auf der Parzelle Nr. 6631 ist zweckmässig und sinnvoll. Die Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes zur Weinstrasse wird bewilligt.
8. Unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen gemäss § 12a aPBV ist die Beanspruchung der Abzüge für energie-effizientes Bauen (Energie-Boni) möglich.
9. Das Parkierungsgeschoss gemäss Vorentscheidsgesuch 2020-0028 kann bei der Berechnung der anrechenbaren Landfläche im Sinne von § 11 Abs. 2 Ziff. 3 aPBV mit angerechnet werden (Gewährung des Tiefgaragenbonus).
10. Die Stellungnahme des Amtes für Bevölkerungsschutz und Armee vom 5. März 2020 bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vorentscheids.
11. Die Gebühr für das Vorentscheidsgesuch beträgt CHF 2'147.50 (gemäss Ziffern 2.1, 3.01 und 3.02 des Beitrags- und Gebührenreglements der Stadt Kreuzlingen für das Bauwesen).

12. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel, mit Unterschrift und unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

13. Mitteilung an

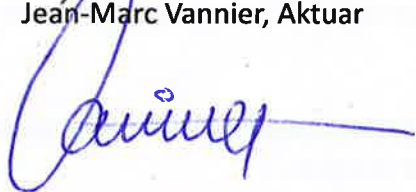
- WeBeGe Wohnbaugenossenschaft, c/o. Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
- AIR Architekten AG, Bodanstrasse 7a, 8280 Kreuzlingen
- Stadtrat (zur Kenntnisnahme)

Für die Richtigkeit
Baukommission Kreuzlingen

Ernst Zülle, Präsident



Jean-Marc Vannier, Aktuar

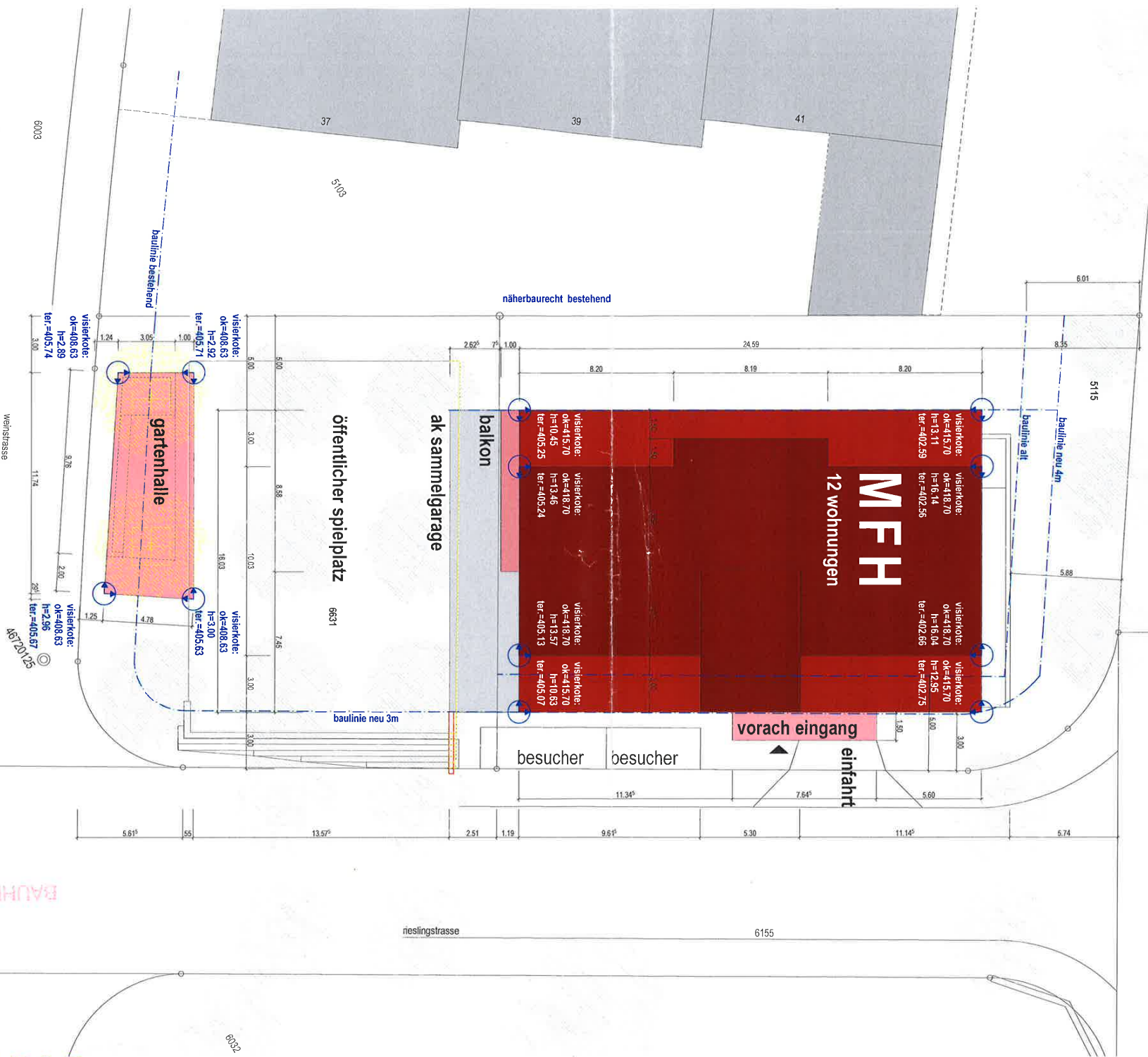


Beilagen für WeBeGe Wohnbaugenossenschaft, c/o. Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen

- Baugesuchsunterlagen (Exemplare Bauherrschaft/Bauleitung)
- Stellungnahme des Amtes für Bevölkerungsschutz und Armee vom 5. März 2020
- Stellungnahme des Tiefbauamtes des Kantons Thurgau vom 17. März 2020
- Rechnung

Versand am: 06. MAI 2020

seerästrasse

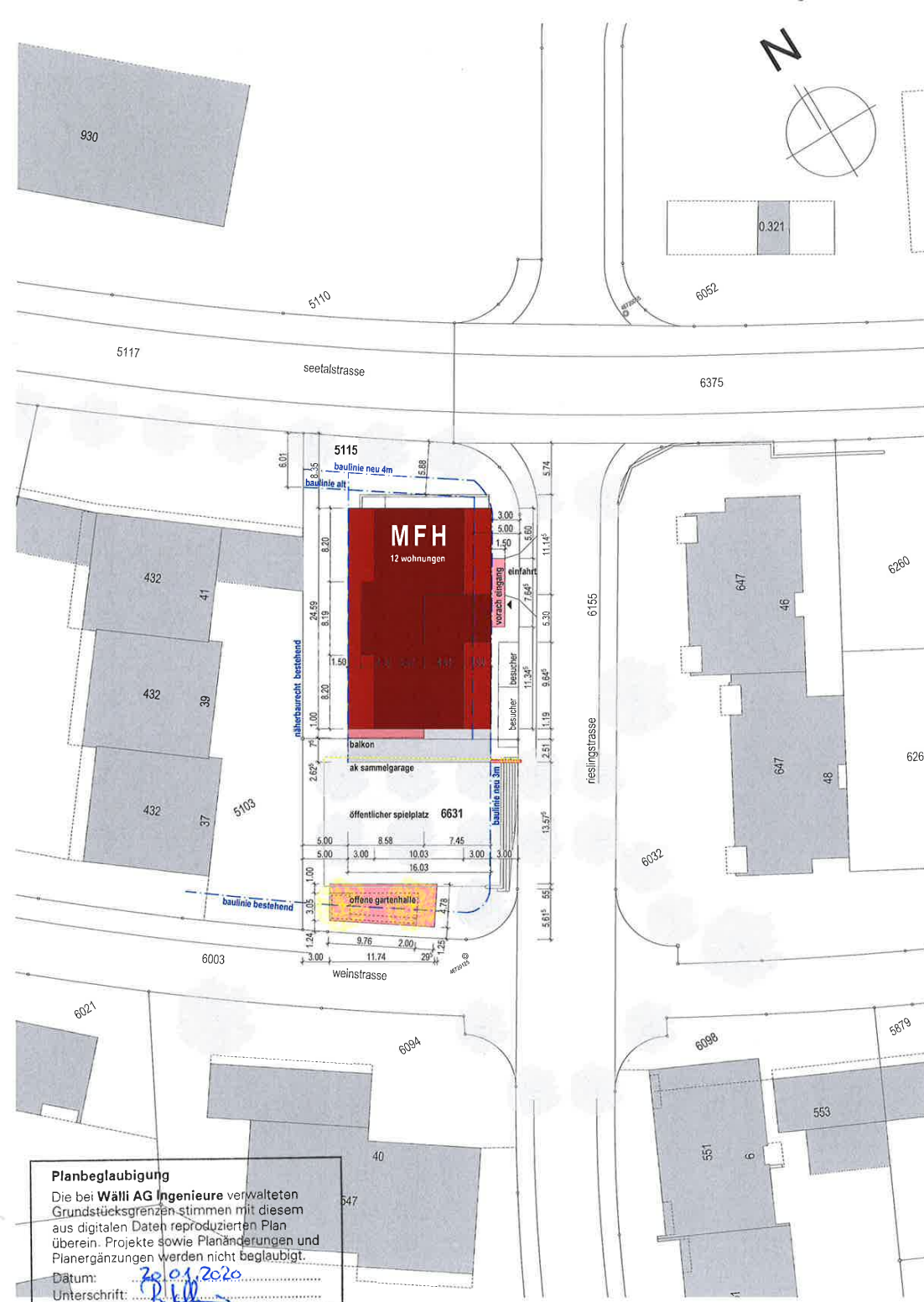


airchitekten

mst	1:200	plannummer	2.15
datum	16.01.2020	grösse	A3
revidiert		copyright@air	

air architekten ag	ch-8280 kreuzlingen	info@air.ch
müngli str.	bodenstrasse 7/a	www.air.ch
baurev.	webpage wohnbaugenossenschaft	
objekt	neubau mfh, gartenhalle, spielplatz, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen,	pz. 5115 + 6631
plan	visierplan	

2020-0028



2020-0028

blick von nordost

abbruch

neu

BAUHERR

OK FB sockelgeschoss ± 0.00 = 403.60

airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

bauherr	webege wohnbaugenossenschaft c/o cyrill huber, felsenburgstrasse 11, 8280 kreuzlingen	plannummer	2.1.1
objekt	neubau mehrfamilienhaus, gartenhalle, spielplatz rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen parzellen-nrm.: 5115 + 6631	grösse	420 x 297 mm
plan	situation	gez.	fs
planungsphase	baueingabe	datum	16.01.2020
		revidiert	
		mst	1:500
		projektleitung	bernard roth
		copyright@air	

F:\12-roth\02 aktuell\WeBeGe rieslingstrasse\02 bauprojekt\03 VORENTSCHEID\200110_vorentscheid.pln

visum

bauherr webege wohnbaugenossenschaft
felsenburgstrasse 11, 8280 kreuzlingen

grundeigentümer stadt kreuzlingen
vertreten durch stadtpräsident

architekt air architekten ag
bodenstrasse 1a, 8280 kreuzlingen

kreuzlingen, den 16.01.2020

c/o cyrill huber + joel zülle
präsident vorstandsmitglied

thomas niederberger + michael stahl
stadtpräsident stadtschreiber

andreas imhof + bernard roth



Errichtung Grunddienstbarkeit

Akop AG, mit Sitz in Luzern LU, Leumattstrasse 24, 6006 Luzern
UID: CHE-297.571.572,

vertreten durch Robert Halpert, Einzelzeichnungsberechtigter

als Eigentümerin der Stockwerkeinheiten Nr. S3078 bis S3111 (Stammliegenliegenschaft
Nr. 5103) im Grundbuch Kreuzlingen

und

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen,
UID: CHE-115.083.550,

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

als Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 5115 im Grundbuch Kreuzlingen

errichten folgende Dienstbarkeit:

Näherbaurecht für Haupt- und Nebenbauten

Die jeweiligen Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 5103 im Grundbuch Kreuzlingen

räumen den jeweiligen Eigentümern der

Liegenschaft Nr. 5115 im Grundbuch Kreuzlingen

und

Liegenschaft Nr. 6631 im Grundbuch Kreuzlingen

ein Näherbaurecht gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.



Zweck

Die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 5115 und 6631 beabsichtigen, eine neue Baute zu erstellen. Der ursprünglich geplante Bau auf der Liegenschaft Nr. 5115 wird über die Liegenschaft Nr. 6631 hinaus erweitert. Für die erweiterte Baute soll derselbe bisherige Bauabstand, gemäss bisher bestehendem Näherbaurecht Nr. 20001.o671 vom 15.02.2012 gelten. Anstelle eines Nachtrages zur bestehenden Dienstbarkeit wird dieser neue Dienstbarkeitsvertrag über die gesamte Baute vereinbart.

Inhalt und Lage

Mit diesem Recht sind die Eigentümer der berechtigten Liegenschaften berechtigt, Haupt- und Nebenbauten jeglicher Art bis 5 Meter an die gemeinsame Grenze zu erstellen bzw. bestehen zu lassen.

Der betroffene Grenzabschnitt ist im beiliegenden Plan rot eingezeichnet. Der Plan wird unterschriftlich anerkannt und bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

- - - - -

Weitere Bestimmungen

1. Diese neue Dienstbarkeit ersetzt die bisherige Dienstbarkeit:

20001.o671	Näherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 5103 zugunsten Grundstück Nr. 5115 15.02.2012 Beleg 187o
------------	---

Die bisherige Dienstbarkeit ist mit dem Grundbucheintrag der neuen Dienstbarkeit entschädigungslos im Grundbuch zu löschen.

