

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

Botschaft an den Gemeinderat

Genehmigung der Baurechtsverträge

- a. Stiftung Rosenegg
- b. Stiftung Seemuseum (Kornschütte)
- c. Stiftung Seemuseum (Waschhaus)
- d. Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat der Vereinheitlichung und der inhaltlichen Aktualisierung der insgesamt vier Baurechtsverträge (BRV) mit den drei Stiftungen Rosenegg, Seemuseum sowie Bodensee Planetarium und Sternwarte zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Kreuzlingen hat mit den Institutionen Rosenegg, Seemuseum sowie Bodensee Planetarium und Sternwarte drei hervorragende Betriebe, die das kulturelle und wissenschaftliche Angebot in Kreuzlingen weit über die Gemeindegrenzen hinaus bereichern. Im Jahre 2016 konnte mit dem gemeinsam erarbeiteten Museumskonzept eine gute und den unterschiedlichen Angeboten und Arbeitsweisen entsprechende Grundlage geschaffen werden, um die Zukunft der drei Betriebe zu sichern. Im gleichen Jahr haben die Stimmberechtigten mit einem klaren Ja der Erhöhung der Unterstützungsbeiträge auf CHF 380'000.– zugestimmt; ein deutliches Signal der Kreuzlingerinnen und Kreuzlinger für "ihre" Museen und deren Leistungen und Angebote.

Daraufhin wurden die neuen Leistungsvereinbarungen (LV) ausgearbeitet, welche die unterschiedlichen Beiträge und zusätzlichen Unterstützungsleistungen, wie subventionierte Miete im Kulturgüterschutzraum und teilweiser Erlass der Baurechtszinse enthalten. Beim Baurechtszins, der Dauer des Baurechtsvertrags und beim sogenannten Heimfall wünschen die drei Museen eine Vereinheitlichung. In Zuge der inhaltlichen Überarbeitung und der Aktualisierung der Nutzungsschwerpunkte wurde gleichzeitig die Baurechtsfläche mit der Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte erweitert und damit baurechtlich verbessert.

2 Ziel der Überarbeitung

Mit der Aktualisierung der Verträge werden unter anderem die 2016 im Museumskonzept festgelegten Schwerpunkte und Ziele der drei Institutionen im jeweiligen BRV (vgl. Inhalt) festgehalten. Weiter werden die Dauer (neu: bis 31. Dezember 2090) und der Baurechtszins (neu: Erlass bei allen drei Institutionen) vereinheitlicht. Auch wird der Heimfall bei den beiden Stiftungen Rosenegg und Seemuseum gleich geregelt. Mit der Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte konnte eine auf die spezifische Ausgangslage ausgerichtete Heimfallregelung ausgehandelt werden.

Die Vereinheitlichung der BRV in den aufgeführten Punkten verbessert die vertragliche Basis und ermöglicht zukünftig eine Betriebsführung mit gleichen Rahmenbedingungen.

3 Zwischenbericht Ziele des Museumskonzepts

Im Museumskonzept wurden die strategischen Ziele und Massnahmen festgelegt. Der Schwerpunkt liegt in folgenden Bereichen: Auftrag, Sammlung, Bewahrung, Forschung, Ausstellungen, Vermittlung, Service Public, Projekte museal und Infrastruktur. Die langfristigen Ziele sind die Eigenständigkeit und die Profile der Museen zu schärfen.

Nach der erfolgreichen Volksabstimmung vom 27. November 2016 über den jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 380'000.– wurde mit jeder Stiftung eine Leistungsvereinbarung (LV) erarbeitet. Der Verteilschlüssel wurde durch die Stiftungen anhand der jeweiligen Betriebsstruktur festgelegt. Die Vereinbarungen wurden auf fünf Jahre befristet (31. Dezember 2021) und verlängern sich automatisch um zwei weitere Jahre, wenn keine Kündigung ausgesprochen wird.

Die drei Stiftungsratspräsidenten berichten jährlich in der gemeinderätlichen Kommission Gesellschaft, Kultur und Sport (GKS) über den Betriebsverlauf, die Zusammenarbeit und die Erfolge sowie über geplante Projekte.

In diesem Jahr sollte eine Zwischenbilanz "Zielerreichung Museumskonzept" unter den neuen Betriebsführungen gezogen werden. Coronabedingt kann seit über einem Jahr kein normaler Betrieb geführt werden. Gerade das Jahr 2020 wäre ein für die neue Betriebsstruktur aussagekräftiges Jahr gewesen. Die eingearbeiteten Teams konnten leider nicht zeigen, was sie in den vergangenen drei Jahren aufgebaut und bereits erreicht hatten. Die geplanten Ausstellungen und Veranstaltungen konnten entweder gar nicht oder nur unter sehr einschränkenden Bedingungen durchgeführt werden.

Aus diesem Grund werden die LV bis 31. Dezember 2023 verlängert. Im Verlauf des nächsten Jahres soll die ausstehende Zwischenbilanz erstellt werden. Dabei werden unter anderem die strategische Ausrichtung geprüft und neue Ziele und Massnahmen bestimmt, um den erfolgreichen Weg auch in die Zukunft zu sichern.

4 Bestehende Baurechtsverträge

Die bestehenden BRV wurden zu unterschiedlichen Zeiten, mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen und nach den jeweiligen Wünschen und Möglichkeiten der zu diesem Nutzungszweck gegründeten Stiftung ausgehandelt und durch den Gemeinderat beschlossen. In der nachfolgenden Übersicht wird die heutige Ausgangslage aufgezeigt.

Übersicht Baurechtsverträge heute

	Stiftung Rosenegg	Stiftung Seemuseum Kornschütte	Stiftung Seemuseum Waschhaus	Stiftung Bodensee Planetarium- und Sternwarte
Parzelle Nr.	731 (D2905)	2740 (D10)	2887 (D46)	2273 (D49)
Grösse [m ²]	918	1'847	724	2'129
Abschluss	01.01.1999	01.01.1988	16.06.1999	01.01.1999
Ende	31.12.2058	31.12.2087	31.12.2057	31.12.2058
Dauer	60 Jahre	100 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Baurechtszins/m ² [CHF]	2.05	---	---	2.05
Baurechtszins [CHF]	1'886.00	kein	kein	4'369.00
Ordentlicher Heimfall	unentgeltlich	unentgeltlich	unentgeltlich	unentgeltlich
Vorzeitiger Heimfall	allfälliger Rückbau	unentgeltlich	unentgeltlich	allfälliger Rückbau

5 Neue Baurechtsverträge

Mit den drei Stiftungsräten wurden die gewünschten Änderungen (Dauer, Zins, Heimfall und Nutzungsschwerpunkte) neu festgelegt und in die Struktur der städtischen BRV übertragen. Die jetzt vorliegende Fassung wurde von den Stiftungen geprüft und in dieser Form akzeptiert.

Im Zuge der Aktualisierung der BRV wurden alle Dienstbarkeiten der Grundstücke überprüft. An diesen werden keine Änderungen oder Streichungen vorgenommen.

5.1 Stiftung Rosenegg

Der heutige BRV wurde im Zuge der Neugründung der Stiftung Rosenegg und der Übernahme der Liegenschaft Rosenegg durch die Stiftung im Jahre 1999 erstellt. Der Stiftung wurde die Nutzung der Liegenschaft für den Betrieb eines Museums, für Repräsentationsräume und für eine Wohnung des Abwärts zugesprochen. Zudem ist die Stiftung verantwortlich, die Liegenschaft innen und aussen auf eigene Kosten und Verantwortung zu unterhalten und – wenn notwendig – zu restaurieren bzw. zu renovieren (Beilage 1 alter BRV, Beilage 2 neuer BRV).

Bisher	Neu
Dauer: 60 Jahre, das heisst bis 31.12.2058	Dauer: 69 Jahre, das heisst bis 31.12.2090
Baurechtszins*: CHF 1.85/m ² bei 918 m ² (CHF 2.05/m ²) = CHF 1'886.–	Baurechtszins*: CHF 2.–/m ² bei 918 m ² = CHF 1'836.–. Der Baurechtszins wird erlassen.

Ordentlicher Heimfall: Die Baute geht unentgeltlich in den Besitz der Grundeigentümerin über. Investitionen, die beim Heimfall noch nicht amortisiert sind, werden anteilig entschädigt.

Ordentlicher Heimfall: Alle Bauten gehen in den Besitz der Baurechtsgeberin über. Die Wegbedingung der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken.

Vorzeitiger Heimfall: Dieser richtet sich nach Art. 779 f - h ZGB

Vorzeitiger Heimfall: Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten, welche im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung von allfälligen Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin besteht. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhaftes Verhalten der Baurechtsnehmerin ist als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

* indexiert

5.2 Stiftung Seemuseum (Kornschütte)

Der heutige BRV wurde 1988 mit dem Thurgauer Heimatschutz als Baurechtsnehmerin erstellt. 1990 wurde der BRV auf die neu gegründete Stiftung Seemuseum übertragen. Der Stiftung wurde die Nutzung der Liegenschaft, Wohnhaus und Scheune (Kornschütte), für den Betrieb eines Seemuseums, für Wohnzwecke und für verschiedene andere Zwecke (Räume im Kellergeschoss) eingeräumt. Zudem ist die Stiftung verantwortlich, die Liegenschaft innen und aussen auf eigene Kosten und Verantwortung zu unterhalten und – wenn notwendig – zu restaurieren bzw. zu renovieren (Beilage 3 alter BRV, Beilage 4 neuer BRV).

Die wesentlichen Änderungen

Bisher	Neu
Dauer: 100 Jahre, das heisst bis 31.12.2087	Dauer: 69 Jahre, das heisst bis 31.12.2090
Baurechtszins: Der Baurechtszins wird erlassen.	Baurechtszins*: CHF 2.–/m ² bei 1'847 m ² = CHF 3'694.–. Der Baurechtszins wird erlassen.
Ordentlicher Heimfall: Die Bauten und Anlagen gehen nach Ablauf der Baurechtsdauer unentgeltlich in den Besitz der Baurechtsgeberin über.	Ordentlicher Heimfall: Alle Bauten gehen unentgeltlich in den Besitz der Baurechtsgeberin über. Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Wegbedingung der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken.
Vorzeitiger Heimfall: Heute ist für den vorzeitigen Heimfall keine Entschädigung geschuldet.	Vorzeitiger Heimfall: Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der

Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung allfälliger Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

* indexiert

Das Werkstattgebäude steht auf der Wiese gegenüber dem Haupteingang zum Seemuseum. Es befindet sich nicht auf der Baurechtsparzelle. Ursprünglich waren an dieser Stelle Parkplätze für die Nutzer des Schlosses Seeburg geplant. Diese wurden nicht umgesetzt, sondern es wurde eine Werkstatt erstellt, welche vom Seemuseum genutzt wird. Neu wird eine Nutzungsvereinbarung über diese Fläche mit der Stiftung Seemuseum abgeschlossen. Der Grund liegt in den anderen noch vagen Projekten (z. B. historischer Hafen, Bootsschaulager, Projekte im Aussenraum) die um das Seemuseum angedacht sind. Erst wenn sich diese hinsichtlich Planung und Umsetzung in einer weiteren Entwicklungsstufe befinden, kann über eine Erweiterung der Baurechtsfläche entschieden werden.

