

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Baurechtsvertrag mit dem Paddel-Club Kreuzlingen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit dem Paddel-Club Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Der Paddel-Club Kreuzlingen (PCK) besteht seit 1933 und gehört zu den traditionellen Kreuzlinger Wassersportvereinen (Beilage 1). Die Vereinsaktivitäten sind breit gefächert und bieten ambitionierten Paddlerinnen und Paddlern, Kanufahrerinnen und Kanufahrern wie auch dem Breitensport in allen Altersklassen ein sinnvolles und auch ökologisch nachhaltiges Freizeiterlebnis auf unserem See (Beilage 2).

Das Vereinsgebäude wurde 1993 auf der Parzelle Nr. 6409 der Stadt Kreuzlingen erstellt. Ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31. Oktober 2027 bildet die vertragliche Grundlage (Beilage 3). Der Baurechtszins in Höhe von CHF 1'717.– (Stand 2020) wurde von Beginn an erlassen und wird als Vereinsbeitrag im Bereich Sportförderung geführt. Beim Abschluss des Baurechtsvertrags im Jahr 1993 nahm der Verein ab 1997 auch ein zinsloses Darlehen bei der Stadt Kreuzlingen in der Höhe von CHF 100'000.– auf. Dieses Darlehen wurde für den Bau des Vereinsgebäudes verwendet. Das Darlehen wurde bis 2016 amortisiert und vom Verein vollständig zurückbezahlt. Der erlassene Darlehenszins, insgesamt CHF 54'568.90, wurde dem Verein als Vereinsbeitrag im Bereich Sportförderung erlassen.

2 Geplante Sanierung

Mit Schreiben vom 15. März 2021 ersucht der Vereinsvorstand den Stadtrat um eine Verlängerung des Baurechtsvertrags und einen einmaligen Baubeitrag (Beilage 4). Aufgrund der vorliegenden Pläne und Hochrechnung muss der Verein für die Sanierung ca. CHF 150'000.– aufbringen. Der Verein ist nicht in der Lage, aus reinen Eigenmitteln die Sanierungskosten zu tragen (Beilage 5). Der Verein kann einen Teil der Kosten mit manuellen Eigenleistungen erbringen, ein weiterer Teil kann aus der Vereinskasse finanziert und ein Teil, CHF 50'000.–, soll von der Stadt mitgetragen werden (Beilage 6). Die geplanten Massnahmen sind sinnvoll und der Kostenfolge angemessen.

Grundsätzlich werden folgende Umbau- und Sanierungsarbeiten geplant:

- Erneuerung und Erweiterung der Sanitäranlagen (geschlechtergetrennt);
- Ersetzen der Lüftungsanlage und Einbau einer Wärmerückgewinnung;
- Optimierung der Trainingsräume im Innenbereich;
- Ersatz der Schliessenanlage.

Ein Baubeitrag von CHF 50'000.– von der Stadt Kreuzlingen soll nach Genehmigung des Baurechtsvertrags durch einen nachfolgenden Stadtratsbeschluss gesprochen werden.

3 Baurechtsvertrag

3.1 Baurechtsperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus der Parzelle Nr. 6409, Flurname "Bleichiwise", und umfasst 932 m². Die Parzelle ist eingebettet zwischen der Parzelle Nr. 5049 Campingplatz, Parzelle Nr. 6408 Ruderclub, Parzelle Nr. 5011 Stadt Kreuzlingen sowie südlich der Parzelle Nr. 5046 Vereinshaus Tauchen, Surfen und Rudern (Beilage 7).

3.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt: Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 932 m² x CHF 2.– = CHF 1'864.– pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrags, auf der Basis 2015 = 100.

Die Baurechtsgeberin verzichtet – unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – bis auf weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses. Dieser Beitrag erscheint im städtischen Budget unter den subventionierten Mieten und Baurechtszinsen im Sport, Kontogruppe 3410.