2. Für die Einräumung dieses Näherbaurechts (nur für die Erweiterung auf Liegenschaft Nr. 6631 Grundbuch Kreuzlingen) bezahlt die Stadt Kreuzlingen der Akop AG pauschal und einmalig einen Betrag von Fr. 2'000.-- (Franken zwei null null null 00/100). Diese Zahlung erfolgt beim Grundbucheintrag dieses Vertrages ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen.
3. Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch diese privatrechtliche Vereinbarung nicht geändert und aufgehoben werden und bleiben vorbehalten.
4. Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB).
5. Die Gebühren werden von der Stadt Kreuzlingen bezahlt.

- - - - -



konzeptstudie: genossenschaftlicher wohnbau an der rieslingstrasse
auftraggeber: WeBeGe wohnbaugenossenschaft 8280 kreuzlingen
grundeigentümer: stadt kreuzlingen, vertr. durch stadtmannamt
architekt: air architekten ag _ bodanstrasse 7 8280 kreuzlingen

NÄHERBAURECHT
plan für eintrag grundbuchamt
situation _ näherbaurecht / m 1:500

datum: 12. mai 2020

copyright © air

Statuten der „Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen“

1. Firma und Sitz
Art. 1 Firma Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.
Art. 2 Sitz Sitz der Genossenschaft ist Kreuzlingen.
2. Zweck, Mittel und Grundsätze
Art. 3 Zweck und Mittel ¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft Wohnraum in der Region Kreuzlingen zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu vermieten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Bevorzugt werden finanzschwache Personen, Senioren und Behinderte. Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität sowie die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. ² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: a) Erwerb von Bauland und Baurechten. b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten. d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können. e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen. f) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete. g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht. h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

i) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung
¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern sowie Gewerberäumen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
³ Vermietungen haben an finanzschwache Personen, Senioren und Behinderte zu erfolgen. Vermietungen an andere Personen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine finanzschwache Personen, Senioren oder Behinderte berücksichtigt werden können.
⁴ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines höheren als gemäss den nachfolgenden Ausführungen notwendigen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
⁶ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der

Vorstand im Vermietungsreglement.

⁷ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Art. 7 Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

In der Ausgestaltung der Häuser und Aussenräume sowie der Rechtsstellung der Mitglieder richtet sich die Genossenschaft auf durchmisches Wohnen von Familien, Einzelpersonen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten aus.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

Art. 10 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags durch das Mitglied voraus.

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 11 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehegatte, eingetragene Partner/in bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 12 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements, namentlich der Bestimmungen über die Untermiete im Vermietungsreglement.

- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat. Ein Ausschluss ist auch dann möglich, wenn kein Umsiedlungsangebot gemacht werden konnte.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 13 vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 12 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 13 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern die Genossenschaft ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 12 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement und namentlich der Belegungsvorschriften bleibt vorbehalten.
⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in oder eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.
Art. 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.
Art. 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder
Die Mitglieder sind verpflichtet: a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
4. Finanzielle Bestimmungen
Genossenschaftskapital
Art. 16 Genossenschaftsanteile
¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
² Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung und einen allfälligen Zinsausweis.

⁴ Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

⁵ Die Verzinsung richtet sich nach Art. 18.

Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz. Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens die Hälfte des Jahresdurchschnitts des variablen Hypothekarzinssatzes für erste Hypotheken für Wohnbauten der Thurgauer Kantonalbank betragen.

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 11 und 13 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd

bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.
⁴ Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.
Haftung
Art. 20 Haftung
Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.
Rechnungswesen
Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten, sofern die Genossenschaft nicht auf eine eingeschränkte Revision verzichtet hat.

³ Der Vorstand legt das Geschäftsjahr fest.
Art. 22 Reservefonds
¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.
² Die Generalversammlung entscheidet über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand.
Art. 23 Weitere Fonds
¹ Es können die folgenden weiteren Fonds geäufnet werden:
a) Ein Heimfallfonds für die im Baurecht erstellten Bauten. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrags zu äufnen, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Andernfalls sind die ordentlichen Abschreibungssätze der Steuerbehörden anwendbar. b) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäufnet wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen.
² Die Generalversammlung kann beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.
Art. 24 Entschädigung der Organe
¹ Die Mitglieder der Organe und der Kommissionen sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Vorbehalten bleiben der Ersatz von Barauslagen und allfälliger Transportkosten sowie moderate Sitzungsgelder.
² Ein massvolles Entgelt an Mitglieder der Organe und Kommissionen kann ausgerichtet werden, wenn Tätigkeiten wahrgenommen werden, welche über die ordentliche Geschäftstätigkeit hinausgehen.
³ Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 Buchstabe i) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen

Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 27 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von neun Monaten nach Abschluss der Jahresrechnung statt.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

² Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

⁴ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 31 Aufgaben

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 32 Kompetenzdelegation

¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

² Der Vorstand kann ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 33 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl

¹ Die Revisionsstelle ist von der Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Art. 35 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation

beschliessen.
² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.
Art. 37 Liquidationsüberschuss
¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.
² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten sowie abweichende Vereinbarungen mit Gemeinden in der Region Kreuzlingen bleiben vorbehalten.
Art. 38 Fusion
¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.
Bekanntmachung
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan
¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen elektronisch, schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 6. Juli 2019 angenommen worden.



Cyrill Huber

Protokoll

der Gründungsversammlung der Genossenschaft Wohnbaugenossenschaft Region
Kreuzlingen, mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

- Datum und Zeit: Samstag, 6. Juli 2019, 11:00 Uhr
- Ort: Lindtlaw Anwaltskanzlei, Hauptstrasse 39, 1. Stock, 8280 Kreuzlingen
- Anwesend: Sieben Gründer/innen, nämlich:
- Huber Cyrill, von Straubenzell SG, geboren am 6. Juli 1963, in 8280 Kreuzlingen, Felsenburgstrasse 11;
 - Zülle Joel, von Schwellbrunn AR, geboren am 15. Juli 1994, in 8280 Kreuzlingen, Steigstrasse 6;
 - Rüedi Beat, von Gächlingen SH, geboren am 4. Juni 1962, in 8280 Kreuzlingen, Bodanstrasse 16;
 - Theus Gisela, von Domat Ems GR, geboren am 17. September 1959, in 8280 Kreuzlingen, Eichhornweg 1;
 - Frauenfelder Sven, von Zollikon ZH, geboren am 6. April 1949, in 8280 Kreuzlingen, Säntisstrasse 4a;
 - Bucca Franco, von Kreuzlingen TG, geboren am 21. August 1964, in 8598 Bottighofen, Pfaffenhof 9;
 - Hofmann Elisabeth, von Beromünster LU und Sursee LU, geboren am 23. Dezember 1945, in 8280 Kreuzlingen, Wasenstrasse 18a
- Vorsitz: Cyrill Huber
- Protokoll: Beat Rüedi
- Traktandenliste:
1. Formelles
 2. Gründungsbeschluss
 3. Genehmigung der Statuten
 4. Wahl der Verwaltung und Verzicht auf eine Revisionsstelle
 5. Eintragung im Handelsregister
 6. Verschiedenes und Schluss der Versammlung
-

1. Formelles

Als Vorsitzender der Versammlung wird Cyrill Huber, als Protokollführer Beat Rüedi gewählt. Beide Wahlen erfolgen einstimmig.

Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2. Gründungsbeschluss

Beat Rüedi erläutert den Prozess zur Gründung einer Genossenschaft.

Die geforderten mindestens sieben Gründungsgenossenschafterinnen und Gründungsgenossenschafter sind anwesend. Die Versammlung ist damit beschlussfähig.

Die Versammlung beschliesst einstimmig, unter der Firma

Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen

eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) mit Sitz in Kreuzlingen, c/o Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen, zu gründen.

3. Genehmigung der Statuten

Cyrill Huber stellt den Statutenentwurf zur Diskussion.

Es werden keine Änderungen am Statutenentwurf verlangt.

Die Versammlung genehmigt einstimmig den vorliegenden Statutenentwurf und legt ihn als gültige Statuten der Genossenschaft fest.

4. Wahl der Verwaltung, Festlegung der Zeichnungsberechtigung der Verwaltung und Verzicht auf eine Revisionsstelle

4.1 Wahl der Verwaltung

Als Mitglieder der Verwaltung werden gewählt:

Cyrill Huber, von Straubenzell SG, geboren am 6. Juli 1963, in 8280 Kreuzlingen, Felsenburgstrasse 11, Präsident;

Joel Zülle, von Schwellbrunn AR, geboren am 15. Juli 1994, in 8280 Kreuzlingen, Steigstrasse 6, Vizepräsident;

Beat Rüedi, von Gächlingen SH, geboren am 4. Juni 1962, in 8280 Kreuzlingen, Bodanstrasse 16, Mitglied.

Alle Gewählten erklären Annahme der Wahl.

Gemäss Art. 30 Abs. 1 der Statuten wird der Präsident durch die Generalversammlung bestimmt. Entsprechend wählt die Versammlung als Präsidenten:

Cyrill Huber, von Straubenzell SG, in 8280 Kreuzlingen, Felsenburgstrasse 11.

4.2 Festlegung der Zeichnungsberechtigung der Verwaltung

Gemäss Art. 31 Abs. 3 der Statuten darf den Zeichnungsberechtigten nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden. Die für die Genossenschaft zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung werden daher wie folgt festgelegt:

Cyrill Huber, Präsident, mit Kollektivunterschrift zu zweien;

Joel Zülle, Vizepräsident, mit Kollektivunterschrift zu zweien;

Beat Rüedi, Mitglied, mit Kollektivunterschrift zu zweien.

4.3 Verzicht auf eine eingeschränkte Revision

Die anwesenden Gründerinnen und Gründer stellen einstimmig fest:

1. Die Genossenschaft ist nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet;
2. sämtliche Gründerinnen und Gründer stimmen einem Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle zu;
3. die Genossenschaft hat im Jahresdurchschnitt nicht mehr als zehn Vollzeitstellen;
4. es gibt keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe, welche die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten würden.

Seeben
Alle ~~acht~~ anwesenden Gründerinnen und Gründer sind mit einem Verzicht auf die eingeschränkte Revision einverstanden. Sie beschliessen daher einstimmig, auf eine Revisionsstelle zu verzichten.

5. Eintragung im Handelsregister

Der Vorstand ist beauftragt, die Genossenschaft im Handelsregister des Kantons Thurgau einzutragen.

6. Verschiedenes und Schluss der Versammlung

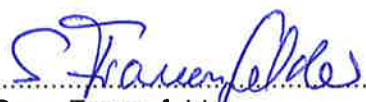
Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schliesst der Vorsitzende die Gründungsversammlung.

Kreuzlingen, den 6. Juli 2019

Die Gründer/innen:

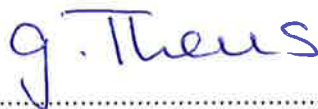

.....
Cyrill Huber


.....
Beat Rüedi


.....
Sven Frauenfelder


.....
Elisabeth Hofmann


.....
Joel Zülle


.....
Gisela Theus


.....
Franco Bucca

Vermietungs – Richtlinien

Erlassen durch den Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe) am 15. Oktober 2019

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien machen die Vermietungskriterien transparent und konkretisieren die Vermietungsgrundsätze für Wohnraum aus den Statuten. Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- Sozialer Anspruch: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern (Art. 3 Abs. 1 Statuten).
- Bevorzugt werden finanzschwache Personen, Senioren und Behinderte (Art. 3 Abs. 1 der Statuten)
- Wohnraum optimal nutzen: Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (Vermietungspolitik).
- Offen für alle: Die WeBeGe steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- Soziale Durchmischung: In unserer WeBeGe streben wir eine soziale Durchmischung an.
- Hohe Wohnsicherheit.

1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

- 1.1. Die Rahmenbedingungen für diese Richtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten, dem Leitbild und der Vermietungspolitik der WeBeGe laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für Bewerber/innen und für Mieter/innen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente und die Richtlinien für die Vermietung von Wohnräumen bindend.
- 1.2. Die WeBeGe informiert zukünftige Bewohner/innen für ein Mietobjekt vor der Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, diese Vermietungsrichtlinien und bei Bedarf über weitere Reglemente.
- 1.3. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt in der Regel die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus. In den Statuten der WeBeGe ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 8 Statuten).

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

- 2.1. Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die WeBeGe nach folgenden Kriterien:
 - WeBeGe Interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
 - WeBeGe-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung;
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;
 - Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen);
 - Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft: In der WeBeGe aufgewachsen oder früher in der WeBeGe wohnhaft; «externes» WeBeGe-Mitglied;
 - Integration in Strukturen, Engagement für die WeBeGe;
 - Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit;
 - Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache).