5.3 Stiftung Seemuseum (Waschhaus)

Der heutige BRV wurde im Jahr 1999 mit der Stiftung Seemuseum erstellt. Der Stiftung wurde die Liegenschaft "altes Waschhaus" ohne konkrete Vorgaben für die spätere Nutzung im Baurecht übergeben. Der Stiftung wurde das Recht eingeräumt, die Liegenschaft umzubauen, um optimale Nutzungsvoraussetzungen zu erreichen. Die Baurechtsnehmerin ist verantwortlich, die Liegenschaft innen und aussen auf eigene Kosten und Verantwortung zu unterhalten und – wenn notwendig – zu restaurieren bzw. zu renovieren (Beilage 5 alter BRV, Beilage 6 neuer BRV).

Die wesentlichen Änderungen

Bisher	Neu
Dauer: 60 Jahre, das heisst bis 31.12.2057	Dauer: 69 Jahre, das heisst bis 31.12.2090
Baurechtszins*: CHF 1.85/m ² bei 724 m ² (CHF 2.05/m ²) = CHF 1'484.–. Der Baurechtszins wird erlassen.	Baurechtszins*: CHF 2.–/m ² bei 724 m ² = CHF 1'448.–. Der Baurechtszins wird erlassen.
Ordentlicher Heimfall: Die Bauten und Anlagen gehen nach Ablauf der Baurechtsdauer unentgeltlich in den Besitz der Baurechtsgeberin über.	Ordentlicher Heimfall: Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Wegbedingung der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken.
Vorzeitiger Heimfall: Für den vorzeitigen Heimfall ist keine Entschädigung geschuldet.	Vorzeitiger Heimfall: Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der

Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung von allfälligen Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhaftige Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

* indexiert

- 5.4 Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte
 Der heutige BRV wurde im Jahr 1999 mit der (damaligen) Stiftung Sternwarte neu erstellt. Im Zuge einer Neuzuteilung und Landumlegung (Kuhbrunnen) und dem geplanten Neubau eines Planetariums wurde die Parzelle erweitert. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die bestehende Baute (Sternwarte), die projektierte Baute (Planetarium) und das Umgelände bestimmungsgemäss als astronomisches Zentrum zu benützen. Damit in Zukunft für die Nutzung der Anlage optimale Voraussetzungen gewährleistet werden können, wird der Baurechtsnehmerin das Recht eingeräumt, die Gebäude umzubauen oder zu erweitern (Beilage 7 alter BRV, Beilage 8 neuer BRV).

Die wesentlichen Änderungen

Bisher	Neu
Dauer: 60 Jahre, das heisst bis 31.12.2058	Dauer: 69 Jahre, das heisst bis 31.12.2090
Baurechtszins*: CHF 1.85/m ² bei 2'129 m ² (CHF 2.05/m ²) = CHF 4'369.–	Baurechtszins*: CHF 2.–/m ² bei 2'547 m ² (**erweiterte Fläche) = CHF 5'094.–. Der Baurechtszins wird erlassen.
Ordentlicher Heimfall: Die Bauten und Anlagen gehen nach Ablauf der Baurechtsdauer unentgeltlich in den Besitz der Baurechtsgeberin über.	Ordentlicher Heimfall: Nach Ablauf der Vertragsdauer – sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt – gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, die mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung richtet sich nach der Höhe des dannzumaligen Zustandswerts, reduziert um sämtliche von der Stadt Kreuzlingen geleisteten Baubeiträge sowie um allfällige weitere Investitionen der Stadt Kreuzlingen, jeweils unter Berücksichtigung einer allfällig eingetretenen Altersentwertung sowie um die Summe der während der Baurechtsdauer von der Baurechtsgeberin erlassenen Baurechtszinsen. Der Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden und ohne

	Berücksichtigung der Lage) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.
Vorzeitiger Heimfall: Dieser richtet sich nach Art. 779 f - h ZGB	Vorzeitiger Heimfall: Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss dem ordentlichen Heimfall, wobei die Höhe der Entschädigung 80 % des auf diese Weise berechneten Zustandswerts beträgt. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt. 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.

* indiziert

** Baurechtsfläche: Im Zuge der Überprüfung aller Baurechtsparzellen und Dienstbarkeiten konnte auch eine Bereinigung und damit Verbesserung der Baurechtsfläche Nr. 2273 zugunsten der baulichen Begebenheiten und der Zugangswege erreicht werden. Die Stadt konnte ein Teilstück (353 m²) der Parzelle Nr. 2350, im Eigentum der Chocolat Bernrain AG, kaufen und der stadteigenen Parzelle Nr. 2273 zuführen. Zudem konnte eine einfache Landumlegung mit der stadteigenen Parzelle Nr. 4671 von 65 m² zugunsten der Parzelle Nr. 2273 realisiert werden. Somit vergrössert sich die Parzelle Nr. 2273 um insgesamt 418 m² auf neu 2'547 m² (Beilage 9). Die Stadt konnte die 353 m² für insgesamt CHF 123'550.– erwerben. Da die Landfläche gemäss geltendem Gestaltungsplan freizuhalten ist (Freihaltebereich) und die Ausnutzung auf der Parzelle Nr. 2350 verbleibt, betrug der Kaufpreis pro m² CHF 350.–.

6 Zusammenfassung

Das Museum Rosenegg versteht sich als Haus "mit kulturellen Aktivitäten". In der Dauerausstellung "Hüben und Drüben" wird die Grenzgeschichte hautnah präsentiert und neben der Waagensammlung "Mass und Gewicht" bietet das Museum auch eine ideale Plattform für die heutige Geschichtsschreibung. Die zweite Ausstellungsreihe "Persönlichkeiten der Region" und die jährlichen Wechselausstellungen zu Geschichte und Kunst sowie die Veranstaltungen im Stucksaal haben sich im kulturellen Angebot der Stadt erfolgreich etabliert.

Das seit bald 30 Jahren bestehende Seemuseum im Seeburgpark ist in der Kornschütte des ehemaligen Klosters untergebracht und zeigt thematische Ausstellungen zu Schifffahrt, Fischerei, Fischkunde, Seenforschung, Gewässerschutz und Tourismus. Als Themenmuseum genießt es überregionale Anerkennung. Das "Waschhaus" wird im Erdgeschoss für das Museumsbüro genutzt und die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.

Das Planetarium und die Sternwarte ergänzen das vielseitige Kulturangebot mit wechselndem Programm und Veranstaltungen zum Thema Astronomie. Die Stiftung ist für die Finanzierung des Betriebs und der Bauten zuständig. Die Vorführungen und Programme werden von der Astronomischen Vereinigung (AVK) operativ betreut.

Mit der Aktualisierung der Baurechtsverträge können die im Museumskonzept festgelegten Schwerpunkte und Ziele in der Nutzungsbeschreibung (Inhalt) auf den heutigen Stand gebracht werden. Neu wird die Baurechtsdauer bis 31. Dezember 2090 und der Erlass des Baurechtszinses für alle drei Stiftungen vereinheitlicht. Der Heimfall wird bei den Stiftungen Rosenegg und Seemuseum gleich geregelt. Mit der Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte wurde eine auf die spezifische Ausgangslage ausgerichtete Heimfallregelung gefunden.

Die Vereinheitlichung der Baurechtsverträge schafft für die Stiftungen eine Planungssicherheit mit einheitlichen Rahmenbedingungen für den zukünftigen Betrieb der Institutionen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

die vier Baurechtsverträge

- a. Stiftung Museum Rosenegg
- b. Stiftung Seemuseum (Kornschütte)
- c. Stiftung Seemuseum (Waschhaus)
- d. Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte

zu genehmigen.

Kreuzlingen, 20. April 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. BRV Stiftung Rosenegg, 1999
2. BRV Stiftung Rosenegg, neu
3. BRV Stiftung Seemuseum (Kornschütte), 1988
4. BRV Stiftung Seemuseum (Kornschütte), neu
5. BRV Stiftung Seemuseum (Waschhaus), 1999
6. BRV Stiftung Seemuseum (Waschhaus), neu
7. BRV Stiftung Sternwarte, 1999
8. BRV Stiftung Bodensee Planetarium und Sternwarte, neu
9. Situationsplan Planetarium Sternwarte, Parzelle Nr. 2273, 24. März 2021

Auszug

Kopie an: - BV
- Buha

aus dem

24.03.1999/Hum

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Beilage 1



BAURECHTSVERTRAG

(Personaldienstbarkeit)

Die Stadt Kreuzlingen

vertreten durch Josef Bieri, Stadtammann und Christian Müller, Stadtschreiber

räumt hiermit der

Stiftung Rosenegg, Stiftung mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Otto Walthert, Präsident und Heidi Hofstetter, Aktuarin

an nachfolgend beschriebenem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

E.Bl. und Parz. Nr. 731

918 m²

Gebäudegrundfläche, Hof und Garten mit:

Haus "Rosenegg" Assek. Nr. 235 I

an der Bärenstrasse 6

Grenzen

laut Grundbuchplan Blatt 33 Kreuzlingen und Mutation Nr. 2192

Dienstbarkeiten

Recht: Quellen- und Durchleitungsrecht zulasten Parz.Nr. 788, 732, 2706

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parz.Nr. 732

Last: Bau- und Gebäudeveränderungsverbot zugunsten der Schweiz. Eidgenossenschaft

Erwerbstitel

Kauf vom 9. November 1895
Tausch vom 11. März 1999

Pfandfrei

Baurechtsbestimmungen

- 01. Dauer** Das Baurecht beginnt am 01.01.1999. Es dauert 60 Jahre, d.h. bis 31.12.2058.
- 02. Aufnahme** Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 2905 Grundbuch Kreuzlingen. Auf E.Bl. und Parz. Nr. 731 ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Rosenegg bis 31.12.2058.
- 03. Umfang** Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr.
- 04. Inhalt** Das Baurecht wird am heute bestehenden Gebäude Assek. Nr. 235 I eingeräumt. Bei der Gestaltung der unmittelbaren Umgebung ist auf die Bedürfnisse des Quartiers und der Schule angemessenen Rücksicht zu nehmen. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, das Gebäude, derzeit beinhaltend Museum, Repräsentationsräume und Wohnung für Abwart, zu nutzen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage während der Dauer des Bestehens ordnungsgemäss zu unterhalten und für eine einwandfreie Verwaltung besorgt zu sein. Die Stiftung Rosenegg hat das Haus Rosenegg innen und aussen auf eigene Kosten und Verantwortung nach den Regeln der Baukunst und den Richtlinien der kantonalen Denkmalpflege zu unterhalten und soweit notwendig zu restaurieren.