3.3 Besondere Bestimmungen

Der Baurechtsvertrag (Beilagen 8 und 9) basiert auf der städtischen Mustervorlage. Gemeinsam mit dem Verein wurden die Bedingungen des Vertrags besprochen und ausgearbeitet. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Inhalt des Baurechts: Einstellhalle (Bootslager) inklusiv integrierter Clubräume und sanitäre Anlagen für Vereinsaktivitäten (Wassersport).
- Beginn und Dauer des Baurechts: Das Baurecht beginnt mit Eintragung im Grundbuchamt und dauert bis zum 31. Dezember 2054. Fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Verlängerung des Vertrags.
- Ordentlicher Heimfall: Die Bauten und Anlagen gehen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Allfällige Darlehen der Baurechtsgeberin sind an diese zurückzuzahlen.
- Vorzeitiger Heimfall: Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber der Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch des Baurechtsnehmers besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

4 Zusammenfassung

Durch die Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Paddel-Club Kreuzlingen kann die Weiterentwicklung dieses traditionsreichen Kreuzlinger Wassersportvereins gesichert werden. Der Paddel-Club bietet verschiedensten Anspruchsgruppen ein abwechslungsreiches Sportangebot auf dem See. In der Jugendausbildung konnten in den vergangenen Jahren beachtliche Erfolge erreicht werden. Mit den Schulen werden regelmässig Einführungskurse durchgeführt und im Ferienpass Schnupperkurse angeboten. Vor allem überzeugt die Vereinsarbeit im breit angelegten Freizeit- und Breiten-sportangebot. Für unsere Stadt am See ist der Paddel-Club eine Bereicherung im Gesamtangebot aller Wassersportaktivitäten.

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Baurechtsvertrag mit dem Paddel-Club Kreuzlingen

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 6. Juli 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Statuten Paddel-Club
2. Mitgliederbestand
3. Baurechtsvertrag vom 19. Mai 1993
4. Gesuch Paddel-Club
5. Jahresrechnung und Bilanz
6. Projekt Clubhaus
7. Übersichtsplan
8. Baurechtsvertrag
9. Situationsplan zum Baurechtsvertrag

PADDEL-CLUB KREUZLINGEN

STATUTEN

(Diese Version wurde anlässlich der GV 2018 angenommen.)

Leitbild

Der Paddel-Club Kreuzlingen fördert den Kanusport in der Region Kreuzlingen und bietet allen Clubmitgliedern eine moderne Infrastruktur an. Innerhalb des Vereins werden Ressorts unterstützt, welche die verschiedenen sportlichen Ausrichtungen wie Tourenfahrten, Regatta und Drachenboote pflegen. Der Club ist offen für neue Sportarten, welche nicht zwingend auf dem Wasser ausgeführt werden, müssen aber eine sinnvolle Ergänzung zu Training und Wettkampf darstellen. Synergien mit anderen Vereinen werden gefördert. Der Wettkampf ist ein wichtiger Teil des Clublebens, wird besonders unterstützt und durch eigene Veranstaltungen in der Region gefördert. Neben der Förderung des Leistungssports und Tourenfahrten werden regelmässig gesellige Anlässe organisiert mit dem Ziel die aktive Mitgliedschaft zu fördern. Durch eine gezielte und geplante Öffentlichkeitsarbeit sowie eine enge Zusammenarbeit mit den Behörden, soll der Kanusport in der Bevölkerung und bei potentiellen Sponsoren bekannt gemacht werden.

Alle männlichen Bezeichnungen im folgenden Text gelten sinngemäss auch in der weiblichen Form.