3. Wohnungsbelegung

- 3.1. Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungstyp festgelegt. Für die Wohnungen gelten folgende Belegungsbestimmungen: Bei einer Wohnungsgrösse mit 1 bis 2,5 Zimmern mindestens eine Person, bei 3 bis 3,5 Zimmern mindestens zwei Personen, bei 4 bis 4,5 Zimmern mindestens drei Personen, bei 5 bis 5,5 Zimmern mindestens vier Personen, bei 6 bis 6,5 Zimmern mindestens fünf Personen.
- 3.2. Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.
- 3.3. Nach Trennung oder Scheidung kann einer Person eine 3 bis 3,5 Zimmer-Wohnung zugeteilt werden, wenn sie geltend machen kann, dass für ihr Kind/ihre Kinder ein gemeinsames Sorgerecht verfügt wurde.
- 3.4. Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 3.5. Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind.
- 3.6. In ausgewählten Wohnobjekten und im Rahmen von baulichen Erneuerungen kann in begründeten Fällen von dieser Mindestbelegung abgewichen werden.
- 3.7. In allen Mietverträgen für Einfamilienhäuser und Wohnungen mit drei und mehr Zimmern wird im Mietvertrag ausdrücklich auf die Bestimmungen bezüglich Mindest- bzw. Unterbelegung hingewiesen und der / die Mieter/in ist verpflichtet, sich im Fall einer Unterbelegung selbst zu melden und gegebenenfalls ein Tauschgesuch einzureichen. Ausgenommen sind Mietverträge, die in Abweichung der Vermietungsrichtlinien abgeschlossen wurden.
- 3.8. Eine Unterbelegung liegt vor:
 - bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei (halbe Zimmer und Zimmer mit einer Wohnfläche unter 8 m² werden nicht gezählt);
 - bei Einfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus eins (halbe Zimmer werden nicht gezählt).

3.9 Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, dies der Präsidentin oder dem Präsidenten der Genossenschaft zu melden und – bei Interesse – ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Ab dem Zeitpunkt der Unterbelegung gilt eine Frist von einem Jahr. Wird die Unterbelegung durch den Einzug eines oder mehrerer Mieter/Innen aufgehoben, so gilt die einjährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Der Vorstand schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus und kündigt das Mietverhältnis, wenn eine Wohnung nach Ablauf der Frist noch unterbelegt ist.

Der Vorstand oder eine von ihm bezeichnete Stelle entscheidet über Ausschluss und Kündigung laut Statuten (Art. 12 Statuten).

3.10 Bei Vertragsumschreibung infolge Todesfall und bei Übertragung des Mietvertrags infolge Scheidung oder Trennung soll die Wohnung nicht länger als ein Jahr unterbelegt sein. In diesen Fällen wird das Vorgehen laut 3.9 erst nach einer angemessenen Ksenzfrist von maximal einem Jahr eingeleitet.

3.11 Auch bei internen Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen muss die Mindestbelegung gemäss 3.1 zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein.

3.12 Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 12 Statuten) und die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

4. Interne Umsiedlungen

Interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung werden prioritär behandelt.

Aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen ist ein interner Wohnungswechsel zulässig, wenn dadurch keine Unterbelegung entsteht.

Ein Wohnungswechsel aus anderen triftigen Gründen ist zulässig, wenn der Mietvertrag der Wohnung seit mindestens fünf Jahren besteht.

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel müssen die Mieter/Innen während maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern kein/e NachfolgeMieter/In vorhanden ist.

5. Untermiete

5.1. Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt von Art. 5.3 (befristete Untermiete) im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten der WeBeGe möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter/Innen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses dem Vorstand zur Genehmigung bekannt zu geben.

5.2. Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieter/Innen in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete einzelner Zimmer unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 5.1 möglich.

5.3. Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters/der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter/von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter/die MieterIn die Kündigung, kann der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen.

5.4. Wohngemeinschaften, bei denen von Anfang an ein Untermietverhältnis besteht: Untermieter/Innen können sich nach einer eigenen Mindestwohndauer von zwei Jahren für die Wohnung bewerben, wenn die Hauptmieter/Innen ausziehen. Sie haben keinen Anspruch auf Zuteilung der Wohnung und Abschluss eines Mietvertrags.

5.5. Bei einer Untervermietung muss die Mindestbelegung erfüllt sein.

6. Befristete Mietverträge

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden.

Mieter/Innen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinssen.

7. Warteliste

Die WeBeGe führt für WeBeGe-interne Bewerber/Innen eine Warteliste. Bewohner/Innen mit einem befristeten Vertrag können nach einer Mietdauer von fünf Jahren beantragen, auf die Warteliste aufgenommen zu werden. Nach Bedarf kann die WeBeGe auch für externe Bewerber/Innen eine Warteliste führen.

8. Ausschreibungsverfahren

Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird vom Vorstand in eigener Kompetenz festgelegt.

9. Entscheidungsinstanzen

9.1. Wohnungen werden durch den Vorstand vermietet. Dieser arbeitet laut diesen Richtlinien und allfälligen weiteren Vorgaben.

9.2. In Fällen, die durch diese Richtlinien nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Vorstand. Diese Fälle sind schriftlich zu dokumentieren.

10. Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien sind mit der Genehmigung durch den Vorstand rückwirkend ab Gründung der WeBeGe gültig.

Genehmigt am 15. Oktober 2019



Cyrill Huber



Joel Zülle



Beat Rüedi

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich – gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 – nach den Grundsätzen dieser Charta:

- Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.** Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.
- Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder.** Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.
- Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.** Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
- Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.** Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.** Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsorganen engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.
- Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.** Sie achten insbesondere auf:
Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
- Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

Stand: 1. Januar 2013



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

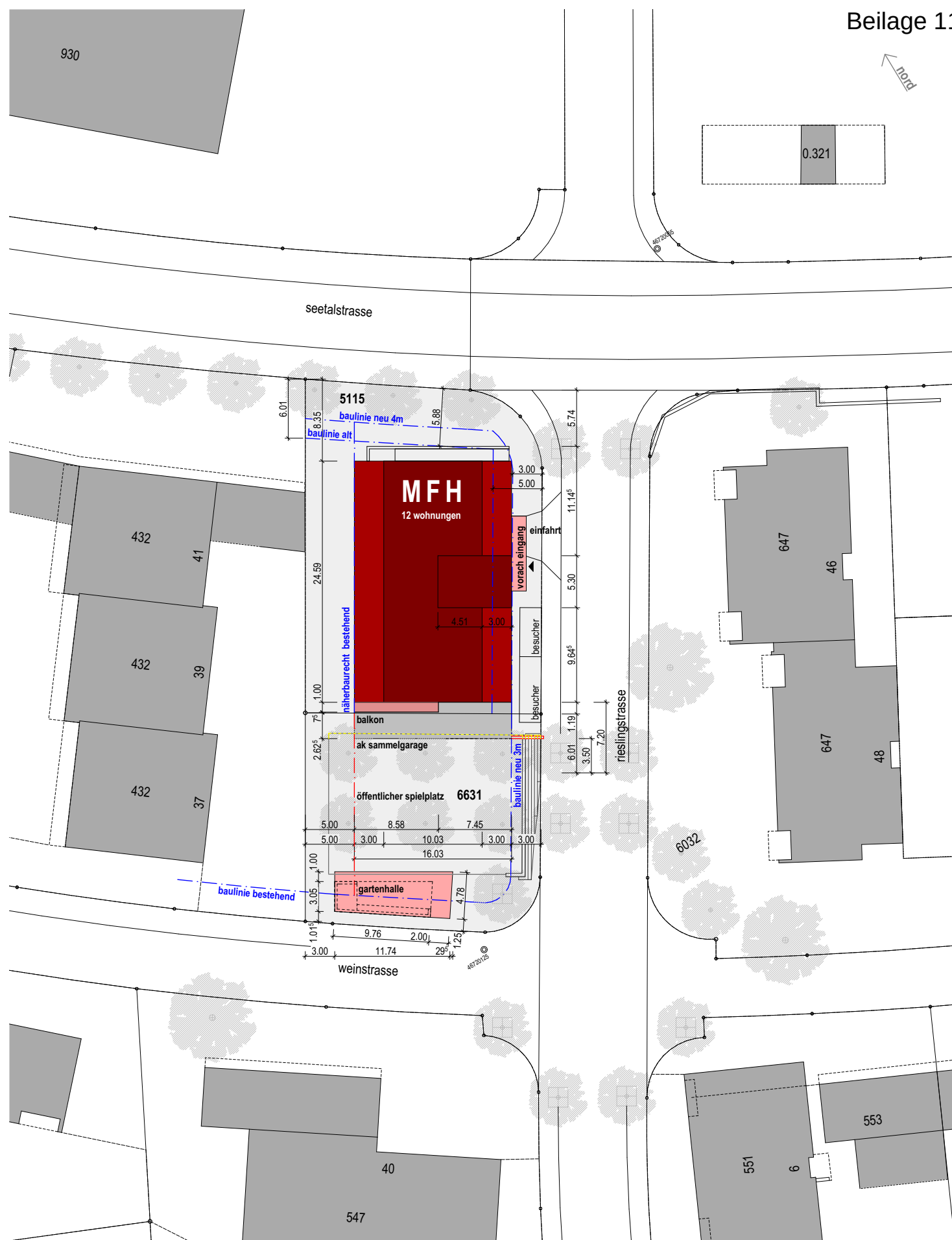
Rieslingstrasse Kreuzlingen Anlagekosten

Kostengenauigkeit ca.

+/-10%



0 Grundstück	Baurecht	Brief der Stadt Kreuzlingen vom 27.9.2016	SFr. 0
		Baurechtszins/ CHF 1'000.- p.a. (eff.ca. TCHF 17')	
Werkkosten TU			
1 VORBEREITUNG	keine Grundwasserabsenkung,Pfähle, Spezialfundierung eingerechnet		SFr. 48'400
2 GEBÄUDE	gemäss detaillierter Offerte der Implenica vom 23.3.2018		SFr. 3'545'679
	inkl. Honorare & Minergie	CHF/m3 SFr. 555	
4 UMGEBUNG			SFr. 160'873
5 BAUNEKENKOSTEN	Anschlussgebühren, Bewilligungsverfahren, Versicherungen, etc.		SFr. 110'471
7 TU Risiko-/Gew.-Zuschlag oder Reserve für Verschiedenes			SFr. 220'000
Total Werkpreis exkl. MwSt			SFr. 4'085'423
MWST	7.70%		SFr. 314'578
Total Werkpreis inkl. MwSt			SFr. 4'400'000
9 Nebenkosten Bauherr			SFr. 215'000
Dokus/ Inserate	7'500		
Erstvermietung	17'500	7% AK	
Baukreditzinsen	50'000	40%, 15 Mte.,2%	
Partizipation	20'000		
Beratung,Bbaukommission	60'000		
Solinvest	60'000	1/2 der Summe	
	SFr. 215'000		
			Gesamttotal
			SFr. 4'615'000



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:500
datum 07.02.2017
revidiert 06.03.2018
plannummer 1.1.1
grösse A4
copyright@air

bauherr wohnbaugenossenschaft
objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan situation / gartenhalle neu



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst	plannummer	1.8.1.1
datum 07.02.2018	grösse	A4
revidiert 06.03.2018	copyright@air	

bauherr	wohnbaugenossenschaft
objekt	genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan	perspektive nordost / Zufahrt und Eingang



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst	plannummer	1.8.1.2
datum 07.02.2018	grösse	A4
revidiert 06.03.2018	copyright@air	

bauherr	wohnbaugenossenschaft
objekt	genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan	perspektive südost / gartenhalle und öffentlicher spielplatz



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst	plannummer	1.8.1.3
datum 07.02.2018	grösse	A4
revidiert 06.03.2018	copyright@air	

bauherr	wohnbaugenossenschaft
objekt	genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan	perspektive südwest / gartenhalle und öffentlicher spielplatz



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

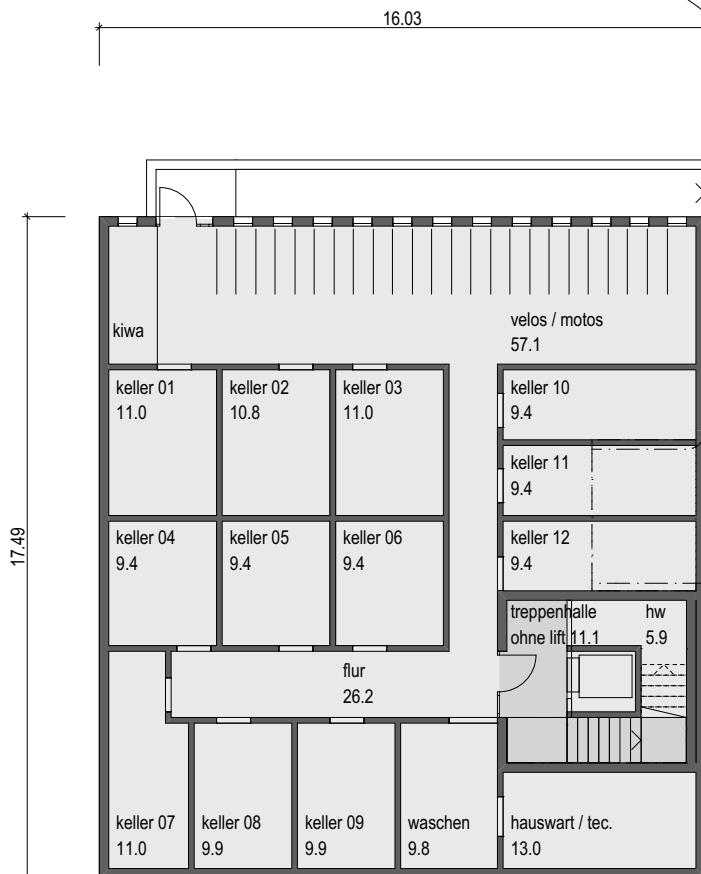
tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst	plannummer	1.8.1.4
datum 07.02.2018	grösse	A4
revidiert 06.03.2018	copyright@air	

bauherr	wohnbaugenossenschaft
objekt	genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan	perspektive ost / gartenhalle und öffentlicher spielplatz