Wesentliche bauliche Vorkehrungen und Veränderungen dürfen nur mit Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entspricht, keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen und für die Stiftung finanziell verkraftbar sind. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt gibt diese Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Mit dem Gesuch um Genehmigung ist ein detaillierter Kostenvoranschlag einzureichen. Für Projektausführungen sind die genehmigten Baueingabepläne massgebend. Nach Abschluss eines Projektes ist dem Stadtrat jeweils eine detaillierte Baukostenabrechnung vorzulegen. Die genehmigten und baurechtlich bewilligten Baumassnahmen sind von der Stiftung Rosenegg auf eigene Kosten und Verantwortung zu realisieren. Bauversicherungen sind Sache der Baurechtsnehmerin.

05. Nutzung

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die Baute gemäss vorstehender Ziffer zu nutzen. Nutzungsänderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

06. Beiträge

Die Baurechtsgeberin leistet an die Umbau- und Renovationskosten sowie Einrichtung einen einmaligen Beitrag von Fr. 400'000.--, welcher nach der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages ausbezahlt wird.

07. Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen sämtliche auf dem Grundstück erstellten Bauten - in Abänderung von Art. 779d ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, unter Vorbehalt des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrages.

Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

Von der Baurechtsgeberin genehmigte Investitionen über Fr. 20'000.--, die nicht von der Stadt finanziert worden sind, werden nach der städtischen Amortisationspraxis mit 8 % vom Neuwert amortisiert. Investitionen, die beim Heimfall noch nicht amortisiert sind, werden anteilig entschädigt.

Entschliesst sich die Baurechtsnehmerin zur vorzeitigen Vertragsaufhebung, ist ihr dies ohne eine besondere Entschädigung an die Baurechtsgeberin gestattet. Sie ist jedoch verpflichtet, allfällig erstellte Bauten und Umbauten auf ihre Kosten zu räumen und das Gelände in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird. Ohne ausdrückliches Verlangen der Baurechtsgeberin dürfen die Bauten und Umbauten nur mit deren Zustimmung entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, fünf Jahre vor Ablauf des Baurechtes Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechtes, oder über die käufliche Übernahme des Baurechtsgrundstücks Parz. Nr. 731 durch die Baurechtsnehmerin aufzunehmen.

Beide Vertragsparteien ziehen eine Verlängerung des Baurechtes oder eine käufliche Übernahme dem Heimfall vor. Ein Rechtsanspruch kann aus dieser Erklärung nicht abgeleitet werden.

- 08. Vorzeitiger Heimfall** Für den vorzeitigen Heimfall gelten Art. 779f - h ZGB.
- 09. Vorkaufsrecht** Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB sowohl die Baurechtsgeberin am Baurecht wie auch die Baurechtsnehmerin am Baurechtsgrundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht besitzen.
- 10. Übertragbarkeit** Das Baurecht ist übertragbar.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer allfälligen Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen - und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin dagegensprechen.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die von ihr übernommenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 11. Baurechtszins** Der Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 1.85 / m² Baurechtsfläche zu entrichten (Indexstand Oktober 1997 von ~~123.3~~ 144.0 Punkten, Indexbasis Dezember 1982 = 100 Punkte = Fr. 1.50 / m²). Der Baurechtszins für 918 m² beträgt Fr. 1'698.30 p. a.
- 12. Zinsanpassung** Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar 2000.
- 13. Vermietungen** Die Baurechtsgeberin leistet für die Benützung der Repräsentationsräume einen angemessenen Mietzins, der in einem separaten Mietvertrag festgehalten wird.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Wohnung als Abwartwohnung zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten, solange dafür Bedarf besteht.
- 14. Öffentliche Abgaben** Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und dem bestehenden Gebäude ruhen, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

- 15. Genehmigung** Der Gemeinderat Kreuzlingen hat an seiner Sitzung vom 27.08.1998 diesem Rechtsgeschäft seine Zustimmung erteilt.
Die Stiftung Rosenegg hat mit Stiftungsbeschluss vom 17.02.1999 diesem Rechtsgeschäft seine Zustimmung erteilt.
- 16. Grundbuchgebühren** Sämtliche Grundbuchgebühren, die für die Eintragung dieses Baurechts fällig werden, werden von den Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte übernommen.
- 17. Grundbucheintrag** Der Grundbucheintrag hat zu erfolgen nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Art. 15. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge zuzustellen.
- 18. Gerichtsstand** Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,
11. März 1999, Beleg 240

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 15. März 1999



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H.R. Rutishauser".

H.R. Rutishauser
Grundbuchverwalter

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident, und Michael Stahl, Stadtschreiber

und

Stiftung Rosenegg, Bärenstrasse 6, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Martin Engelhart, Stiftungspräsident, und Markus Aemisegger, Vizepräsident,

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 11. März 1999 / 15. März 1999 (Baurecht Nr. D2905)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 11. März 1999 / 15. März 1999 (Nr. D2905) und das Baurecht Nr. D2905 ist entsprechend aufzuheben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

E. Bl. und Parz. Nr. 731
918 m² Gebäudegrundfläche, Hof und Garten mit:
Haus "Rosenegg" Assek. Nr. 235 I
an der Bärenstrasse 6

Grenzen:

Laut Grundbuchplan Blatt 33 Kreuzlingen und Mutation Nr. 2192

Dienstbarkeiten:

Recht: Quellen- und Durchleitungsrecht zulasten Parz.Nr.788. 732, 2706

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parz. Nr. 732

Last: Bau- und Gebäudeveränderungsverbot zugunsten der Schweiz. Eidgenossenschaft

Erwerbstitel

Kauf vom 9. November 1895

Tausch vom 11. März 1999

Pfandfrei

III. Baurecht

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 der bisherigen Baurechtsnehmerin zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Bauten und Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen und Erwartungen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Betrieb des Museums Rosenegg nicht gewährleistet ist.

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

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

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Rosenegg bis 31.12.2090.

2. Umfang des Baurechts

Die Grundstücksfläche beträgt 918 m² und umfasst die Gebäudegrundfläche mit Hof und Garten. Das Haus "Rosenegg" besteht aus dem im Jahre 1685 erstellten stattlichen Riegelbau (Altbau) und dem als Palais im Jahre 1785 erbauten und vorgelagerten Gebäude (Vorderhaus) mit dem Hauptzugang von der Bärenstrasse her. Ein Zwischentrakt verbindet die beiden Gebäudeteile miteinander. Der barocke Vorgarten mit Springbrunnen zeichnet den repräsentativen Bau aus.

Die Bauten und Anlagen wurden von der Baurechtsnehmerin gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 11. März 1999 / 15. März 1999 (Nr. D2905), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde (l.), entschädigungslos übernommen. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet die Baurechtsnehmerin wiederum keine Entschädigung.

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 folgende Bauten und Anlagen beizubehalten und wie folgt zu nutzen:

- Der gesamte Gebäudekomplex "Rosenegg" hat mehrere unterschiedlich grosse Räumlichkeiten, die vorwiegend für den Museumsbetrieb und für Ausstellungen genutzt werden. Die Repräsentationsräume können auch für Kleinkunst-Darbietungen genutzt oder für private Anlässe vermietet werden.
- Im Eingangsbereich ist nebst dem Foyer, die Kassentheke und eine einfache Büroeinrichtung, der Museumsshop und ein kleines Museumskaffee eingerichtet. Unter dem Dach befinden sich das Büro für die Museumsleitung, die Administration und Lagerflächen. Im Altbau wurde eine 4 Zimmer Wohnung mit separatem Zugang eingebaut; diese wird vermietet.
- Die Stiftung Rosenegg führt und betreibt das gleichnamige Museum mit Dauer- und Sonderausstellungen. Sie organisiert kulturelle Anlässe und stellt ihre Räumlichkeiten für öffentliche und private Anlässe zur Verfügung.
- Der Sammlungsschwerpunkt, der Vermittlungsauftrag und die Kulturpflege umfassen v.a. die Themen Persönlichkeiten aus Kreuzlingen und der Region, Zusammenleben an der Grenze, Ortsentwicklung und Kloster-, Kunst- und Siedlungsgeschichte.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen der prominenten Lage entsprechend zu unterhalten und alle

behördlichen Verpflichtungen (insbesondere Vorgaben der Denkmalpflege) zu erfüllen.

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.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Der Baurechtsnehmer darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (III. Ziffer 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 bis zum 31.12.2090.

Spätestens fünf 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. III. Ziffer 4 hiervor) 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, insbesondere auch Museumsgegenstände, welche im Eigentum

der Baurechtsnehmerin stehen und mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Heimfallentschädigung wird ausdrücklich wegbedungen.

Das Grundstück ist auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf den Ablauf zu Lasten der Baurechtsnehmerin wieder in den ursprünglichen Zustand zu stellen (Rückbau).

Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich durch die Baurechtsnehmerin abzulösen.

Diese Vereinbarung betreffend die Wegbedingung der Heimfallentschädigung 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, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltungspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihr eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung von allfälligen Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

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

6. Baurechtszins

Berechnung des Baurechtszinses:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 918 m² x CHF 2.- = CHF 1'836.- pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrages, auf der Basis 2015=100.

Die Baurechtsgeberin erlässt der Baurechtsnehmerin den Baurechtszins.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auf-

erlegt werden, vom Baurechtsnehmer 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.

7. 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 Änderung ist im Grundbuch vorzuzeichnen.

8. Unterbaurecht

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

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) 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.