- Art. 1 Der Paddel-Club Kreuzlingen (PCK) hat seinen Sitz in Kreuzlingen.
- Art. 2 Der PCK ist politisch-, konfessionell- und genderneutral.
- Art. 3 Mitglied kann jede natürliche Person werden, die sich mit dem vereinszweck identifiziert. Es wird erwartet, dass sich jedes Mitglied aktiv am Vereinsleben beteiligt
- Art. 4 Der PCK ist eine Sektion des Schweizerischen Kanu-Verbandes (SKV). Alle Mitglieder des PCK sind Mitglieder des SKV.
- Art. 5 Die Organe des PCK sind:
1. Die Generalversammlung
 2. Ausserordentliche Generalversammlung
 3. Der Vorstand
 4. Die Rechnungsrevisoren

Art. 6 Die Generalversammlung findet jährlich im ersten Quartal statt. Es stehen ihr folgende Befugnisse zu:

1. Abnahme der Jahresberichte des Präsidenten und Ressortleiter.
2. Abnahme der Jahresrechnung des Kassiers und Festlegung des Jahresbeitrages und der übrigen Gebühren.
3. Genehmigung des Jahresprogramms.
4. Der Vorstand wird alle zwei Jahre gewählt (immer in den geraden Jahren). Er setzt sich zusammen aus: Präsident, Vize-Präsident, Aktuar, Kassier und Beisitzern. Die verschiedenen Ressorts sollten vertreten sein.
5. Wahl von zwei Rechnungsrevisoren für jeweils zwei Jahre. Jedes Jahr wird einer der beiden Revisoren ersetzt.
6. Genehmigung des Budgets auf Antrag des Vorstandes
7. Beschlussfassung über eingegangene Anträge und über den Abschluss von Verträgen, deren rechtliche oder finanzielle Tragweite die Genehmigung der Generalversammlung angezeigt erscheinen lassen.
8. Vornahme von Statutenänderungen und Genehmigung von Reglementen.
9. Ernennung von Ehrenmitgliedern.

Anträge zu Händen der Generalversammlung müssen spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung schriftlich dem Präsidenten eingereicht werden.

Statuarische Änderungen, die nicht auf der Traktandenliste stehen, können nicht behandelt werden, mit Ausnahme eines Antrages auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

Der Vorstand hat eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, wenn dies die Geschäfte erfordern oder wenn dies von einem Drittel aller Mitglieder schriftlich verlangt wird.

Art. 7 Bei allen Versammlungen und Sitzungen entscheidet für alle Beschlüsse und Wahlen die Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder, mit Ausnahme von Art. 22. Der Präsident, welcher die Versammlung leitet, stimmt nur bei Stimmgleichheit. Die Beschlussfähigkeit einer Versammlung erfordert die Anwesenheit von fünfundzwanzig Prozent der stimmberechtigten Mitglieder. Sollten die fünfundzwanzig Prozent stimmberechtigte Mitglieder nicht erreicht werden, wird die GV nicht durchgeführt. In diesem Falle wird eine neue GV einberufen bei welcher dann die einfache Mehrheit entscheidet.

Art. 8 Für die Verbindlichkeiten des PCK haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

Mitglieder und Vorstand haften für Verbindlichkeiten mit maximal einem Jahres-Mitgliederbeitrag. Verbindlich sind die an der Generalversammlung festgelegten Mitgliederbeiträge.

Art. 9 Mitgliederarten

Der PCK besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Junioren (bis 18 Jahre)
- Mitglieder (ab 19 Jahre)
- Familienmitglieder
- Ehrenmitglieder
- Gönner (ohne Stimmrecht)

Art. 10 Ein- / Austritt

Die Aufnahmen und Austritte der Mitglieder erfolgt auf Ende des Kalenderjahres schriftlich an den Vorstand. Junioren unter 16 Jahren benötigen die schriftliche Einwilligung eines Erziehungsberechtigten.

Art. 11 Pflichten der Mitglieder

Jedes Mitglied verpflichtet sich durch seinen Eintritt zur Leistung des von der GV festgesetzten Mitgliederbeitrages sowie der anderen Gebühren. Jedes Mitglied verpflichtet sich ferner, Statuten und Reglement zu befolgen und Ehre und Ruf des PCK durch sportliches Auftreten zu jeder Zeit zu wahren.