nord



nicht unterkellert

untergeschoss _ keller / velos / technik
gf 280.4

airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:200

plannummer 1.2.6

bauherr wohnbaugenossenschaft

datum 07.02.2017

grösse A4

objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115

revidiert 08.03.2017

copyright@air

plan untergeschoss

seetalstrasse

nord

16.03

28.29

5115

6631

rieslingstrasse

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

offene einstellhalle
15 pp

zufahrt garage

iv pp

6.36

5.25

sockelgeschoss _ offene einstellhalle _ 15pp
gf 453.5
davon bgf treppenhaus
bgf 29.4

gartenhalle optional

airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:200

plannummer 1.2.5

bauherr wohnbaugenossenschaft

datum 07.02.2017

grösse A4

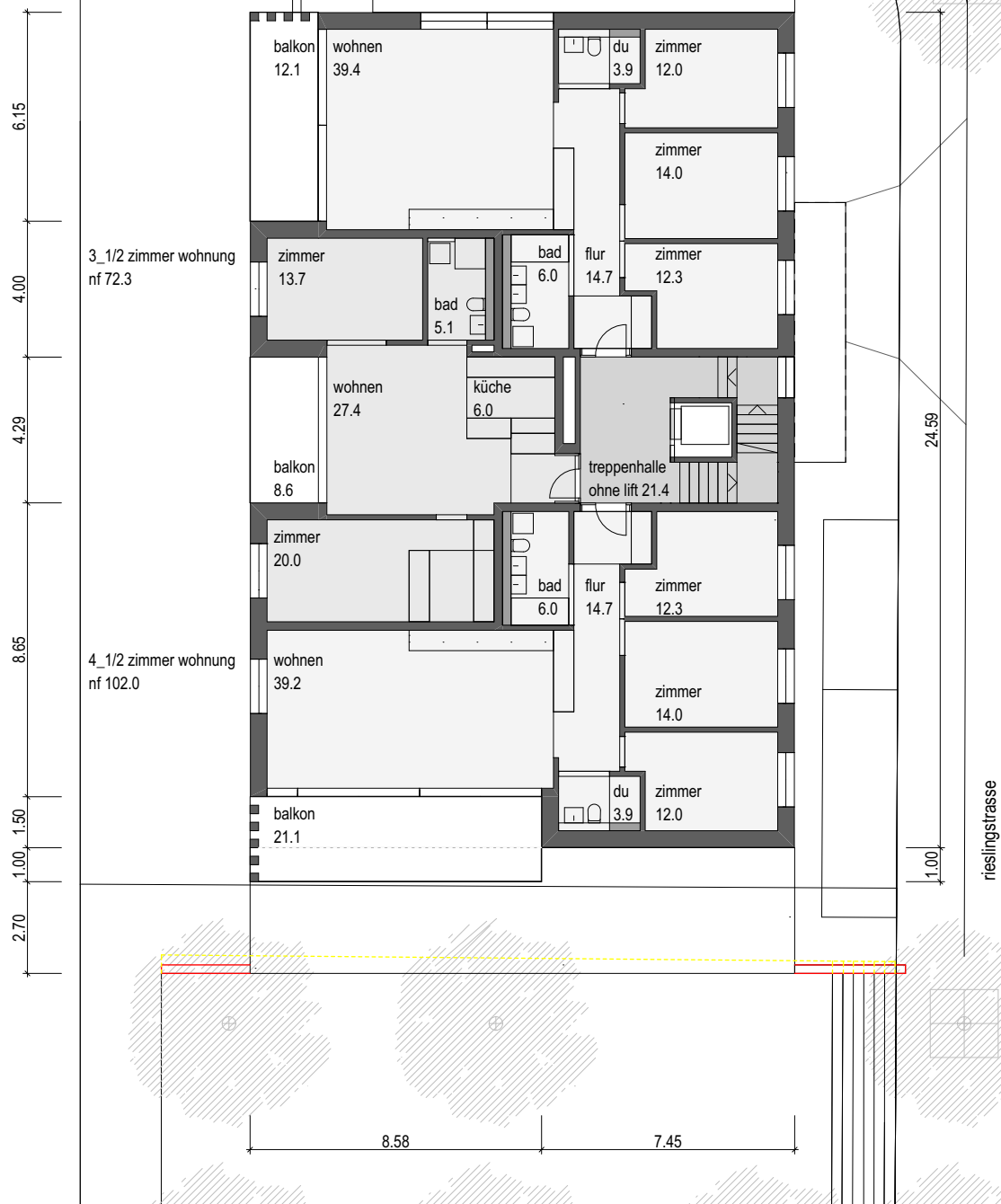
objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115

revidiert 06.03.2017

copyright@air

plan sockelgeschoss _ mit sammelgarage

1. obergeschoss
gf 360.4
4_1/2 zimmer wohnung
nf 102.2



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:200 plannummer 1.2.4

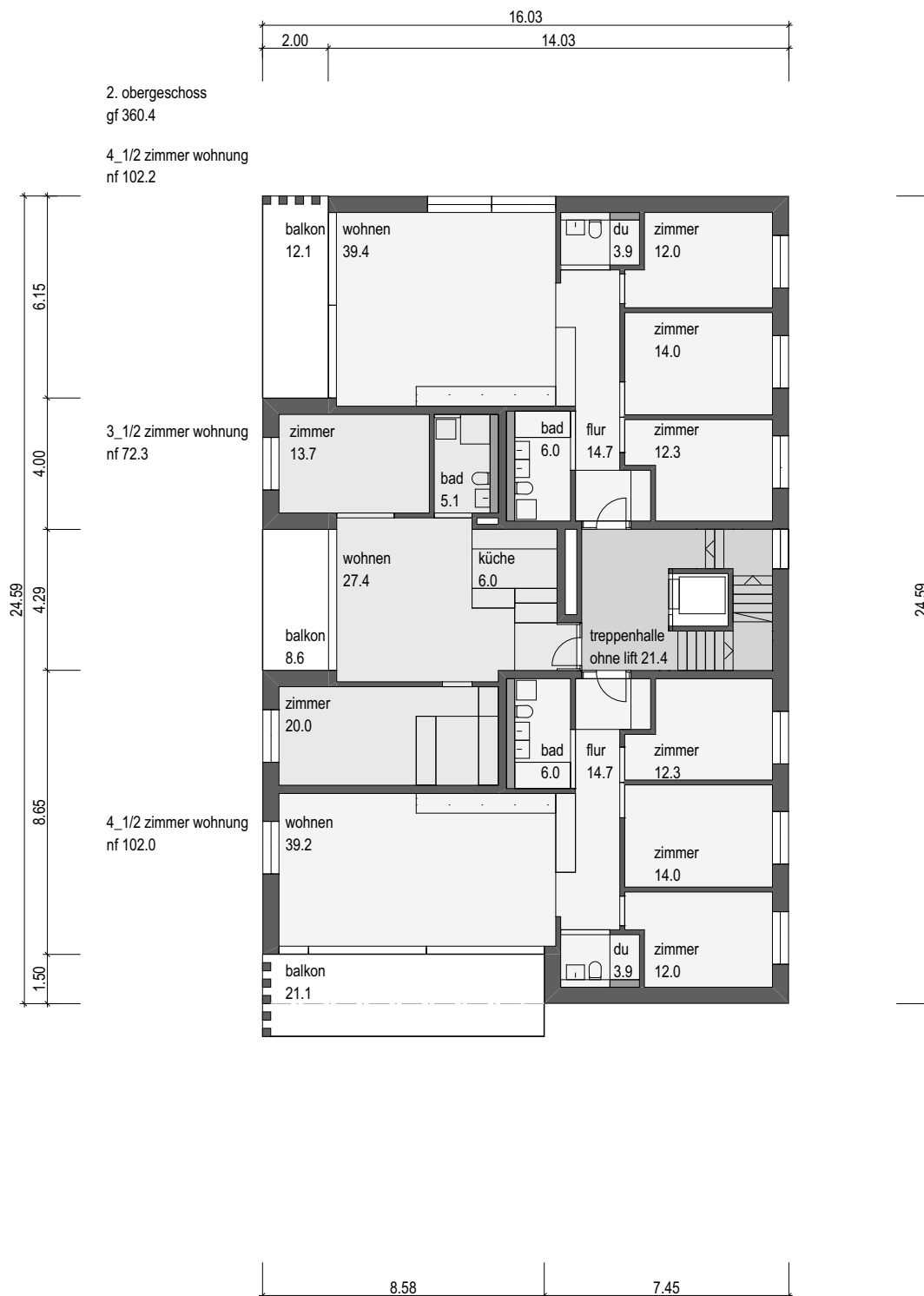
datum 07.02.2017 grösse A4

revidiert 06.03.2017 copyright@air

bauherr wohnbaugenossenschaft

objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115

plan 1.obergeschoss



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodanstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:200

plannummer 1.2.3

bauherr wohnbaugenossenschaft

datum 07.02.2017

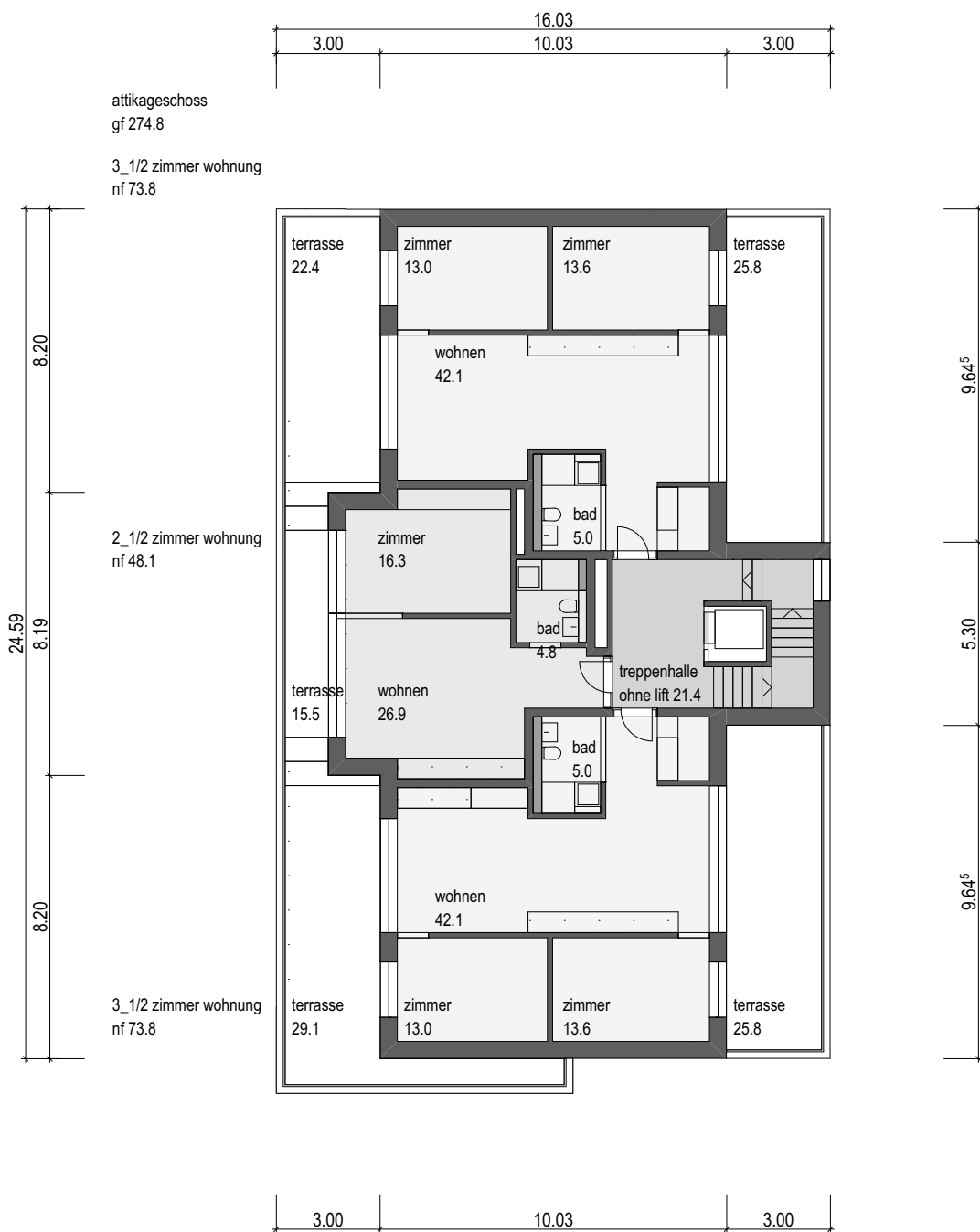
grösse A4

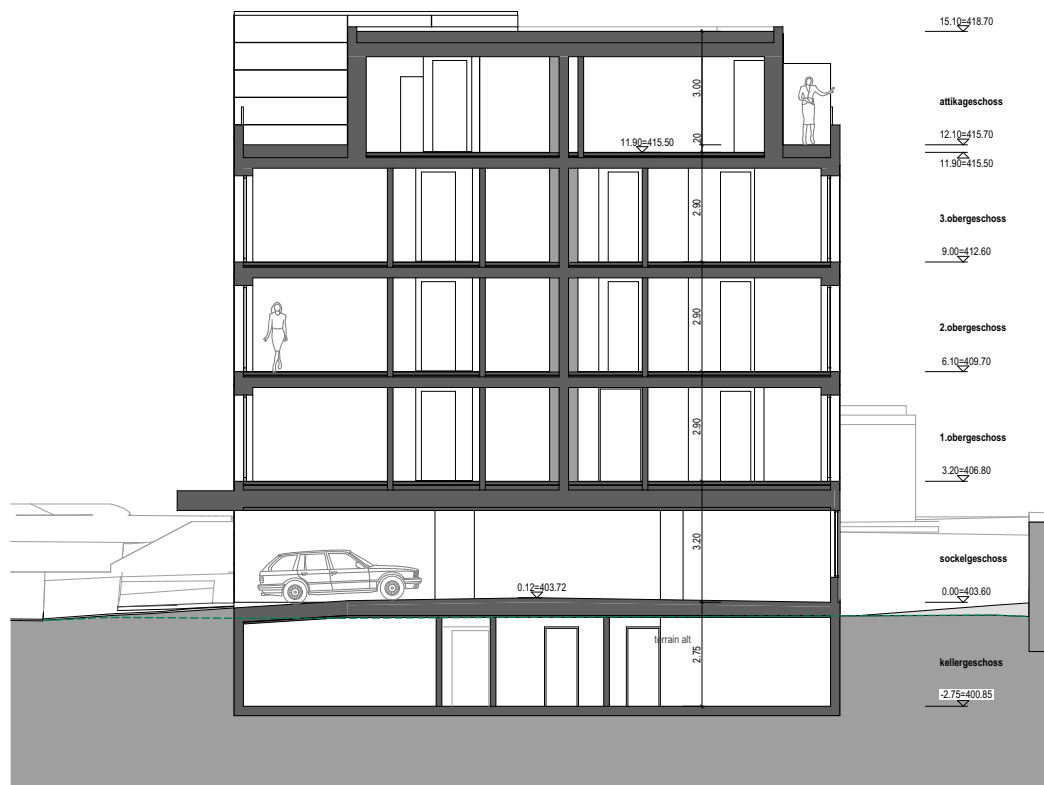
objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115