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 Bau-

rechtsnehmerin 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. Die Baurechtsnehmerin 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 übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmung zur Überbindungspflicht (IV. Ziffer 3) ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. 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 der Beschreitung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

2. Gültigkeitsvorbehalte

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

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten (inkl. Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, trägt die Baurechtsgeberin.

4. Streitigkeiten

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (III. Ziffer 5.1) und über den vorzeitigen Heimfall (III. Ziffer 5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

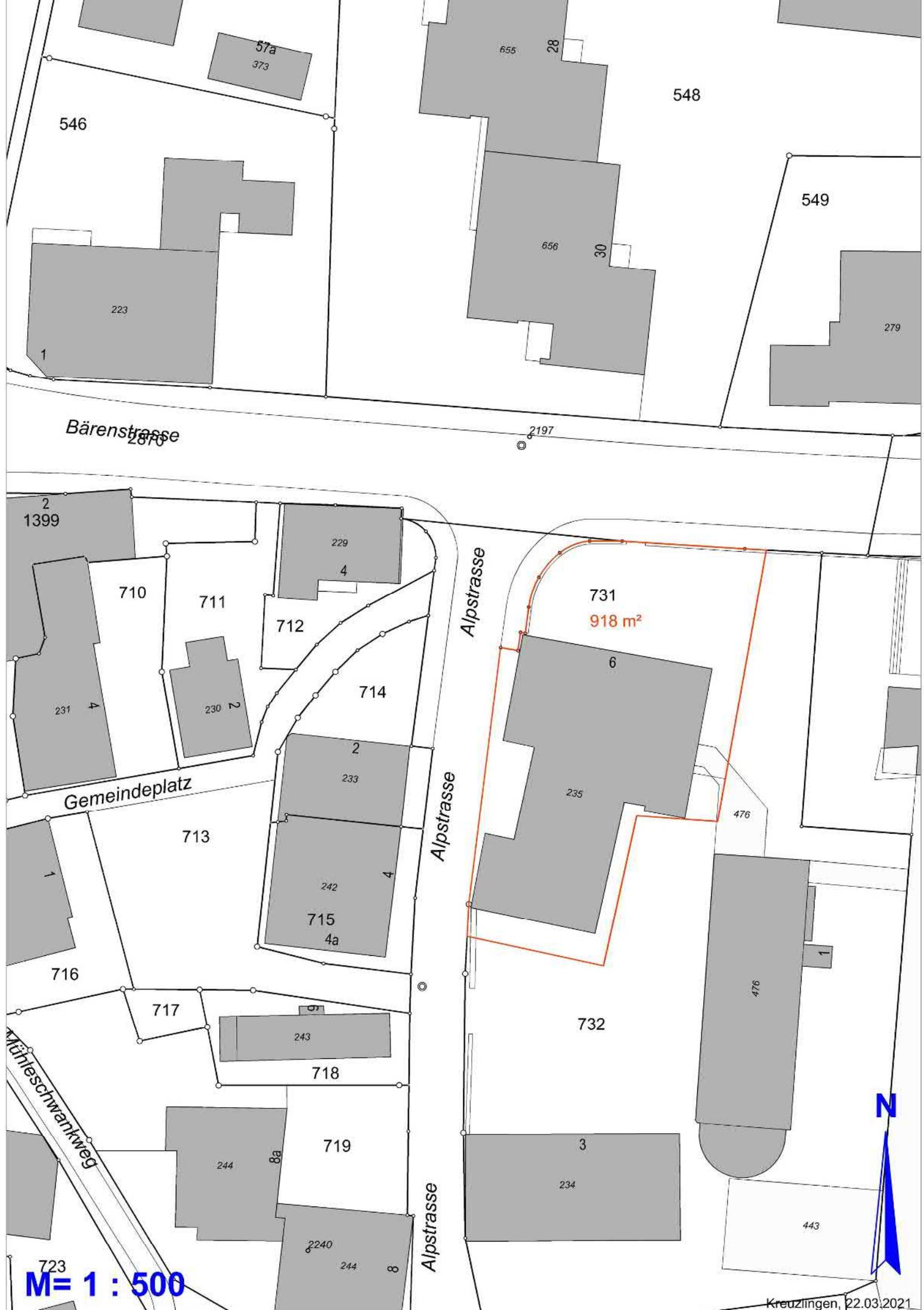
Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

4.3 Anwendbares Recht

Es gelangt ausschliesslich Schweizerisches Recht zur Anwendung.



Bärenstrasse
2870

Gemeindeplatz

Alpstrasse

Alpstrasse

Alpstrasse

Mühleschwankweg

M= 1 : 500



AUSZUG

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Beilage 3

Bauverwaltung		
EINGANG: 29.MRZ.1990		
[Handwritten mark]		
Verf.	Recht	Beauf.
zurück an: BV	BS	Kzl.
Erledigt bis:		

Oeffentliche Beurkundung

über

B a u r e c h t s v e r t r a g

(Personaldienstbarkeit)

Die
Stadt Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Emil Heeb, Stadtmann und Christian Müller, Stadtschreiber

räumt hiermit dem

Thurgauer Heimatschutz, Verein mit Sitz in 8272 Ermatingen, Untere Seestrasse 32

vertreten durch die Herren Dr.phil. Hans-Ulrich Wepfer, Ermatingen und Ulrich Spreiter (in Vollmacht), St. Gallen

am nachfolgend beschriebenen Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Im Grundbuch Kreuzlingen

E.Bl. und Parz.Nr. 2740

18 ar 51 m²

Gebäudegrundfläche, Hof und Umgelände

mit:

Wohnhaus und Scheune (Kornschütte) Nr. 226 IV

im Seeburgareal.

--

Grenzen

Laut Grundbuchplan Blatt 17, bzw.
laut Mutation Nr. 2017.

--



Dienstbarkeiten laut Grundbuch.

P f a n d f r e i .

Baurechtsbestimmungen

1. Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1988. Es dauert 100 Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2087.
2. Die Ueberlassung des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand und ohne weitere Gewähr.
3. Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt auf E.Bl. 10 Grundbuch Kreuzlingen. Auf E.Bl./Parz.Nr. 2740 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen, und zwar als Last mit dem Wortlaut: "Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Thurgauer Heimatschutzes auf die Dauer von 100 Jahren, d.h. bis 31. Dezember 2087".
4. a) Der Baurechtsnehmer beabsichtigt, in der Kornschütte ein "Seemuseum" einzurichten, einen Teil für Wohnzwecke auszuscheiden und im Kellergeschoss Räume für verschiedene andere Zwecke zu gestalten. Für Museumsbesucher ist eine kleine Tee- oder Kaffeestube vorgesehen. Spätere Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
b) Bei der Gestaltung der unmittelbaren Umgebung wird auf die Bedürfnisse der Bewohner der Kornschütte angemessen Rücksicht genommen. Gestaltungsarbeiten gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers, Unterhaltsarbeiten im Rahmen der Parkpflegemassnahmen zu Lasten der Baurechtsgeberin. Parkierungsmöglichkeiten für Besucher der Kornschütte werden durch öffentliche Parkplätze gewährleistet. Für Wohnungen und Betriebspersonal sind genügend Parkplätze östlich der Kornschütte auf Kosten des Baurechtsnehmers zu erstellen.
c) Der Baurechtsnehmer wird die Kornschütte innen und aussen auf eigene Kosten und Verantwortung nach den Regeln der Baukunde und den Richtlinien der kantonalen Denkmalpflege restaurieren. Er sorgt auch für einwandfreien Unterhalt.

Die Baurechtsgeberin leistet an die Kosten der Renovation einen Beitrag von Fr. 400'000.-- à fonds perdu, zahlbar nach Abschluss der Dachdeckerarbeiten.

d) Im Rahmen der Zwecke gemäss lit. a beabsichtigt der Baurechtsnehmer, die Nutzung mitsamt dem Baurecht einer geeigneten Trägerschaft (vornehmlich einer Stiftung) zu übertragen. Dies bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

5. Es ist kein Baurechtszins geschuldet.
6. Bei Ablauf des Baurechtsvertrages gehen, sofern er nicht erneuert wird, sämtliche vom Baurechtsnehmer auf dem Grundstück erstellten Bauten und Umbauten sowie die gesamten dazugehörenden Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind Museumsgegenstände, -einrichtungen und weitere Mobilien, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind. Für heimfallende Bauten ist, auch bei vorzeitigem Heimfall in Sinne von Art. 779 ff. ZGB, keine Entschädigung geschuldet.
7. Wird nicht innert fünf Jahren nach Grundbucheintrag dieses Vertrages durch die Baurechtsnehmerin mit den Renovations- und Umbauarbeiten begonnen und das Gebäude innert zehn Jahren nicht für die vorgesehenen Zwecke verwendet, fällt dieser Baurechtsvertrag, wie bei Heimfall gemäss § 6, dahin.
Vorbehalten bleiben Verzögerungen, welche durch die Baurechtsnehmerin nicht zu verantworten sind und eine Nutzung für die vorgesehenen Zwecke in absehbarer Zeit möglich und/oder wahrscheinlich ist.
8. Den Parteien ist bekannt, dass gemäss Art. 682, Abs. 2 ZGB, sowohl die Baurechtsgeberin am Baurecht, wie auch der Baurechtsnehmer am Baurechtsgrundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht besitzen.
9. Die Grundbuchgebühren dieses Baurechtsvertrages werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte übernommen.
10. Bis Ende 1988 können beide Parteien ohne Angabe von Gründen durch schriftliche Mitteilung von diesem Vertrag zurücktreten. Eine Entschädigung ist in diesem Fall nicht geschuldet.
11. Der Grundbucheintrag dieses Vertrages kann erst erfolgen, wenn dieser samt à fonds perdu-Beitrag von Fr. 400'000.-- von den Stimmbürgern genehmigt worden ist. Wird die Vorlage verworfen, so fällt dieser Vertrag gegenseitig entschädigungslos dahin.
12. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat an seiner Sitzung vom 25. Februar 1988 diesem Rechtsgeschäft seine Zustimmung erteilt.