Art. 12 Junioren

Juniormitglied kann jede Person werden, die jünger als 18 Jahre ist. Junioren sind ab dem 16. Altersjahr stimmberechtigt. Mit dem zurückgelegten 17. Altersjahr erfolgt der Übertritt zu den erwachsenen Mitgliedern. Im Jahr des 18. Geburtstages wird noch der Juniorenbeitrag berechnet.

Art. 13 Familienmitgliedschaft

Die Familienmitgliedschaft steht den Angehörigen einer Familie offen und soll die finanzielle Belastung der Familie reduzieren. Eine Familie besteht aus mindestens einem Elternteil (Mitglied) sowie den Kindern (Junioren). Bei einer Familienmitgliedschaft entfallen die Mitgliederbeiträge für die Kinder, nicht aber für die Eltern. Die übrigen Gebühren wie Bootsplatzmiete und Bootsbenutzung entfallen nicht.

Art. 14 Ehrenmitglieder

Ehrenmitglied kann jede Person werden, die sich in hervorragender Weise um den PCK verdient gemacht hat, wenn dies auf Vorschlag des Vorstandes von der Generalversammlung beschlossen wird. Die Ehrenmitglieder geniessen alle Rechte der Mitglieder, sind aber von der Entrichtung des Mitgliederbeitrages befreit.

Art. 15 Gönner

Gönner kann jede natürliche oder juristische Person werden. Gönner haben keine Pflichten oder Rechte. Die Höhe des Gönnerbeitrages ist frei.

Art. 16 Der Vorstand hat das Recht auf Antrag für Rentner oder sozial schwächer gestellte Mitglieder die Mitgliederbeiträge und Gebühren zu reduzieren.

Art. 17 Mitglieder, die gegen die Interessen des PCK verstossen, können durch Beschluss einer Generalversammlung oder ausserordentlichen Generalversammlung fristlos ausgeschlossen werden.

Art. 18 Der Vorstand vertritt den PCK gegenüber der Öffentlichkeit. Der Präsident oder der Vize-Präsident, je zusammen mit dem Aktuar oder dem Kassier, führen rechtsgültige Unterschriften für den PCK.

Der Vorstand führt die Geschäfte des PCK, sofern sie nicht der Generalversammlung unterstehen. Er kann auch ausserordentliche Ausgaben bis zum Höchstbetrag von Fr. 1000.- pro Jahr beschliessen. Die Vorstandsmitglieder zahlen während ihrer Amtsdauer dem PCK keine Mitgliederbeiträge.

- Art. 19. Die von der Generalversammlung zu wählenden Rechnungsrevisoren dürfen nicht dem Vorstand angehören. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre.
- Art. 20. Die Rechnungsrevisoren prüfen die Jahresrechnung und erstatten der Generalversammlung darüber Bericht und Antrag auf Annahme oder Rückweisung der Rechnung.
- Art. 21. Das Vermögen des PCK ist risikoarm anzulegen.
- Art. 22. Der Vorstand kann, ohne vorherige Anzeige an den Kassier, Revisionen vornehmen oder durch die Rechnungsrevisoren vornehmen lassen.
- Art. 23. Für eine Auflösung des PCK ist die Zustimmung von mindestens zwei Drittel aller stimmberechtigten Mitglieder nötig. Im Falle der Auflösung wird die Liquidation durch den Vorstand, welcher durch eine von der Generalversammlung zu wählende Kommission mit drei Mitgliedern erweitert wird, unter Berücksichtigung der Vorschriften des Obligationenrechtes, besorgt. Das vorhandene Vermögen wird für eine allfällige Neugründung des Vereins bei der Gemeinde Kreuzlingen sichergestellt.

Die vorstehenden Statuten sind von der Generalversammlung am 08.03.2018 genehmigt worden und es wurden im Nachhinein keinerlei Einwände dagegen erhoben.