revidiert 06.03.2017

copyright@air

plan 2.+3. obergeschoss

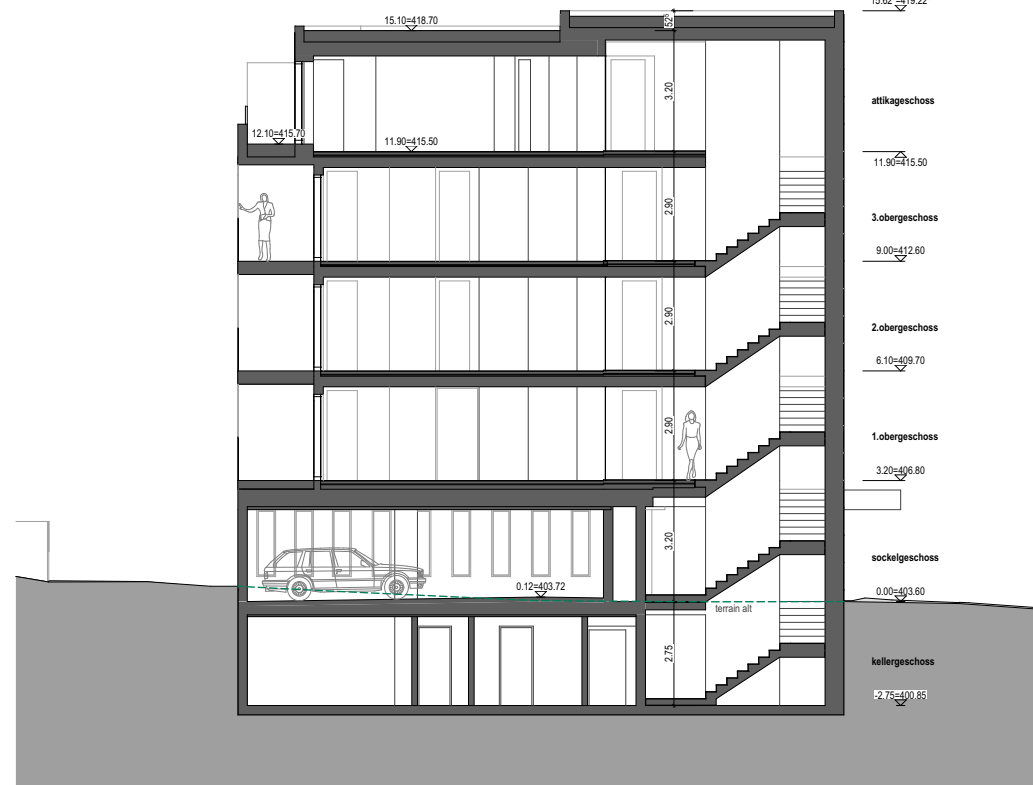




q/06

querschnitt 6_ zufahrt

1:200



q/09

querschnitt 9_ treppenlauf 1

1:200

airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst 1:200

plannummer 1.4.q06+9

datum 07.02.2017

grösse A4

revidiert 06.03.2017

copyright@air

bauherr wohnbaugenossenschaft

objekt genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115

plan querschnitte



I/01

längsschnitt 1_ treppenlauf 2

1:200

airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

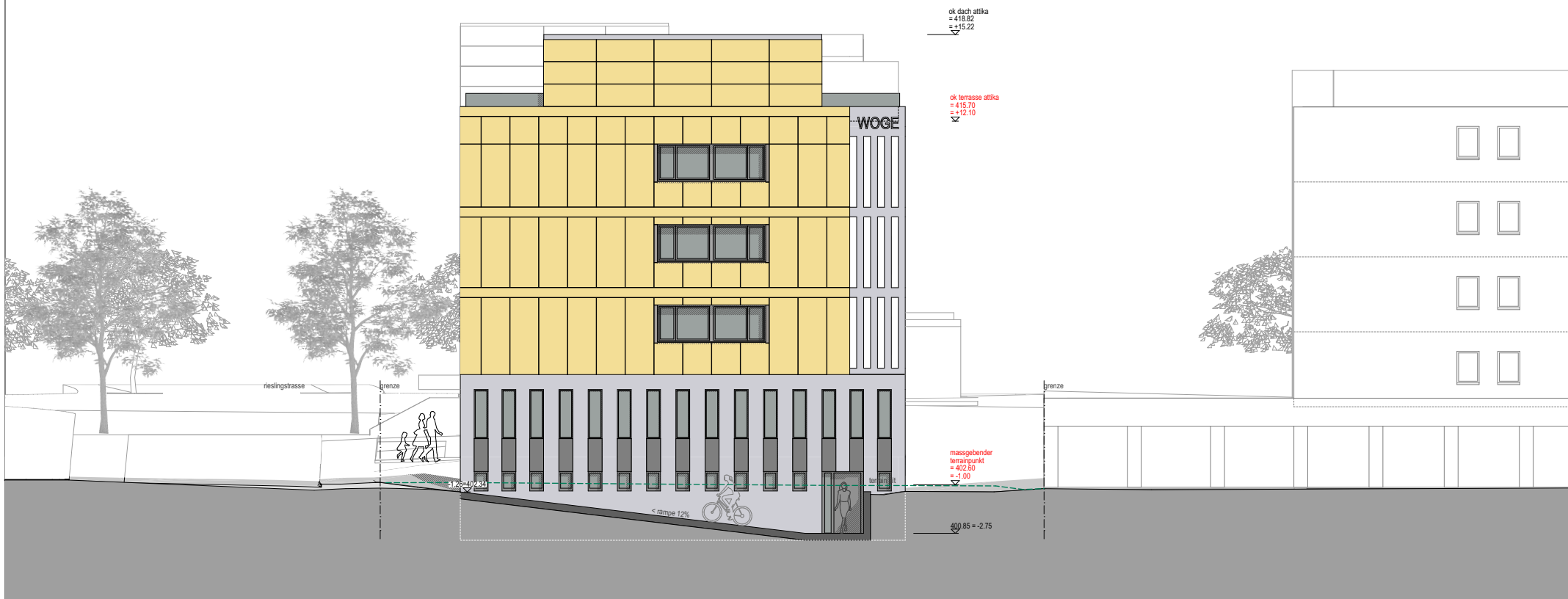
ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst	1:200	plannummer	1.4.101
datum	07.02.2017	grösse	A4
revidiert	06.03.2017	copyright@air	

bauherr	wohnbaugenossenschaft
objekt	genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115
plan	längsschnitt 1_ treppenlauf 2



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst **1:200**

plannummer **1.6.1**

datum 07.02.2017

grösse **A4**

revidiert 06.03.2017

copyright@air

bauherr **wohnbaugenossenschaft**

objekt **genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115**

plan **ansicht nord**



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst **1:200**

plannummer **1.6.2**

datum 07.02.2017

grösse **A4**

revidiert 06.03.2017

copyright@air

bauherr **wohnbau genossenschaft**

objekt **genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115**

plan **ansicht ost**



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst **1:200**

plannummer **1.6.3**

datum 07.02.2017

grösse **A4**

revidiert 06.03.2017

copyright@air

bauherr **wohnbaugenossenschaft**

objekt **genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115**

plan **ansicht süd**



airchitekten

air architekten ag
mitglied sia

ch-8280 kreuzlingen
bodenstrasse 7a

tel 071 677 10 30
fax 071 677 10 31

info@airch.ch
www.airch.ch

mst **1:200**

plannummer **1.6.4**

datum 07.02.2017

grösse **A4**

revidiert 06.03.2017

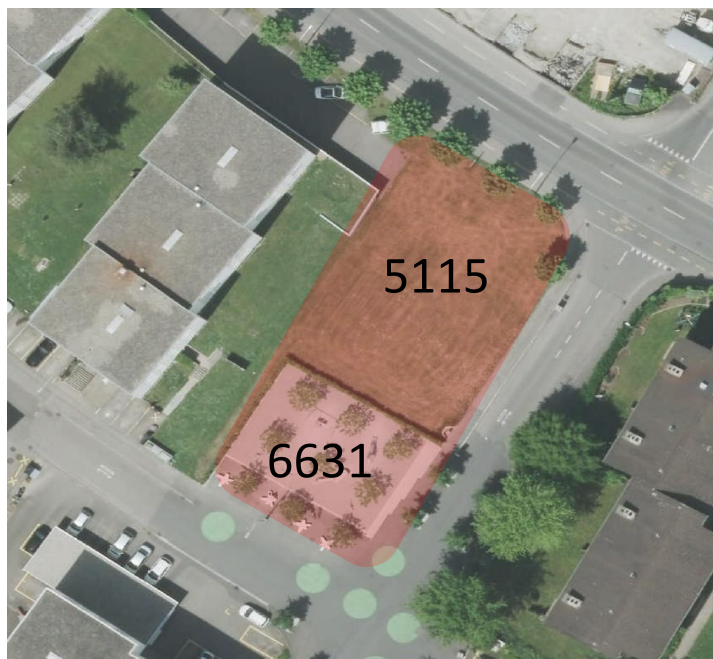
copyright@air

bauherr **wohnbaugenossenschaft**

objekt **genossenschaftlicher wohnbau, rieslingstrasse, 8280 kreuzlingen, pz. 5115**

plan **ansicht west**

ERMITTLUNG VERKEHRSWERT UND LANDWERT



LIEGENSCHAFT	Liegenschaften Nr. 5115 und 6631 Grundbuch Kreuzlingen Grundstücksflächen 788 und 519m ² / Wohn- und Gewerbezone WG90 Bauland (unbebaut) und Spielplatz (bereits erstellt) Rieslingstrasse, 8280 Kreuzlingen		
EIGENTÜMERIN/ AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen		
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen		
STICHTAG	30. August 2019		
GUTACHTEN	Nr. 10-2019		

VERKEHRSWERT	6631	Fr. 54'000.-
---------------------	-------------	---------------------

LANDWERT	5115	Fr. 550'000.-	d.h.	Fr. 698.-/m²
-----------------	-------------	----------------------	-------------	--------------------------------

Auftrag	Überprüfung Verkehrswert der beiden Liegenschaften Nr. 5115 und 6631. Bemerkung: Die Verkehrswerte der beiden Liegenschaften werden separat ausgewiesen. Bei der Liegenschaft Nr. 6631 handelt es sich um einen öffentlichen Spielplatz. Die Liegenschaft Nr. 5115 hat die vollständige Ausnützung der Liegenschaft Nr. 6631. Die Wohnlage ist mittelmässig. Die eingesetzten Preise entsprechen der Wohnlage und dem Ausbaustandard.			
Grundbuch	Liegenschaften Nr.	5115 + 6631	Grundbuch Kreuzlingen	
Flächen	Grundstücksfläche	L5115	m ²	788
	Grundstücksfläche	L6631	m ²	519
Bauvorschriften	Zone	Wohn- und Gewerbezone WG90		
	Ausnützung	0,9	reine Wohnzone	
	Annahme Wohnbaute gemäss max. zulässiger Ausnützung:			
	max. mögliche BGF		1 176 m2	
	Vollgeschosse		3	
	Attikageschoss		1	
	Sockelgeschoss (TG)		1	
	Untergeschoss (Keller)		1 teilunterkellert	
	Annahme Projekt	Für die Landwertermittlung wird die Projektstudie der air Architekten AG vom 28.09.2015 angenommen. Eine rechtsgültige Baubewilligung liegt zum Bewertungszeitpunkt nicht vor.		
	Altlasten	Gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster liegen keine Eintragungen vor.		
	Grundlagen und Dokumente	Verweisen wir auf die Bewertung vom 17. Juni 2013.		
Lagebeschrieb	Verweisen wir auf die Bewertung vom 17. Juni 2013.			

Liegenschaft Nr. 6631 (öffentlicher Spielplatz)

Die Liegenschaft Nr. 6631 ist zum heutigen Zeitpunkt mit einer vollen Ausnutzungsübertragung von 519m² Landfläche belastet. Das heisst, dass diese Parzelle nicht bebaut werden kann. Der Verkehrswert einer Liegenschaft errechnet sich aus dem Ertragswert und Substanzwert. Da die Parzelle nicht bebaut werden kann, wird auch kein Ertrag generiert. Der Spielplatz ist öffentlich und kann auch nicht vermietet werden. Aufgrund den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gibt es keinen Markt für Spielplätze.