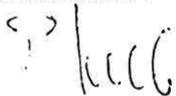
So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, 13. April 1988

Die Vertragsparteien:

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtmann:

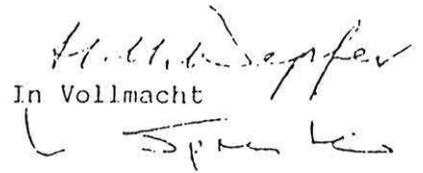


Der Stadtschreiber:



THURGAUER HEIMATSCHUTZ

In Vollmacht



12.4.1988

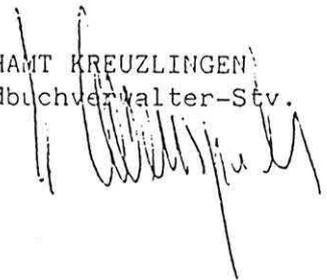
Oeffentliche Beurkundung Nr. 241

Als Urkundsbeamter des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und dass die vorgeschriebenen Formen gemäss § 19 ff. EG zum ZGB eingehalten worden sind.

Die Parteien erschienen getrennt zur Beurkundung: Die Vertreter des Baurechtsberechtigten am 12. April 1988 und die Vertreter der Baurechtsbelasteten am heutigen Tage.

Kreuzlingen, 13. April 1988

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv.



Anstelle der bisherigen Baurechtsnehmerin tritt gemäss Handelsregisterauszug vom 21.2.1990, die Stiftung Seemuseum, Stiftung mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, Sägestrasse 1, c/o Emil Rutishauser, in diesen Vertrag ein.

Anmeldung zum Grundbucheintrag

Vorstehender Baurechtsvertrag wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen

- Die Dienstbarkeit auf E.Blatt 2740 Grundbuch Kreuzlingen
"Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 100 Jahren, d.h. bis 31.12.2087, zugunsten Stiftung Seemuseum, Stiftung mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, verselbständigt unter E.Blatt 10 Grundbuch Kreuzlingen"
- Die Aufnahme dieses Baurechtes als Grundstück in das Grundbuch, unter Eröffnung des neuen E.Blattes 10 Grundbuch Kreuzlingen

Kreuzlingen, 15. 11. 1991

Die Baurechtesgeberin:
STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann:

J. Käs

Der Stadtschreiber:

[Handwritten signature]

Die Baurechtsnehmerin:
STIFTUNG SEEMUSEUM

[Handwritten signature]

H. U. Wegfer

Der bisherige Baurechtsnehmer:
THURGAUER HEIMATSCHUTZ

H. U. Wegfer

[Handwritten signature]

Oeffentlich beurkundet, 13. April 1988

Im Grundbuch eingetragen, 16. März 1990, Beleg 253

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 19. März 1990

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter i.V.



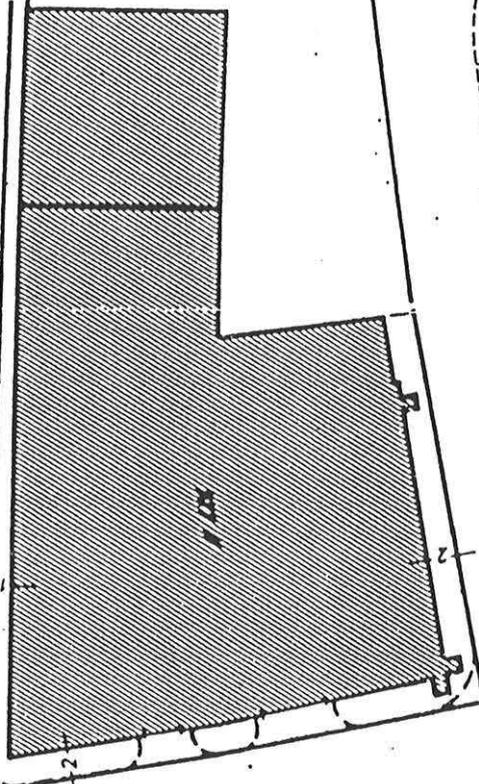
B i o t o p

x

Wassergraben

Seeweg

P
PRIVATE
HEIMATSCHUTZ



P

RES. DIDAKTISCHES ZENTRUM

RES. DIDAKTISCHES ZENTRUM

P

Schnacke

1:500



6.11.1987

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident, und Michael Stahl, Stadtschreiber

und

Stiftung Seemuseum, Seeweg 3, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Markus Dieter Thalmann-Zinniker, Stiftungspräsident, und Martin Juchli, Mitglied des Stiftungsrates

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 13. April 1988 / 16. März 1990 (Baurecht Nr. D10)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 13. April 1988 / 16. März 1990 (Nr. D10) und das Baurecht Nr. D10 ist entsprechend aufzuheben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

E. Bl. und Parz. Nr. 2740
1'847m² Gebäudegrundfläche, Hof und Umgelände mit:
Wohnhaus und Scheune (Kornschütte) Nr. 226 IV im Seeburgareal

Grenzen:
Laut Grundbuchplan Blatt 17, bzw. laut Mutation Nr. 2017

Dienstbarkeit laut Grundbuch.

Pfandfrei

III. Baurecht

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 der bisherigen Baurechtsnehmerin zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Bauten und Anlagen im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen und Erwartungen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Betrieb des Seemuseums nicht gewährleistet ist.

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

Dieses Baurecht ist entsprechend als Grundstück (selbständig dauerndes Baurecht) Nr. [...] ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Seemuseum bis 31.12.2090.

2. Umfang des Baurechts

Museumsgebäude mit Wohnteil:

Seemuseum mit Foyer, Museumskaffee, Seeschulzimmer, Gewölbekeller und WC-Anlagen im Erdgeschoss sowie Ausstellungsflächen im 1. und 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Wohnteil mit vier Wohnungen, einem Wohnstudio, Heizungsraum, Waschküche und Kellerräumen.

Parkierungsflächen:

Vier gedeckte Autoabstellplätze für die Wohnungen im Wohnteil des Museumsgebäudes.

Die Bauten und Anlagen wurden von der Baurechtsnehmerin gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 13. April 1988 / 16. März 1990 (Nr. D10), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde (I.), entschädigungslos übernommen. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet die Baurechtsnehmerin wiederum keine Entschädigung.

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 folgende Bauten und Anlagen beizubehalten und wie folgt zu nutzen:

- Wohnteil und Museumsräumlichkeiten in der Scheune (ehemalige Kornschütte), das Waschhaus, das Werkstattgebäude sowie Umgelände.
- Betrieb des Seemuseums in der Scheune (Kornschütte), Gestaltung und Nutzung der Räume im Kellergewölbe für verschiedene andere Zwecke, wie kulturelle und gesellschaftliche (auch private) Veranstaltungen. Im Eingangsbereich ist nebst Foyer, Kassentheke und Museumsshop auch ein kleines Bistro (Museumskaffee). Im ehemaligen bäuerlichen Wohntrakt der Gesamtanlage wurden Wohnungen eingebaut und werden als solche vermietet.
- Der Schwerpunkt des überregionalen Museums ist die Schifffahrt, Fischerei und das Wasser, die Natur und Landschaft.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen der prominenten Lage entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen (insbesondere Vorgaben der Denkmalpflege) zu erfüllen.

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.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (III. Ziffer 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 bis zum 31.12.2090.

Spätestens fünf 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; III. Ziffer 4 hiervor) 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, insbesondere auch Museumsgegenstände, welche im Eigentum der Baurechtsnehmerin stehen und mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Heimfallentschädigung wird ausdrücklich wegbedungen.

Das Grundstück ist auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf den Ablauf der Vertragsdauer zu Lasten der Baurechtsnehmerin wieder in den ursprünglichen Zustand zu stellen (Rückbau).

Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende vollständig durch die Baurechtsnehmerin abzulösen.

Diese Vereinbarung betreffend die Wegbedingung 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, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltungspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihr eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung von allfälligen Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

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

6. Baurechtszins

Berechnung des Baurechtszinses:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 1'847 m² x CHF 2.- = CHF 3'694.- pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor dem Beginn des Baurechtsvertrages, auf der Basis 2015=100.

Die Baurechtsgeberin erlässt der Baurechtsnehmerin den Baurechtszins.

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 Liegenschaftsteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftsteuern für das Grundstück selbst.

7. 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 Ab-

schluss und Inhalt des Kaufvertrages. Diese Änderung ist im Grundbuch vorzumerken.

8. Unterbaurecht

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

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) 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.

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. Die Baurechtsnehmerin 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 übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmung zur Überbindungspflicht (IV. Ziffer 3) ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

Sollten sich aus Anwendung und Vollzug dieses Baurechtsvertrages und damit im Zusammenhang stehender Zusatzvereinbarungen zwischen den Parteien irgendwelche Uneinigigkeiten ergeben, so ist vor der Beschreitung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

2. Gültigkeitsvorbehalte

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

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten (inkl. Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, trägt die Baurechtsgeberin.

4. Streitigkeiten/Anwendbares Recht

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (III. Ziffer 5.1) und über den vorzeitigen Heimfall (III. Ziffer 5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei

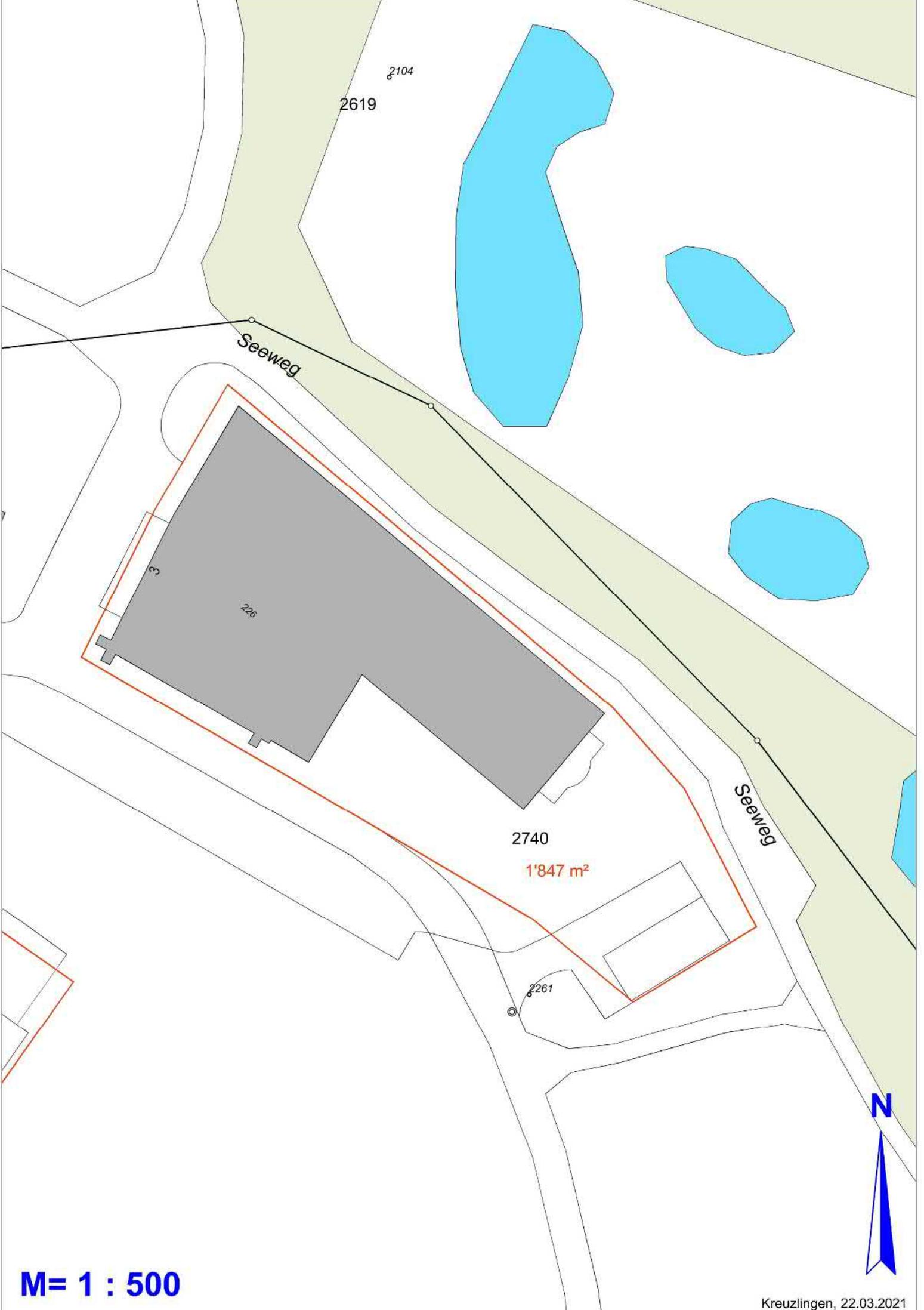
ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

4.3 Anwendbares Recht

Es gelangt ausschliesslich Schweizerisches Recht zur Anwendung.



2104
2619

Seeweg

3
226

2740
1'847 m²

Seeweg

2261



M= 1 : 500

Kreuzlingen, 22.03.2021

Auszug

Kopie an: - BV **Beilage 5**
- Buha

aus dem

16.06.1999/Hum ✓



Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

BAURECHTSVERTRAG

(Personaldienstbarkeit)

15. JUNI 1999	
Akten-Nr. 18. 2/2	Prot. Nr. 325

28.15

Die Stadt Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Josef Bieri, Stadtmann, und Christian Müller, Stadtschreiber

räumt hiermit der

Stiftung Seemuseum, Stiftung mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Jürg K. Schlatter, Präsident, und Dr. Hans-Ulrich Wepfer, Vizepräsident,

an der nachfolgend beschriebenen Liegenschaft ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Im Grundbuch Kreuzlingen

E.Bl. und Parz. Nr. 2887

724 m²

Gebäudegrundfläche, Hof, altes Waschhaus,
Ass. Nr. 227 IV

am Seeweg

Grenzen laut Grundbuchplan Blatt 17 Kreuzlingen und
Mutation Nr. 2233

Dienstbarkeiten

Laut Grundbuch

Pfandfrei

./.

Baurechtsbestimmungen

- 01. Dauer** Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1998. Es dauert 60 Jahre bis 31. Dezember 2057.
- 02. Aufnahme** Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 46 Grundbuch Kreuzlingen. Auf E.Bl. und Parz. Nr. 2887 ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Seemuseum Kreuzlingen, bis 31. Dezember 2057.
- 03. Umfang** Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes und des Gebäudes erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr.
- 04. Inhalt** Die Stiftung Seemuseum Kreuzlingen ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, über das Baurechtsgrundstück und das bestehende Gebäude zu verfügen. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, das Gebäude zu nutzen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage während der Dauer des Bestehens ordnungsgemäss zu unterhalten und für eine einwandfreie Verwaltung besorgt zu sein.
- Damit optimale Nutzungsvoraussetzungen gewährleistet werden können, wird der Baurechtsnehmerin ausserdem das Recht eingeräumt, das Gebäude bei Bedarf umzubauen. Bauliche Vorkehrungen und Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Zustimmung ist zu erteilen, sofern das Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entspricht und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Zustimmung nicht, umgekehrt gibt diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.
- Baumassnahmen, die baurechtlich genehmigt sind, müssen auf eigene Kosten und Verantwortung realisiert werden. Für die Projektausführung sind die genehmigten Baueingabepläne massgebend. Sämtliche baulichen Massnahmen gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Die Bauversicherungen sind Sache der Baurechtsnehmerin.
- 05. Nutzung** Nutzungsänderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- 06. Heimfall** Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen allfällig erstellte An- und Umbauten - in Abänderungen von Art. 779d ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, unter Vorbehalt des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrages.

Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

2 Jahre vor Ablauf des Baurechtsvertrages werden von den Vertragsparteien Verhandlungen über eine eventuelle Verlängerung der Vertragsdauer geführt.

- 07. Vorzeitiger Heimfall** Für heimfallende Bauten ist, auch bei vorzeitigem Heimfall im Sinne von Art. 779 ff. ZGB, keine Entschädigung geschuldet.
- 08. Vorkaufsrecht** Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsgeberin am Baurecht und der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB.
- 09. Übertragbarkeit** Das Baurecht ist übertragbar.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer allfälligen Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die von ihr übernommenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 10. Baurechtszins** Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 1.85 pro m² Baurechtsfläche zu entrichten. (Indexstand Oktober 1997 von 123.3 Punkten, Indexbasis Dezember 1982 = 100 Punkte = Fr. 1.50 m²). Gesamtsumme: 724 m² x Fr. 1.85 = Fr. 1'339.40. Dieser Betrag wird der Stiftung für die Dauer des Baurechtes erlassen.
- 11. Zinsanpassung** Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober. Die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar 1999. Der Baurechtszins darf indessen den Betrag von Fr. 1.85 pro m² nicht unterschreiten.
- 12. Öffentliche Abgaben** Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und dem bestehenden Objekt ruhen, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.
- 13. Genehmigung** Der Gemeinderat Kreuzlingen hat an seiner Sitzung vom 09.07.1998 diesem Rechtsgeschäft seine Zustimmung erteilt.
- Die Organe der Stiftung Seemuseum haben mit Beschlüssen vom 14.03.1998 und 25.08.1998 diesem Rechtsgeschäft die Zustimmung erteilt.
- 14. Grundbuchgebühren** Sämtliche Grundbuchgebühren, die für die Eintragung dieses Baurechtes fällig werden, werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte übernommen.

- 15. Grundbucheintrag** Der Grundbucheintrag hat zu erfolgen nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Art. 13.
- 16. Gerichtsstand** Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,

3. Juni 1999, Beleg 558

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 4. Juni 1999

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN



H.R. Rutishauser

H.R. Rutishauser
Grundbuchverwalter

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident, und Michael Stahl, Stadtschreiber

und

Stiftung Seemuseum, Seeweg 3, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Markus Dieter Thalmann-Zinniker, Stiftungspräsident, und Martin Juchli, Mitglied des Stiftungsrates

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 3. Juni 1999 / 4. Juni 1999 (Baurecht Nr. D46)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 3. Juni 1999 / 4. Juni 1999 (Nr. D46) und das Baurecht Nr. D46 ist entsprechend aufzuheben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

E.Bl. und Parz. Nr. 2887
724 m² Gebäudegrundfläche, Hof, altes Waschhaus
Ass. Nr. 227 IV
Grenzen:
Laut Grundbuchplan Blatt 17, bzw. laut Mutation Nr. 2233

Dienstbarkeit laut Grundbuch.

Pfandfrei

III. Baurecht

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 der bisherigen Baurechtsnehmerin zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Bauten und Anlagen im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen und Erwartungen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Betrieb des Seemuseums nicht gewährleistet ist.

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

Dieses Baurecht ist entsprechend als Grundstück (selbständig dauerndes Baurecht) Nr. [...] ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Seemuseum bis 31.12.2090.

2. Umfang des Baurechts

Waschhaus mit Büro und Wohnung:
Büroräume für das Seemuseum sowie Wohnungseingang im Erdgeschoss, Wohnung im Obergeschoss.

Die Bauten und Anlagen wurden von der Baurechtsnehmerin gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 3. Juni 1999 / 4. Juni 1999 (Nr. D46), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde (I.), entschädigungslos übernommen. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet die Baurechtsnehmerin wiederum keine Entschädigung.

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 folgende Bauten und Anlagen beizubehalten und wie folgt zu nutzen:

- Im Waschhaus werden die Räumlichkeiten und Sitzungszimmer im EG als Büro für den Museumsbetrieb genutzt. Das 1. OG wurde als Wohnung umgebaut und wird als solche vermietet.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen der prominenten Lage entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen (insbesondere Vorgaben der Denkmalpflege) zu erfüllen.

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.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (III. Ziffer 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 bis zum 31.12.2090.

Spätestens fünf 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; III. 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, insbesondere auch Museumsgegenstände, welche im Eigentum der Baurechtsnehmerin stehen und mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Heimfallentschädigung wird ausdrücklich wegbedungen.

Das Grundstück ist auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf den Ablauf der Vertragsdauer zu Lasten der Baurechtsnehmerin wieder in den ursprünglichen Zustand zu stellen (Rückbau).

Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende vollständig durch die Baurechtsnehmerin abzulösen.

Diese Vereinbarung betreffend die Wegbedingung der Heimfallentschädigung 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, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltungspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihr eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung

nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin sowie in der Übernahme bzw. Ablösung von all-fälligen Grundpfandschulden der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch der Baurechtsnehmerin besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

Diese Vereinbarungen über den vorzeitigen Heimfall sind im Grundbuch vorzu-merken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

6. Baurechtszins

Berechnung des Baurechtszinses:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 724 m² x CHF 2.- = CHF 1'448.- pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor dem Beginn des Baurechtsvertrages, auf der Basis 2015=100.

Die Baurechtsgeberin erlässt der Baurechtsnehmerin den Baurechtszins.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abga-ben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auf-erlegt werden, von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Dies betrifft insbesonde-re, 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.