Kreuzlingen, 08.03.2018

Der Präsident



Walter Gygli

Die Aktuarin



Beatrice Rüegg

Die Kassierin



Gaby Brühwiler



Mitgliederbestand / Zusammensetzung

Total Mitglieder per 1. Januar 2021 **107**

Davon 32 Neueintritte per 1. Januar 2021 (gegenüber 7 Austritten)

Von den 107 Mitgliedern sind gut 50% (64 Mitglieder) über 55 und knapp 25% (25 Mitglieder) über 65 Jahre alt. 60 Mitglieder wohnen in Kreuzlingen.

Im Moment sind nur 3 Mitglieder unter 18. Die Juniorenabteilung ist mit neuen Trainern wieder im Aufbau. Wir hoffen, dass wir bald wieder wie in vergangenen Jahren Schweizer Meistertitel nach Kreuzlingen holen werden.

Kreuzlingen, 11. März 2021

AUSZUG

aus dem

Fotokopie an: Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

- BV
- Buha

03.06.1993 sg

BAURECHTSVERTRAG

(Personaldienstbarkeit)

Die Stadt Kreuzlingen

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

räumt hiermit dem

Paddel-Club Kreuzlingen, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Walter Lüthi, Vicepräsident und Robert Testa, Kassier

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

Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

E.Bl. und Parz. Nr.1409

932 m²

Gebäudegrundfläche, Hof mit:

projektiertem Boots- und Clubhaus

im Bleichewiesenareal

Grenzen laut Grundbuchplan Blatt 84

Pfandfrei

Bauverwaltung			
EINGANG:		- 4. JUNI 1993	
Gehit an:			
z.	Erled.	Kontroll.	Durchg.
Vis.:			
zurück an: BV		ES	
Erledigt bis:			

Baurechtsbestimmungen

- 1. Dauer** Das Baurecht beginnt am **1. November 1992**. Es dauert **35 Jahre**, d.h. bis **31. Oktober 2027**.
- 2. Aufnahme als Grundstück im Grundbuch** Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 1423 Grundbuch Kreuzlingen-Ost. Auf E.Bl. und Parz.Nr 1409 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: **Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Paddel-Clubs Kreuzlingen, bis 31. Oktober 2027.**
- 3. Umfang** Die Uebernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr.
- 4. Inhalt** Der Paddel-Club Kreuzlingen ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und darauf insbesondere eine Einstellhalle für Paddelboote inkl. integrierten Clubräumen zu erstellen und gemäss Art. 675 und 779 ZGB an der Baute gesondertes Eigentum beizubehalten.
- Damit der erwähnte Neubau realisiert werden kann, wird das bestehende Bootshaus entfernt. Die entsprechenden Abbruchkosten trägt der Paddel-Club.
- Der Baurechtsnehmer ist befugt, die Baute mit Umgelände bestimmungsgemäss zu benutzen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage während der Dauer des Bestehens ordnungsgemäss zu unterhalten. Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen, insbesondere Art. 5, darf das Baurechtsgrundstück nicht für andere als die erwähnten Zwecke benutzt werden.
- 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.
- Die Versicherungen sind Sache des Baurechtsnehmers.
- Die Aufwendungen für allfällige Gas-, Wasser-, EW- und Kanalanschlüsse gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.
- 5. Nutzung** Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

6. Heimfall

Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen sämtliche auf dem Grundstück erstellten Bauten 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.

Entschliesst sich der Baurechtsnehmer zur vorzeitigen Aufhebung der Anlage, ist ihm dies ohne eine besondere Entschädigung an die Stadt gestattet. Er ist jedoch verpflichtet, auf seine Kosten die bestehende Baute 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.

7. Vorzeitiger Heimfall

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

8. Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers am Ursprungsgrundstück Parz. Nr. 1409 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf eine Vormerkung im Grundbuch.

9. Uebertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, vor einer allfälligen Uebertragung 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 Baurechtsvertrags weiterzuführen und keine andersweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin dagegensprechen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die von ihm übernommenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

10. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 1.50 pro m² Baurechtsfläche zu entrichten. Gesamtsumme : 932 m² = Fr. 1'398.--.

Der Betrag ist jeweils auf den 30. Juni fällig, erstmals am 30. Juni 1993.