		GSF m ²	Fr./m ²		
BKP 2	Asphalt- und Spielplatzfläche	519	110	Fr.	57 090
BKP 3	Spielplatzeinrichtungen	Pauschal		Fr.	25 000
BKP 4	Umgebung	519	55	Fr.	28 545
BKP 5	Baunebenkosten	3% von BKP 2		Fr.	1 713
Reproduktionskosten				87,5 % Fr.	112 348

	BKP 0 Grundstück:	Lageklasse	Gewerbe		
	• Standort		4,0		
	• Nutzung		0,0		
	• Lage		3,0		
	• Erschliessung		3,0		
	• Marktverhältnisse		0,0		
	Lageklasse		2,0		
	Anteil	2,0 x 6,25	12,5	%	
Landwert				Fr.	16 050

Substanzwert (Neuwert)			Fr.	128 397
./. Technische Entwertung	18 %	-	Fr.	20 223
Substanzwert	<i>Gewichtung</i>	1,0	Fr.	108 175
Ertragswert	<i>Gewichtung</i>	1,0	Fr.	0

Verkehrswert		Fr.	54 087
---------------------	--	------------	---------------

Bemerkung:

Reine Spielplätze werden auf dem Immobilienmarkt nicht gehandelt bzw. sie werden im Zusammenhang mit einer Überbauung oder Umnutzung (Bebauung) angeboten.

Substanzwert	Geschoss	Nutzung	GF	Höhe	Kubatur	Fr./m3	
	BKP 1 Vorbereitungskosten						0
	1. OG	Wohnen	360	2,9	1 044	680 Fr.	709 920
	2. OG	Wohnen	360	2,9	1 044	680 Fr.	709 920
	3. OG	Wohnen	360	3,1	1 116	680 Fr.	758 880
	Attika	Wohnen	260	2,9	754	680 Fr.	512 720
	UG	Keller, Technik	288	2,7	778	380 Fr.	295 488
	EG	Tiefgarage	448	3,0	1 344	350 Fr.	470 400
		Terrassen	230	2,9	667	210 Fr.	140 070
	BKP 2 Gebäude						Fr. 3 597 398
	BKP 4 Umgebung			2%	von	Fr. 3 597 398	Fr. 71 948
	BKP 5 Baunebenkosten			8%	von	Fr. 3 597 398	Fr. 287 792
	Total Neubaukosten			80,6 %		Fr.	3 957 138

Bemerkung Aufgrund der Projektstudie werden die Erstellungskosten für einen Neubau ermittelt. Beim Ausbau handelt es sich um einen durchschnittlichen, aber einfachen Ausbaustandard. Die Kosten für die Spielplatzerstellung werden nicht einkalkuliert. Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Spielplatzanlage inkl. Einrichtungen werden vom Dienstbarkeitsberechtigten (Stadt Kreuzlingen) bezahlt. Der Grundeigentümer hat am Spielplatz ein Mitbenützungsrecht.

Landwert über Lageklasse	BKP 0 Grundstück:	Lageklasse	Wohnen		
	• Standort		4,0		
	• Nutzung		4,0		
	• Wohnlage		1,0		
	• Erschliessung		3,0		
	• Marktverhältnisse		<u>3,5</u>		
	Lageklasse		3,1		
	Anteil	3,1 x 6,25 =	19,4	%	
Total Grundstück		für 788m2 Landfläche	Fr.	950 940	
		entspricht Fr.			1 207 .-/m2

Bemerkung Den Landwert pro Quadratmeter treibt es aufgrund der grossen Ausnützung (AZ-Transfer von Nachbarparzelle Nr. 6631) enorm in die Höhe. Die Lageklasse ist eine Verhältniszahl zu den Neubaukosten.

Ertragswerte	Wohnungen	Anzahl	NWF	Fr./m2	VP pro Whg.	Verkaufspreise
	4.5 Zi.-Whg	6	110	4 100	Fr. 451 000	Fr. 2 706 000
	3.5 Zi.-Whg	3	80	4 500	Fr. 360 000	Fr. 1 080 000
	3.5 Zi.-Whg Attika	2	80	5 500	Fr. 440 000	Fr. 880 000
	2.5 Zi.-Whg Attika	1	40	6 500	Fr. 260 000	Fr. 260 000
	UG	Tiefgarage	15 Stk.		Fr. 27'000.-/Platz	Fr. 405 000
Ertragswert über Verkaufspreise						Fr. 5 331 000

	Wohnungen	Anzahl	NWF	Fr./m2	Miete pro Whg.	Mietpreise
	4.5 Zi.-Whg	6	110	200	Fr. 1 833	Fr. 132 000
	3.5 Zi.-Whg	3	80	210	Fr. 1 400	Fr. 50 400
	3.5 Zi.-Whg Attika	2	80	240	Fr. 1 600	Fr. 38 400
	2.5 Zi.-Whg Attika	1	40	270	Fr. 900	Fr. 10 800
	UG	Tiefgarage	15 Stk.		Fr. 120.-/Platz	Fr. 21 600
Ertragswert über Mietzinseinnahmen						Fr. 253 200

Kapitalisierungssatz:	<i>in Prozent</i>	<i>in Fr.</i>
Basiszinssatz	3,50%	172 077,67
Betriebskosten	0,20%	9 833,01
Unterhaltskosten	0,30%	14 749,51
Verwaltungskosten	0,20%	9 833,01
Abschreibung	0,80%	39 332,04
Mietzinsrisiko	0,15%	7 374,76
Kapitalisierungssatz	<u>5,15%</u>	
Ertragswert		Fr. 4 916 505

Bemerkung Die Wohnlage der Bebauung ist mittelmässig. Die Mietzinsen und Verkaufspreise entsprechen der Wohnlage. Die Leerstände bei Mietwohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen. Gemäss Unterlagen zur Projektstudie sollen die Wohnungen vermietet werden. Aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen und der grossen Nachfrage wären jedoch auch Eigentumswohnungen zum heutigen Zeitpunkt sehr interessant.

Ertragswert über Verkaufspreise	<i>Gewichtung</i>	1,0	Fr. 5 331 000
Ertragswert über Mietzinseinnahmen	<i>Gewichtung</i>	1,0	Fr. 4 916 505
Ertragswert			Fr. 5 123 752

Rückwärtsrechnung	Ertragswert		Fr. 5 123 752
	./. Neubaukosten (BKP 1, 2, 4 und 5)		- Fr. 3 957 138
	./. weitere Kosten (Vermarktung STWE oder Miete, Kosten GBA, Risiko)	12%	- 614 850
	Rohbaulandwert		Fr. 551 764
	<i>Landpreis pro Quadratmeter</i>		Fr. 698

Ermittlung Landwert	gerundet	Fr.	550 000
----------------------------	-----------------	------------	----------------

Vorbehalte

Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächenkataster, 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 Wertermittlung 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.

Weitere Vorbehalte und Erklärungen siehe separates Beiblatt (Bestand dieser Schätzung).

Ort, Datum

Fruthwilen, 30. August 2019

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz
Immobilien­schätzerin mit eidg. FA



IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Bauland Liegenschaften Nr. 5115 + 6631 Rieslingstrasse, 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Peter Bergsteiner 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	TKB, Pascal Ott +41 71 678 31 56
Bewertungsexperte	ImmoPromote, Franziska Wirz +41 71 688 66 86
Bewertungszweck	09 - Kundenauftrag anderer Grund
Bewertungslichtag	8. Juni 2020
Gutachtennummer	56290

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG.....	1
KENNWERTE.....	2
BASISDATEN.....	3
FOTODOKUMENTATION.....	4
QUALITÄTSPROFIL.....	5
STANDORT / MARKT.....	6
RESIDUALWERT.....	9
ERTRAG.....	10
NUTZUNGSKOSTEN.....	11
ERSTELLUNGSKOSTEN.....	12
DEFINITIONEN.....	13
BEILAGEN.....	14

ZUSAMMENFASSUNG

Verkehrswert

700'000 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein objektiver heutiger **Landwert** von **CHF 700'000 (entspricht CHF 535/m²)** für die Parzellen Nr. 5115 und 6631 mit total 1'307m² Grundstücksfläche an der **Rieslingstrasse in 8280 Kreuzlingen** darf als realistisch betrachtet werden. Der ausgewiesene Landwert versteht sich ohne den bereits erstellten Spielplatz. Der Spielplatz wurde bereits durch die Stadt Kreuzlingen erstellt und wird auch künftig durch die Stadt Kreuzlingen unterhalten.

Annahmen / Bewertungsszenario

- ± Annahme durchschnittlicher Ausbaustandard für Mietwohnungen.
- ± Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die beiden Parzellen 5115 und 6631 vereinigt werden. Auf dem südlichen Parzellenteil (im Moment Parzelle Nr. 6631) befindet sich zum Bewertungszeitpunkt ein öffentlicher Spielplatz. Dieser bleibt auch bei einer Überbauung der Restfläche bestehen und wird weiterhin durch die Stadt Kreuzlingen unterhalten. Die Ausnutzung der Spielplatzfläche wird vollumfänglich für den geplanten Neubau genutzt.
- ± Kosten für Planung / Bau bis Ertragszeitpunkt (Vollvermietung).

Werttreiber

- Die Bebauung erfolgt im nördlichen Teil des Grundstückes und grenzt direkt an die Seetalstrasse an. Starke Verkehrsimmissionen vorhanden. Die Wohnlage darf als leicht unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich Industrie- und Gewerbebauten. Östlich und westlich befinden sich Mehrfamilienhäuser und auf dem südlichen Parzellenteil ein öffentlicher Spielplatz.

Kritische / offene Punkte

Die vorliegende Immobilienbewertung wurde zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) erstellt, an dem der spezifische Immobilienmarkt, bedingt durch die COVID-19 Krise, grösseren Unsicherheiten ausgesetzt und die Schätzgenauigkeit beeinträchtigt ist. Künftige Auswirkungen der Krise auf Immobilienwerte können wegen nicht, beschränkt oder langsam verfügbaren Marktinformationen (noch) nicht hinreichend abgeschätzt werden. Bei normaler Informationslage liegt die übliche Schätzgenauigkeit bei $\pm 10\%$. In der aktuellen Situation liegt die Schätzgenauigkeit tiefer. In dieser Bewertung ist kein sonderlicher Wertabzug berücksichtigt.

Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens 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 Wert.

Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

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.

Plausibilisierung

Urs Sigrist

Status Bewertung

abgeschlossen

KENNWERTE

Mengen

Grundstücksfläche GSF	1'307 m ²
Vermietbare Fläche VMF	1'025 m ²

Werte

Verkehrswert (VW)	700'000 CHF
Ertragswert (EW)	700'000 CHF
Realwert (RW)	4'380'000 CHF
Neuwert Bauten u. Anlagen	4'378'400 CHF
Zeitwert Bauten u. Anlagen	4'378'400 CHF

Erträge / Kosten

Mietwert (Soll)	232'800 CHF/a
Nutzungskosten (BK + IHK)	32'000 CHF/a
Betriebskosten (BK)	17'000 CHF/a
Instandhaltungskosten (IHK)	15'000 CHF/a
Nettoertrag	195'000 CHF/a

Entwertung / Instandsetzung

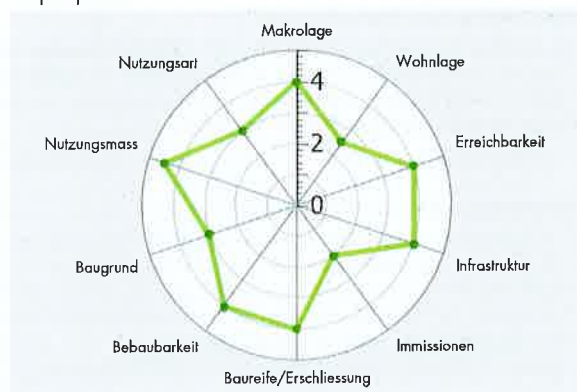
Erneuerungsrate (ENR)	37'274 CHF/a
-----------------------	--------------

Kennzahlen

Verkehrswert / VMF	683 CHF/m ²
Mietwert / VMF	227 CHF/a
Nettozinssatz	3.25%
BR auf Mietwert / Verkehrswert	33.35%
BR auf Mietwert / Verkehrswert (neu)	4.80%
NR auf Mietwert / Verkehrswert	27.86%
Instandhaltungskosten / VMF	14.6 CHF/a
Erneuerungsrate ENR / VMF	36.4 CHF/a

Rating

Objektqualität



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

BASISDATEN

Kontakt Daten

Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Peter Bergsteiner 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	TKB, Pascal Ott +41 71 678 31 56
Bewertungsexperte	ImmoPromote, Franziska Wirz +41 71 688 66 86

Eigentum / Nutzung

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigennutzung	Ja
Objektart	Landparzelle
Betreiberliegenschaft	Nein
Liebhaberobjekt	Nein

Grundstück

Kataster Nr.	5115 + 6631 GB Kreuzlingen
Grundstücksfläche GSF	1'307 m ²

Planung / Recht

Bauzone	Wohn- und Gewerbezone WG90
Ausnützungsziffer	0.9
Denkmalschutz	Nein
Altlasten	Nein
Wertrelevanter GB-Eintrag	Nein

Eckdaten zur Bewertung

Bewertungszweck	09 - Kundenauftrag anderer Grund
Bewertungsstichtag	8. Juni 2020
Besichtigungstermin	4. Juni 2020
Besichtigung durch	Franziska Wirz
Berichtsdatum	9. Juni 2020

Nutzung

Wohnen	1'025 m ²
Anzahl Einstellplätze	15 Stk

Wohnungstyp

Anzahl 2 - 2½ Zwhg	1 Stk
Anzahl 3 - 3½ Zwhg	5 Stk
Anzahl 4 - 4½ Zwhg	6 Stk

Grundlagen

Grundbuchauszug	18. Mai 2020
Plangrundlagen	6. März 2018

FOTODOKUMENTATION



Ansicht Süd Spielplatz



Ansicht Ost Spielplatz



Ansicht Süd auf Parzellen 449 und 451

QUALITÄTSPROFIL

Kriterium	Punkte	Beschrieb
Total		
Qualitätsprofil TKB	3.59	
Bauland Wohnen	3.59	
Lage	3.56	
Makrolage	4.00	
Makrolage	4.00	gemäss Wuest Partner
Mikrolage	3.13	
Wohnlage	2.50	an Hauptstrasse, gegenüber Industriezone, öffentlicher Spielplatz südlich
Erreichbarkeit	4.00	Trottoir beim Grundstück
Infrastruktur	4.00	
Immissionen	2.00	Verkehrsimmissionen von Seetalstrasse her, Spielplatz
Objekt	3.70	
Nutzbarkeit	3.70	
Baureife/Erschliessung	4.00	erschlossen
Bebaubarkeit	4.00	
Baugrund	3.00	Annahme
Nutzungsmaass	4.50	0.9
Nutzungsart	3.00	Lage für Mietwohnungen akzeptabel
Marktfähigkeit	3.50	
Marktfähigkeit	3.50	
Marktfähigkeit	3.50	

STANDORT / MARKT

Makrokarte



Makrolage

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 22'004 Einwohner (Veränderung 2015 bis 2018: 2.1%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2017 9'263. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2015 bei 28.5% (Schweiz: 31.6%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2015 bei 42.7% (Schweiz: 39.4%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 342'525 Einwohner und 155'638 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'617'659 Einwohner und 1'152'697 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 43'514 Einwohner und 22'869 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 884'654 Einwohner und 788'449 Beschäftigte).