7. Vorkaufsrecht

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vor-kaufsrecht). Die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts beträgt in Abwei-chung von Art. 216e OR sechs Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Ab-schluss und Inhalt des Kaufvertrages. Diese Änderung ist im Grundbuch vorzu-merken.

8. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Mitei-gentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängi-gen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, die hierfür Bedingungen aufstellen oder die Zustimmung verweigern kann.

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) 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 Baurechtsgrundstücks 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.

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. Die Baurechtsnehmerin 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 übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmung zur Überbindungspflicht (IV. Ziffer 3) ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. 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 der Beschreitung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

2. Gültigkeitsvorbehalte

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

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten (inkl. Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, trägt die Baurechtsgeberin.

4. Streitigkeiten/Anwendbares Recht

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (III. Ziffer 5.1) und über den vorzeitigen Heimfall (III. Ziffer 5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

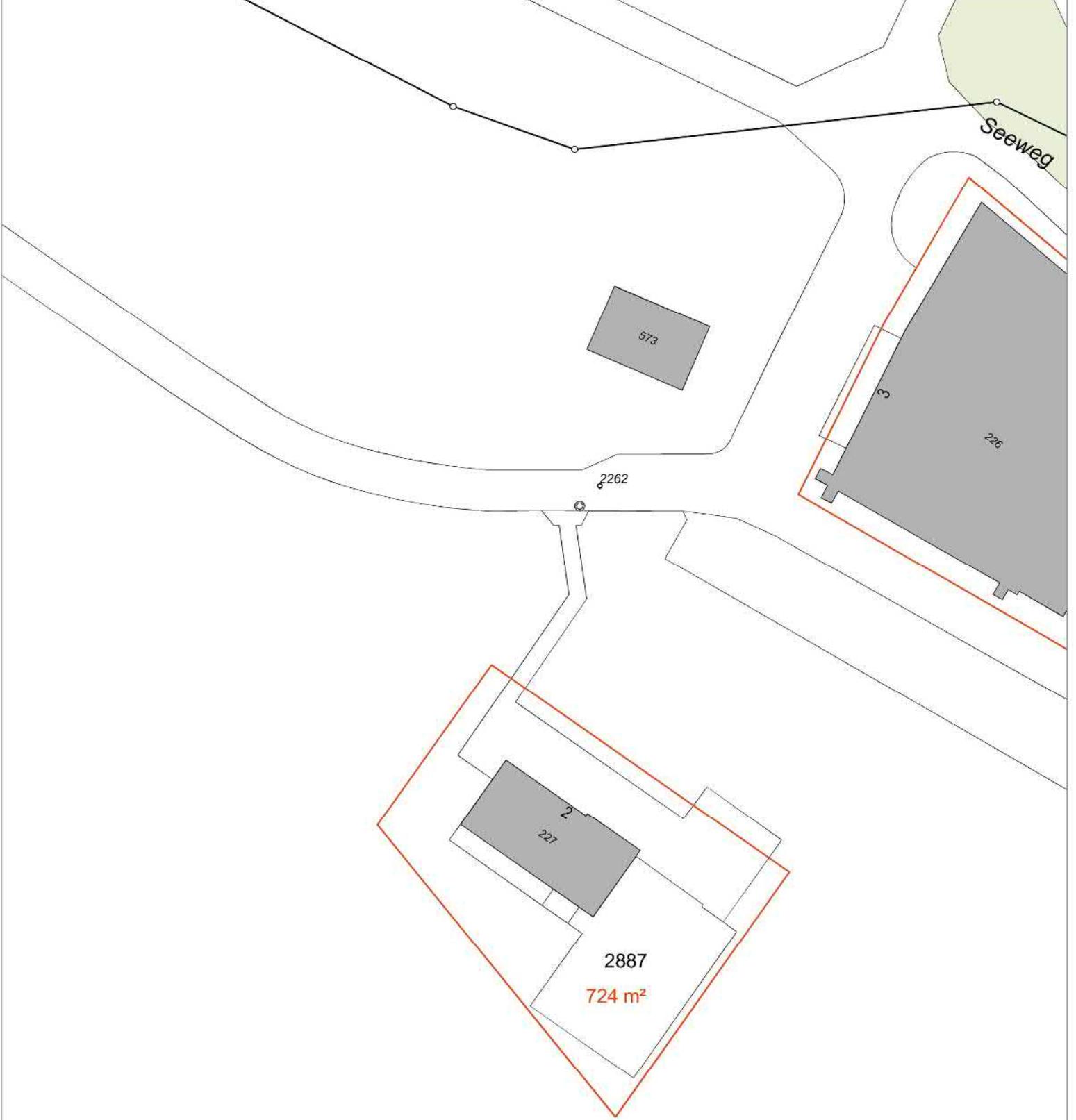
Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

4.3 Anwendbares Recht

Es gelangt ausschliesslich Schweizerisches Recht zur Anwendung.



M= 1 : 500



Fotokopie an:

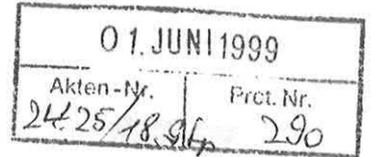
- BV
- Buchhaltung
01.06.1999/km

Auszug

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

über

**Baurechtsvertrag
(Personaldienstbarkeit)**

Die
Stadt Kreuzlingen,

vertreten durch den Stadtammann Josef Bieri und den Stadtschreiber Christian Müller,

räumt hiermit der

Stiftung Sternwarte,
Stiftung mit Sitz in 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch den Präsidenten Albert Wiesmann und die Aktuarin Margreth Schönenberger,

an nachfolgend beschriebenem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Parz.Nr. und E.Blatt 2273

2'127 m2 Wiese, Acker, mit:

Sternwarte 10 VII (bereits im Eigentum der Stiftung)
an der Breitenrainstrasse 21

Grenzen

Laut Neuzuteilungsplan Landumlegung "Kuhbrunnen"

Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Erwerbstitel

Landumlegung vom 1. Dezember 1967

Landumlegung vom 27. Mai 1999

II. Baurechtsbestimmungen

1. Dauer

Das Baurecht beginnt am 1. Januar 1999.

Es dauert 60 Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2058.

2. Aufnahme

Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 49 Grundbuch Kreuzlingen. Auf Parz.Nr. und E.Blatt 2273 ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein astronomisches Zentrum zugunsten der Stiftung Sternwarte bis 31. Dezember 2058.

3. Umfang

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im Zustand bei Vertragsabschluss und ohne Gewähr.

4. Inhalt

Die Stiftung Sternwarte ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und gemäss Art. 675 und 779 ZGB an der bereits bestehenden und der neu zu erstellenden Baute gesondertes Eigentum beizubehalten bzw. zu erwerben und darauf insbesondere folgende Nutzung und Baumassnahmen auszuführen.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die bestehende Baute (Sternwarte), die projektierte Baute (Planetarium) und das Umgelände bestimmungsgemäss als astronomisches Zentrum zu benützen. Die Baurechtsnehmerin ist insbesondere befugt zum Betrieb der Sternwarte und des Planetariums, zur Erweiterung des Betriebs zu einem astronomischen Zentrum einschliesslich Umbauten und Erweiterungen gemäss nachfolgenden Absätzen 4 und 5, zur Durchführung von Schulungen, Kursen, Tagungen sowie Führungen mit dem Ziel, das Interesse an Astronomie bei Schülern, Jugendlichen und Erwachsenen zu fördern, wissenschaftliche Erkenntnisse auf dem Gebiet der Astronomie und der ihr nahestehenden Forschungsgebiete, z.B. der Raumfahrt, zu vermitteln. Gleichzeitig ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, die gesamte Anlage während der Dauer des Bestehens ordnungsgemäss zu unterhalten und für eine einwandfreie Verwaltung besorgt zu sein. Unter Vorbehalt der vor- und nachstehenden Bestimmungen, insbesondere Art. 5, darf das Baurechtsgrundstück nicht für andere als die erwähnten Zwecke benutzt werden.

Die Bauten sind aus den Plänen (Akt. a-c) ersichtlich. Diese Pläne bilden integrierende Bestandteile dieses Baurechtsvertrages.

Bauliche Vorkehrungen und Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden, sofern das Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entspricht und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Zustimmung nicht, umgekehrt gibt diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Damit in Zukunft für die Nutzung der Anlage optimale Voraussetzungen gewährleistet werden können, wird der Baurechtsnehmerin das Recht eingeräumt, die Gebäude umzubauen oder zu erweitern. Massgebend ist das bewilligte Baugesuch. Baumassnahmen, die baurechtlich genehmigt sind, müssen auf eigene Kosten und Verantwortung realisiert werden.

Die Versicherungen sind Sache der Baurechtsnehmerin.

5. Nutzung

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die Bauten gemäss vorstehender Ziffer zu nutzen.

Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

6. Heimfall

Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen sämtliche auf dem Grundstück erstellten Bauten - in Abänderung von Art. 779d ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, wobei der Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages vorbehalten bleibt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, zehn Jahre vor Ablauf des Baurechts Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts oder über die käufliche Übernahme des Baurechtsgrundstücks Parz.-Nr. 2273 durch die Baurechtsnehmerin aufzunehmen. Die Parteien sind sich einig, dass eine Verlängerung des Baurechts oder eine käufliche Übernahme dem Heimfall vorzuziehen ist.

Ausgenommen vom unentgeltlichen Heimfall gemäss Abs. 1 sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

Entschliesst sich die Baurechtsnehmerin zur vorzeitigen Aufhebung der Anlage, ist ihr dies ohne besondere Entschädigung an die Stadt gestattet. Sie ist jedoch verpflichtet, auf ihre Kosten die bestehenden Bauten zu räumen und das Gelände in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird. Ohne ausdrückliches Verlangen der Baurechtsgeberin dürfen die Bauten nur mit deren Zustimmung entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Das Grundstück ist auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf den Ablauf zulasten der Baurechtsnehmerin wieder in den ursprünglichen Zustand zu bringen.

7. Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten Art. 779 f-h ZGB.

8. Vorkaufsrecht

Es gelten die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsgeberin am Baurecht und der Baurechtsnehmerin am belasteten Grundstück im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB. Die Parteien verzichten auf eine Vormerkung im Grundbuch.

9. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer allfälligen Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Diese ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger ausreichend Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin dagegen sprechen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die von ihr übernommenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger zu überbinden.