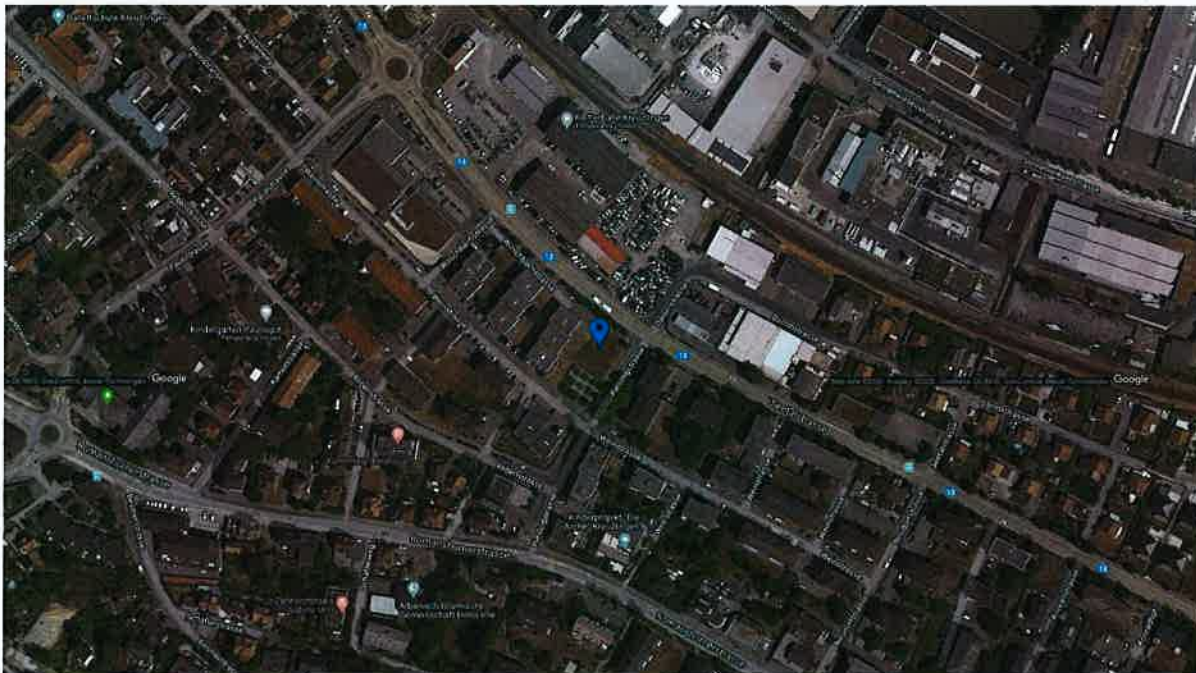
Fazit

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit guter Standortqualität (4.0 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um -0.2 Punkte.

Quelle: Wüest & Partner 2020

STANDORT / MARKT

Mikrokarte



Mikrolage

Wohnlage: leicht unterdurchschnittlich / Das Grundstück befindet sich an der Ecke Rieslingstrasse/Seetalstrasse. Die Seetalstrasse ist eine Hauptverkehrsführung (Hauptstrasse) durch Kreuzlingen. Entsprechend sind Verkehrsimmissionen vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich Industrie- und Gewerbebauten. Östlich und westlich befinden sich Mehrfamilienhäuser und auf dem südlichen Parzellenteil liegt ein öffentlicher Spielplatz.

Erschliessung ÖV: gut / Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Seetalstrasse. Hafenbahnhof und Hauptbahnhof liegen rund 550 bzw. 1500m entfernt.

Infrastruktur: sehr gut / Kreuzlingen bietet zusammen mit Konstanz eine sehr gute Infrastruktur an. Ebenfalls befinden sich in Kreuzlingen verschiedene Standorte für Kindergarten sowie Primar- und Oberstufenschule. Weiter verfügt Kreuzlingen über die Kantonsschule, die Pädagogische Maturitätsschule, die International School sowie die Sportschule.

Marktsituation

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 200 pro m² und Jahr, 5.3% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.8% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 1.8%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 7.4% (Schweiz: 6.9%).

In Kreuzlingen gibt es total 11'649 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 63.9%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 165 neue Wohnungen gebaut, was 1.7% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Quelle: Wuest Partner / 2020

Vermietung

Die eingesetzten Mietwerte entsprechen der Lage und dem Ausbaustandard für Mietwohnungen. Die Lage erachten wir für Mietwohnungen als geeignet.

Verkauf

Die Verköflichkeit der Baulandparzelle darf trotz nördlich stark befahrenen Seetalstrasse aufgrund des tiefen Baulandangebot als gut bezeichnet werden.

Katasterplan



Grundbuch Kreuzlingen
Liegenschaft Nr. 5115
788m2 Gartenanlage

An-/Vormerkungen, Dienstbarkeiten

Es bestehen 2 Anmerkungen, 0 Vormerkungen und 4 Dienstbarkeiten auf diesem Grundstück. Gemäss Näherbaurecht Nr. 20001.0671 darf ein zukünftiges Gebäude bis 5m an die gemeinsame Grenze gebaut werden. Bei einer Parzellenvereinigung von Nr. 5115 und 6631 entfallen die Dienstbarkeiten Ausnutzungsübertragung (20002.0671) und Näherbaurecht (20003.0671). Die übrigen Eintragungen im Grundbuch beeinflussen die Wertbestimmung hinsichtlich Zu- oder Abschlägen nicht.

Die Erschliessung erfolgt von Osten her über die Quartierstrasse Riesstrasse (im Eigentum der Stadt Kreuzlingen). Rechteckige Parzellenform, nach Norden abfallend. Auf dem südlichen Parzellenteil befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Das Grundstück befindet sich gemäss aktuell gültiger Bau- und Zonenordnung in der Wohn- und Gewerbezone WG90.

Auszug aus dem Baureglement vom 26.06.2018:

- Ausnutzung des Bodengrunds: 0.9 / inkl. Bonus max. 0.99
 - Gebäudehöhe max. 13.20m
 - Firsthöhe max. 17.00m
- Grenzabstand mind. 8.50m
 - Max. Gebäudeläng: 55 m
 - Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Auf der südlichen Parzellenfläche befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Aufgrund des Näherbaurechts zur Nachbarparzelle Nr. 5103 kann auf dem nördlichen und unbebauten Teil ein grosszügiger Neubau erstellt werden. Diese Berechnung geht von einer vollständigen Ausnützung aus.

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) sind auf beiden Parzellen Nr. 5115 und 6631 keine Einträge oder Hinweise vorhanden (elektronische Abfrage: 09.06.2020).

Bauland Rieslingstrasse, CH 8280 Kreuzlingen

RESIDUALWERT

Gesamtanlage

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2020(W)
Ertrag	227'000
2-2% ZWG	10'800
3-3% ZWG	78'000
4-4% ZWG	122'400
Einstellplätze	21'600
Mietzinsrisiko	-5'800
Nutzungskosten	-32'000
Betriebskosten (% in Bezug zum Mietwert)	-17'000
Instandhaltungskosten (% in Bezug zum Neuwert)	-15'000
Erneuerungsrate	-37'274
Total I	157'726
Basis Kapitalisierung	157'726
Zinssatz Kapitalisierung	3.25%
Ertragswert Neuwert (Kapitalwert)	4'853'101
Investition aus Baukostenrechner	-4'155'000
Investitionen Miete	-4'155'000
Total II	-4'155'000
Total IV diskontiert	698'101
Residualwert	698'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				3.25%	157'726
Basiszinssatz		3.25%	100.00%	3.25%	157'726
Zur-/Abschlag auf Basiszinssatz		0.00%	100.00%	0.00%	0
Total				3.25%	157'726

ERTRAG

Ertragsposition	Menge ME	Ist/ME	Ist/Monat	Ist/Jahr	Soll/ME	Soll/Monat	Soll/Jahr
Total						18'917	227'000
Mehrfamilienhaus	1'025 m²				200	17'117	205'400
Mietwohnungen	1'025 m²				206	17'600	211'200
4.5 Zi.-Wohnungen Nord	306 m ²				194	1'650	59'400
3.5 Zi.-Wohnung Mitte	219 m ²				197	1'200	43'200
4.5 Zi.-Wohnungen Süd	306 m ²				206	1'750	63'000
3.5 Zi.-Attikawohnung	146 m ²				238	1'450	34'800
2.5 Zi.-Attikawohnung	48 m ²				225	900	10'800
Mietzinsrisiko	211'200 %RA				-2.7%	-483	-5'800
Mietzinsrisiko	211'200 %RA				-2.7%	-483	-5'800
Einstellhalle	5t					1'800	21'600
Einstellplätze	5t					1'800	21'600
Einstellplätze	15 St				1'440	120	21'600

NUTZUNGSKOSTEN

Kostenposition	Jahr ME	Bezug	% von Bezug	Kosten/ Jahr
Gesamtanlage	%RE	227'000	14.097%	32'000
Betriebskosten (% In Bezug zum Mietwert)	%RE	227'000	7.489%	17'000
Versicherungen, Abgaben und Steuern	%RE	227'000	3.304%	7'500
Verwaltungskosten	%RE	227'000	4.185%	9'500
Instandhaltungskosten (% In Bezug zum Neuwert)	%RS	4'378'400	0.343%	15'000
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	%RS	4'378'400	0.343%	15'000

ERSTELLUNGSKOSTEN

Text	Jahr	Investition CHF
Gesamtanlage		
01 Investitionen Miete		4'155'000
BKP 2 Gebäude		3'750'000
BKP 4 und 5		315'000
Erwerbskosten (Grundbuch, etc) 1% vom Landerwerb brutto		10'000
Kosten Erstvermietung (rund 15% der Mieterträge)		40'000
Zeitaufwand Planung / Bau bis zum Ertragszeitpunkt (4 Jahre, Verzinsung 3.25% von Landwert, 2 Jahre)		40'000

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.

Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen korrekten Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung eines Minderwertes für die technische Entwertung (Altersentwertung).

Mietwert

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

Kapitalisierungssatz

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

Realwert

Der Realwert = Zeitwert Bauten u. Anlagen + Landwert.

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.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden über den Neuwert und die Gesamtlebensdauer GLD und das Technische Alter TA der Bauteile Konstruktion, Gebäudehülle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet.

Technisches Alter

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenüber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

Zeitwert Bauten u. Anlagen

Der Zeitwert der Bauten und Anlagen entspricht eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes inkl. Umgebung und Baunebenkosten. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbauwert und Neubauwert überein.