10. Baurechtzins

Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtzins von Fr. 1.85 pro m² Baurechtsfläche zu entrichten (Indexstand Oktober 1997 von 123.3 Punkten, Indexbasis Dezember 1982 = 100 Punkte = Fr. 1.50 pro m²). Gesamtsumme: 2'127 m² x Fr. 1.85 = Fr. 3'934.95.

Der Betrag ist jeweils auf den 30. Juni fällig, erstmals am 30. Juni 1999.

Sicherstellung: Auf die vorsorgliche Eintragung eines Pfandrechtes wird verzichtet. Den Parteien ist Art. 779i ZGB bekannt.

11. Zinsanpassung

Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober. Die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar 2000.

12. Öffentliche Abgaben

Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und dem erstellten Objekt ruhen, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

13. Genehmigung

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung des Stiftungsrates der Sternwarte Kreuzlingen und des Stadt- und Gemeinderates Kreuzlingen sowie der Stimmbürgerschaft im Falle eines Referendums.

14. Grundbuchgebühren

Sämtliche Grundbuchgebühren, die für die Eintragung dieses Baurechtes fällig werden, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

15. Grundbucheintrag

Der Grundbucheintrag hat nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Ziff. 13 und innert drei Monaten nach abgeschlossener Landumlegung Kuhbrunnen, spätestens bis zum 15. Dezember 1999 zu erfolgen.

16. Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

Öffentlich beurkundet, 11. Mai 1998

Im Grundbuch eingetragen, 27. Mai 1999, Beleg 525

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 31. Mai 1999

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN



H.R. Rutishauser
Grundbuchverwalter



Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident, und Michael Stahl, Stadtschreiber

und

Bodensee Planetarium und Sternwarte, Breitenrainstrasse 21, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Can Izgi, Stiftungspräsident, und Peter Markstaller, Mitglied des Stiftungsrates

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1998 / 27. Mai 1999 (Baurecht Nr. D49)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1998 / 27. Mai 1999 (Nr. D49) und das Baurecht Nr. D49 ist entsprechend aufzuheben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Parz. Nr. 2273 und E. Blatt 2273

2`547 m² Wiese, Acker mit:

Sternwarte 10 VII (bereits im Eigentum der Stiftung)
an der Breitenrainstrasse 21

Grenzen

Laut Grundbuchplan Blatt 74, Mutation Nr. 2761

Erwerbstitel

Landumlegung vom 1. Dezember 1967
Landumlegung vom 27. Mai 1999

Pfandfrei

III. Baurecht

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 der bisherigen Baurechtsnehmerin zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Bauten und Anlagen im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Betrieb des Planetariums und der Sternwarte nicht gewährleistet ist.

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

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

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stiftung Planetarium-Sternwarte bis 31.12.2090.

2. Umfang des Baurechts

Das Grundstück liegt zwischen der Breitenrainstrasse (Breitenrainstrasse 21) und der Freudenbergstrasse. Die Grundstücksfläche beträgt 2`129 m².

- Gebäude: Planetarium, Sternwarte
- Gartenanlage
- Parkplätze: 4 Parkplätze und 2 Behindertenparkplätze

Diese Bauten wurden von der Baurechtsnehmerin gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 11. Mai 1998 / 27. Mai 1999 (Nr. D49), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde (I.), auf eigene Kosten erstellt. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet die Baurechtsnehmerin keine Entschädigung.

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 folgende Bauten und Anlagen beizubehalten und wie folgt zu nutzen:

- Planetarium und Sternwarte sowie Umgelände
- Betrieb der Sternwarte und des Planetariums, Erweiterung zu einem astronomischen Zentrum

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen der prominenten Lage entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

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 vermit-

telt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (III. Ziffer 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 bis zum 31.12.2090.

Spätestens fünf 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. III. Ziffer 4 hiervor) 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, die mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin hat die Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten.

Die Entschädigung richtet sich nach der Höhe des dannzumaligen Zustandswerts, reduziert um sämtliche von der Stadt Kreuzlingen geleisteten Baubeiträge sowie um allfällige weitere Investitionen der Stadt Kreuzlingen, jeweils unter Berücksichtigung einer allfällig eingetretenen Altersentwertung sowie um die Summe der während der Baurechtsdauer von der Baurechtsgeberin erlassenen Baurechtszinse. Der Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden und ohne Berücksichtigung der Lage) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.

Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr hat die Baurechtsnehmerin 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.

Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Liegenschaftenschätzer festgesetzt wird. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zulasten der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können oder wenn die Parteien den auf diese Weise festgelegten Zustandswert nicht akzeptieren, so bestimmt das Schiedsgericht (vgl. V. Ziffer 4.1) endgültig.

Diese Vereinbarung über die Höhe bzw. Bestimmung 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 seine vertraglichen Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihr eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.

Die Baurechtsgeberin hat die Baurechtsnehmerin diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss III. Ziffer 5.1, wobei die Höhe der Entschädigung 80 % des auf diese Weise berechneten Zustandswerts beträgt. Das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

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

Berechnung des Baurechtszinses:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 2'547 m² x CHF 2.- = CHF 5'094.- pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor dem Beginn des Baurechtsvertrages, auf der Basis 2015=100.

Die Baurechtsgeberin erlässt der Baurechtsnehmerin den Baurechtszins.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, vom Baurechtsnehmer 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.

7. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen des Baurechtsnehmers kann zulasten des Baurechtsgrundstückes und zugunsten der Baurechtsgeberin ein Grundpfandrecht eingetragen werden.

Die Grundeigentümerin verzichtet vorläufig auf die Eintragung eines solchen Grundpfandrechts. Dieses kann 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 Änderung ist im Grundbuch vorzumerken.

9. Unterbaurecht

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

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) erfolgt im heutigen Zustand; der 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.

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. Die Baurechtsnehmerin 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 übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmung zur Überbindungspflicht (IV. Ziff. 3) ist im Grundbuch vorzuzeichnen (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. 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 der Beschreitung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

2. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom [...] zugestimmt. Die Genehmigung durch den Ge-

meinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom [...] liegt ebenfalls vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

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/Anwendbares Recht

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (III. Ziffer 5.1) und über den vorzeitigen Heimfall (III. Ziffer 5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

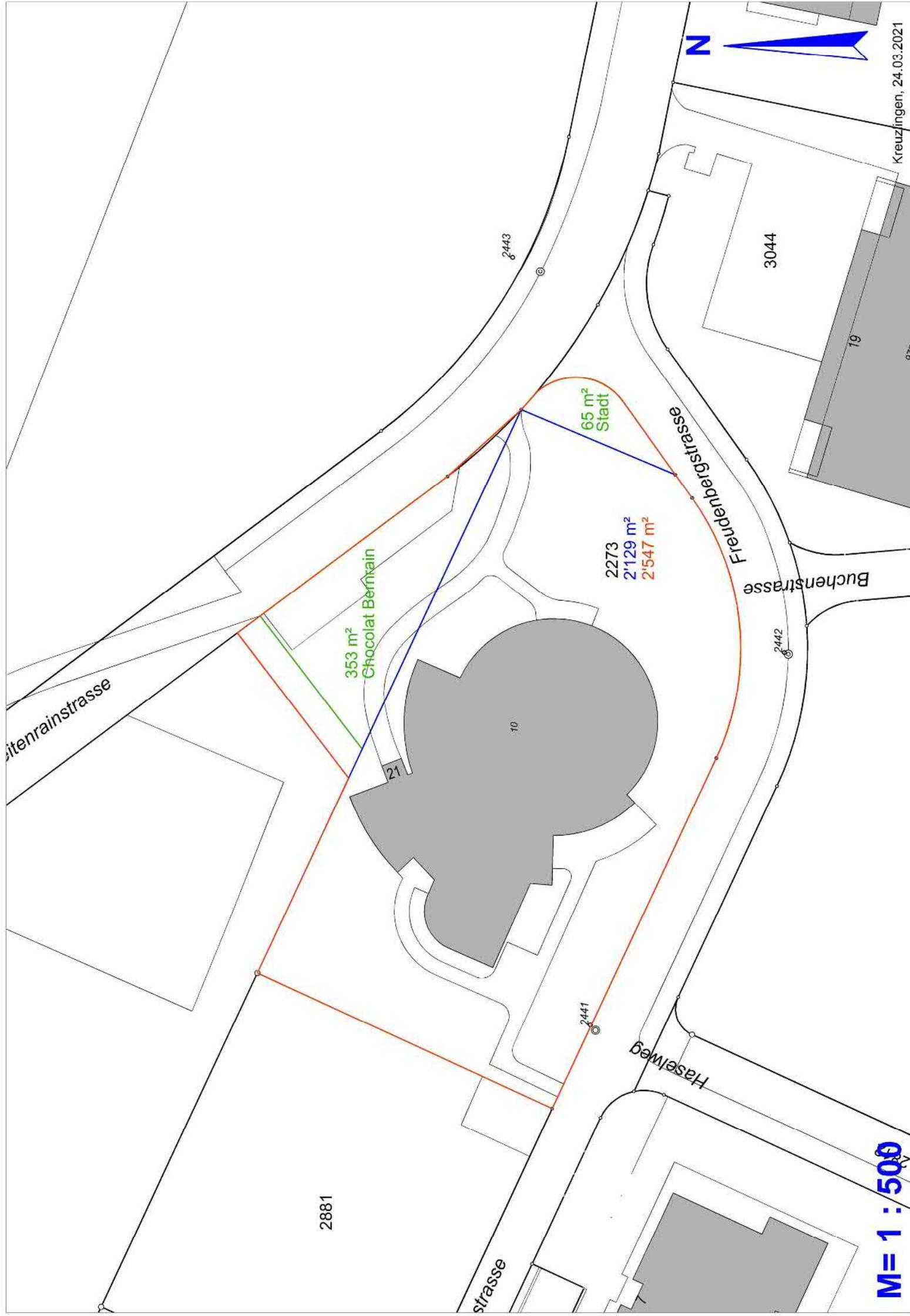
Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

4.3 Anwendbares Recht

Es gelangt ausschliesslich Schweizerisches Recht zur Anwendung.



353 m²
Chocolat Bernvain

65 m²
Stadt

2273
2'129 m²
2'547 m²

2881

2443

3044

19

21

10

2442

2441

itenrainstrasse

strasse

Haselweg

Feudenbergstrasse

Buchenstrasse

N

**Landkauf (353 m²) Chocolat Bernrain AG
Mutation (65 m²) Stadt**

Beilage 9



Kreuzlingen, 24.03.2021