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 Bodenmarkverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Glossar

GLD	Gesamtlebensdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent
BR	Bruttorendite
BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze
PPA	Aussenabstellplätze
Soll/Monat	Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit
Ist/Monat	Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Jahr
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit
ME	Mengeneinheit
NR	Nettorendite
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



Grundbuchauszug

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
UID: CHE-115.083.550

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5115
Plan Nr. 90, Wiibärg

788 m²

Gartenanlage [788 m²]

Erwerbstitel

Kauf 27.07.1962 Beleg 311/2o

Anmerkungen

4192.o671 Bedingte Baubewilligung
10.12.2004 Beleg 1559o

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20000.o671 Last: Grenzbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 5103
15.02.2012 Beleg 186o

20001.o671 Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 5103
15.02.2012 Beleg 187o

20002.o671 Recht: Ausnützungsübertragung
zulasten Grundstück Nr. 6631
15.02.2012 Beleg 188o

20003.o671 Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 6631
15.02.2012 Beleg 189o

Grundpfandrechte

Keine

Kreuzlingen, 18. Mai 2020

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter



[Handwritten signature]



Grundbuchauszug

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
UID: CHE-115.083.550

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6631
Plan Nr. 90, Wiibärg

519 m²

Gartenanlage [97 m²], übrige befestigte Fläche [422 m²]

Erwerbstitel

Kauf 27.07.1962 Beleg 311/2o

Anmerkungen

6790.o671 Auflagen im Baubewilligungsverfahren
20.12.2013 Beleg 1819o

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20002.o671 Last: Ausnützungsübertragung
zugunsten Grundstück Nr. 5115
15.02.2012 Beleg 188o

20003.o671 Last: Näherbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 5115
15.02.2012 Beleg 189o

Grundpfandrechte

Keine

Kreuzlingen, 18. Mai 2020

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter



Grundbuch Kreuzlingen

Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 20001.o671

ausgestellt am 08.06.2020

Tagebuch: 15.02.2012 Bel. 187o (Gründungsbeleg)

Grunddienstbarkeit

Näherbaurecht zugunsten der Liegenschaft Nr. 5115 und zulasten der Liegenschaft Nr. 5103 Grundbuch Kreuzlingen

Der jeweilige Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 5103 Grundbuch Kreuzlingen

(die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. S3078 - S3111 Grundbuch Kreuzlingen)

zur Zeit Preba Wohnbaugenossenschaft, mit Sitz in 3098 Köniz, Sägestrasse 66
vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten René Bucher, von Gurbrü,
in Jegenstorf und Roland R. Haubensak, von Basel, in Bern

räumt hiermit, für sich und seine Rechtsnachfolger,

dem jeweiligen Eigentümer der

Liegenschaft Nr. 5115 Grundbuch Kreuzlingen

zur Zeit Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
vertreten durch Andreas Netzle, Stadtammann und Thomas Niederberger,
Stadtschreiber

ein Näherbaurecht für Haupt- und Nebenbauten ein.

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Nr. 5115 ist berechtigt bis 5 Meter an die gemeinsame Eigentumsgrünze Haupt- und Nebenbauten zu erstellen.

Der zulässige Grenzabstand ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 blau dargestellt.

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften der Stadt Kreuzlingen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren bezahlt die Stadt Kreuzlingen.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch Kreuzlingen einzutragen.



Aktueller Stand der Dienstbarkeit (08.06.2020)

Näherbaurecht

Nr. 5103 ist belastet zugunsten Nr. 5115.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Zufolge Zusammenlegung der Grundbücher Kreuzlingen-Ost und Kreuzlingen wurden die Liegenschaftsnummern von "alt" Kreuzlingen-Ost mit 5000 aufaddiert.

Berechnung Auftrag 56290

Liegenschaften Nr. 5115 + 6631 GB Kreuzlingen

anrechenbare GSF in m2 1 307

Ausnützungsziffer 0,9

gemäss aktuell gültigen Baureglement 2003

Bruttogeschossfläche 1 176 m2

ohne Bonus

zzgl. Bonus 59 m2

TG Bonus, ca. 5 %

zzgl. Bonus 59 m2

Bonus für energieeffizientes Bauen, ca. 5 %

Bruttogeschossfläche max. 1 294 m2

Flächen gemäss Projektpläne vom 06.03.2018

	Geschossflächen	x	RH	Kubatur	Kubikmeterpreis	
UG, Anteil Keller, Technik	280 m2		2,80 m	784 m3	Fr./m3 450	Fr. 352 800
EG mit Einstellhalle offen	450 m2		3,20 m	1 440 m3	Fr./m3 380	Fr. 547 200
1. OG	360 m2		2,90 m	1 044 m3	Fr./m3 700	Fr. 730 800
2. OG	360 m2		2,90 m	1 044 m3	Fr./m3 700	Fr. 730 800
3. OG	360 m2		2,90 m	1 044 m3	Fr./m3 700	Fr. 730 800
Attika	274 m2		3,20 m	877 m3	Fr./m3 750	Fr. 657 600
Zwischentotal, Kontrolle	1354 m2		11,90 m	6 233 m3		
BKP 2 Gebäude						Fr. 3 750 000
BKP 4 Umgebung Anteil MFH	900 m2 Umgebungsfläche				à Fr. 100 .-	Fr. 90 000
BKP 5 Baunebenkosten				6% von BKP 2		Fr. 225 000
Total Neubaukosten für geplantes Bauvorhaben						Fr. 4 065 000

Erstellt durch ImmoPromote Franziska Wirz / 08.06.2020

.... noch zu ergänzen

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident sowie Michael Stahl, Stadtschreiber

und

Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe),

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen und Beat Rüedi, Bodanstrasse 16, 8280 Kreuzlingen

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

genaue Umschreibung gemäss Grundbuch

II. Baurechtsbestimmungen

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten der Baurechtsnehmerin und zulasten des vorstehend erwähnten Grundstückes ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 sowie Art. 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Dieses Baurecht ist übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die ganze oder teilweise Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen (inkl. der obligationenrechtlichen Bestimmungen) des bisherigen Baurechtsnehmers zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

Dieses Baurecht ist entsprechend als selbständiges und dauerndes Baurecht als Grundstück Nr. ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen: (Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Nr. ... (vereinigte Parzellen Nrn. 5115 und 6631) laut der Mutationsurkunde Nr., welche integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten eine dem gemeinnützigen Wohnen dienende Wohnüberbauung zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Auf dem baulich nicht genutzten Teil des Grundstücks ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, eine Gartenhalle zu errichten, die aus einer einfachen Sichtbetonkonstruktion mit Flachdach besteht. Die Gartenhalle ist unbeheizt und dient als Wind-, Wetter- und Sonnenschutz und hat einen separaten Einstellplatz für die Spiel- und Unterhaltsgeräte des Spielplatzes. Zum Standort der Gartenhalle sowie über die Erstellung und den Unterhalt der Gartenhalle und des bestehenden Spielplatzes wird ein separater Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen. Er ist als Anhang 1 verbindlicher Bestandteil des vorliegenden Vertrages. Die weiteren nicht genutzten Flächen dürfen als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden. Die Baurechtsneh-

merin erstellt, finanziert und betreibt die Bauten und Anlagen als Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus und hält sich an die Grundsätze des Dachverbandes (vgl. die jeweils gültige Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz). Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, vor dem Erlass oder der Änderung der Statuten der Genossenschaft und der Richtlinien für die Vermietung der Wohnungen, diese dem Stadtrat zur Stellungnahme zuzustellen.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen oder Veränderungen dieser Bauten und Anlagen (inklusive Nutzungsänderungen) dürfen während der gesamten Vertragsdauer nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorkehrungen oder Veränderungen dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entsprechen und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne des Planungs- und Baugesetzes durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt vermittelt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Konkret geplant ist eine Wohnüberbauung sowie die Errichtung einer Gartenhalle gemäss den Plänen und Unterlagen der Baurechtsnehmerin vom (vgl. Anhang 2 zu diesem Vertrag). Die Baurechtsgeberin stimmt diesem Projekt gemäss Anhang 2 im Sinne des vorstehenden Absatzes ausdrücklich zu. Der Baurechtsnehmerin ist bewusst, dass offen ist, ob für das erwähnte Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden wird. Sollte das Bauvorhaben gemäss Anhang 2 dieses Vertrages (Vorprojekt vom) wesentliche Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin gemäss II. Ziff. 3 Abs. 2 erforderlich.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

Sämtliche beheizten Bauten müssen als zertifizierte Minergie-P-Gebäude erstellt werden. Alternativ sind die erhöhten Zielwerte der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen, welche über die Dauer des Baurechtsvertrages hinaus Geltung haben.

Das Baurecht darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten belastet werden, welche über die Dauer des Baurechtsvertrages hinaus Geltung haben.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (Ziff. II. 3.) sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

4. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und dauert 50 Jahre.

Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor. Dieser Erklärung kommt im Sinne von Art. 779 I ZGB keine verbindliche Wirkung zu; ein Rechtsanspruch auf die Erneuerung kann aus dieser Erklärung nicht abgeleitet werden.

5. Heimfall

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; vgl. Ziffer 4 hiavor) oder durch vorzeitigen Heimfall (Art. 779f ZGB) untergehen.

5.1 Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, gehen nach Ablauf der Vertragsdauer sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von 80 % des dann aktuellen Verkehrswertes der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwertes zu leisten.

Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Liegenschaftenschätzer festgesetzt wird. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei von der Präsidentin des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zulasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Diese Vereinbarung über die Höhe der Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

5.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls die Baurechtsnehmerin das Baurecht in grober Weise überschreitet oder ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin nach vorgängiger schriftlicher Mahnung und Androhung den vorzeitigen Heimfall verlangen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss II. Ziff. 5.1. Zudem wird zur Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin berücksichtigt (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

Aus dieser, beim vorzeitigen Heimfall geschuldeten Entschädigung sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben mit dieser Entschädigung verrechnen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Diese Vereinbarungen über vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

6. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin während der gesamten Dauer des Baurechts, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und der Rechtskraft der Baubewilligung für die geplante Wohnüberbauung, einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist jeweils im Voraus zahlbar auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Wohnbauten. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund der durchgeführten Schätzungen einvernehmlich auf CHF 652'000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF 20'864.00 (3.2 %) beträgt. Da die Baurechtsgeberin an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechts auf CHF 1'000.00 festgelegt.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht abschliessend, die Liegenschaftensteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftensteuern für das Grundstück selbst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

7. Sicherstellung

Die Baurechtsgeberin hat Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei jährlichen Baurechtszinsen.

Die Baurechtsgeberin verzichtet vorläufig auf die Eintragung eines Pfandrechts. Gemäss Art. 779k ZGB kann das Pfandrecht allerdings jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

8. Vorkaufsrecht

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht). Die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts beträgt in Abweichung von Art. 216e OR sechs Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages.

Diese Vereinbarung über das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann.

III. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand; die Baurechtsnehmerin bestätigt, das Grundstück und die bestehenden Bauten und Anlagen eingehend besichtigt und geprüft zu haben und von der Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen über den Zustand des Baurechtsgrundstückes erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsnehmerin für Rechts- und Sachmängel aus. Die Baurechtsnehmerin erklärt, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein.

Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32b^{bis} und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit des Baurechtsgrundstückes (inkl. Untergrund, Boden und Gebäudesubstanz) von bekannten und unbekannten Abfall- und Schadstoffbelastungen bzw. von gesundheitsgefährdenden Stoffen und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen) wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich belangt, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Baurechtsgeberin von den Kosten dieser Inanspruchnahme unbefristet, unbeschränkt, unwiderruflich und auf ersten Abruf freizustellen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich überdies, in einen etwaigen Prozess gegen die Baurechtsgeberin über solche Ansprüche einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen.

Diese Regelung gilt unter den Parteien insbesondere auch für den Fall, dass in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG oder aufgrund einer ähnlichen Bestimmung eine andere Kostenverteilung verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Baurechtsgeberin berechtigt, für diese Kosten bei der Baurechtsnehmerin Regress zu nehmen.

Die Baurechtsnehmerin hat gestützt auf die vorstehenden Absätze 3 bis 5 Kosten von maximal CHF 100'000.00 zu tragen. Entstehen höhere Kosten, so werden sie im übersteigenden Betrag durch die Baurechtsgeberin getragen.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet sie sich, ihre Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin hat alle aus dem Bestand der Bauten und Anlagen sowie des Baurechtsgrundstückes sich ergebenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 684 ZGB und Art. 58 OR, zu übernehmen und haftet für alle Schäden, die mit der Ausübung des Baurechts in Zusammenhang stehen. Sollte die Baurechtsgeberin für Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin direkt belangt oder für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin dafür auf erste Aufforderung hin schadlos zu halten.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen alle Haftungsrisiken stets angemessen zu versichern. Sie hat der Baurechtsgeberin auf Verlangen jederzeit eine Kopie der entsprechenden Versicherungsunterlagen inklusive Nachweis der Prämienzahlung zu übergeben.

3. Überbindungsklausel

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche von ihr übernommene Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmungen ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

4. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Parteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrages und dessen Anmeldung im Grundbuch die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangung die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sie verpflichtet sich insbesondere:

- a) Spätestens vier Monaten nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch das Bauvorhaben gemäss Ziff. II.3 Abs. 3 bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen;
- b) mit den Bauarbeiten innert 6 Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu Ende zu führen.

Bei Nichteinhaltung einer dieser Bestimmungen ist die Baurechtsgeberin berechtigt, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Liegt vier Jahre nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von Ziff. II. 3 Abs. 2 zugestimmt hat, vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der anderen Partei die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Mit der Löschung im Grundbuch entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

Entstehen im Zusammenhang mit Altlasten oder Einwirkungen im Sinne von Ziff. III.1. Abs. 3 bis 6 Kosten von mehr als CHF 100'000.00, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Für die bereits erstellten Bauten und Anlagen ist eine Entschädigung gemäss Ziff. II.5.1 zu leisten.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch diese Bestimmungen über den Rücktritt (Ziff. III.4) allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

IV. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

Sollten sich aus Anwendung und Vollzug dieses Baurechtsvertrages und damit im Zusammenhang stehender Zusatzvereinbarungen zwischen den Parteien irgendwelche Uneinigkeiten ergeben, so ist vor Betretung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen.

2. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 18. August 2020 zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom XX.XX.XXXX liegt ebenfalls vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Anmeldung des vorliegenden Vertrages zum Eintrag im Grundbuch erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages.

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten (inkl. Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

4. Streitigkeiten

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag bilden die ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen zuständig für Kreuzlingen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

Anhang:

1. Personaldienstbarkeitsvertrag über die öffentliche Nutzung der Gartenhalle und des Spielplatzes
2. Vorprojekt vom (Pläne)

Beurkundungsformel