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 August. Der Baurechtszins von Fr. 1'398.-- entspricht dem Indexstand per Ende Oktober 1991 von 129.9 Punkten (Basis Index Dezember 1982 = 100 Punkte); die erste Anpassung erfolgt auf den 1. November 1993.
- 12. Oeffentliche Abgaben** Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und dem erstellten Objekt ruhen, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.
- 13. Genehmigung** Der Paddel-Club Kreuzlingen hat mit Vereinsbeschluss diesem Rechtsgeschäft die notwendige Zustimmung erteilt.

Dieser Vertrag bedarf ferner zu seiner Gültigkeit der Zustimmung durch den Gemeinderat Kreuzlingen sowie der Stimmbürgerschaft im Falle eines Referendums.
- 14. Grundbuchgebühren** Sämtliche Grundbuchgebühren, die für die Eintragung dieses Baurechts fällig werden, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.
- 15. Grundbucheintrag** Der Grundbucheintrag hat zu erfolgen nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Ziff. 13 und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge und eine Kopie der Baubewilligung zuzustellen.
- 16. Gerichtsstand** Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, 10. September 1992

Die Vertragsparteien

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann



Der Stadtschreiber



**DER BAURECHTSNEHMER
PADDEL-CLUB KREUZLINGEN**

Vice-
Der Präsident



Der Kassier



Die erforderliche Zustimmung des Gemeinderates Kreuzlingen zu diesem Vertrag, mit nachfolgender Aenderung, gemäss Ziffer 13 der Baurechtsbestimmungen liegt, gemäss Protokollauszug vom 01.10.1992, vor.

Aenderung des Gemeinderates:

11. Zinsanpassung

Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise jeweils auf Anfang November gemäss dem Stand des vorangehenden Monats August angepasst. Der Baurechtszins von Fr. 1/398.-- entspricht dem Indexstand per Ende Oktober 1991 von 129,9 Punkten (Basis Index Dezember 1982 = 100 Punkte); die erste Anpassung erfolgt auf den 1. November 1993.

(Anpassung gegenüber ursprünglichem Text unterstrichen)

Die Referendumsfrist ist unbenützt verstrichen.

Die gemäss Ziffer 15 der Baurechtsbestimmungen erforderliche, rechtskräftige Baubewilligung liegt ebenfalls vor.

Oeffentlich beurkundet am 10. September 1992

Im Grundbuch eingetragen am 19. Mai 1993, Beleg 534

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 19. Mai 1993



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter, Stv.

J. K.
Büch
Ferdin
Züller



Baurechtsfläche
Paddleclub Kreuzlingen

M. 1 : 500

Kreuzlingen, 16. Februar 2009 / JN

Legende:

 Baurechtsfläche Paddleclub 932 m²

EINGEGANGEN

17. März 2021



Walter Gygli, Präsident
Weinbergstrasse 4
8280 Kreuzlingen
+41 79 940 56 80
wgygli@bluewin.ch

Kreuzlingen, 15. März 2021

Stadt Kreuzlingen
Stadtrat
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Antrag Verlängerung Baurechtsvertrag und Gewährung eines Beitrags für die Sanierung des Clubhauses

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates

Im Namen des Vorstands und der Mitglieder des Paddelclubs Kreuzlingen bitten wir Sie um Verlängerung unseres Baurechtsvertrags und Gewährung eines Beitrags für die Sanierung des Clubhauses. Die Beschreibung des Bauprojekts mit Kostenzusammenstellung sowie den Finanzierungsvorschlag haben wir Ihnen bereits zugestellt.

Wir bedanken uns im Voraus für Ihre wohlwollende Prüfung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Paddelclub Kreuzlingen

Walter Gygli
Präsident

Gaby Brühwiler
Kassierin

Johannes Brunner
Aktuar

Konto	Ertrag	Budget 2020	Rechnung 20	Abweichung	Bemerkungen zu Jahresrechnung 2020
	Mitgliederbeiträge				
3400	Mitgliederbeiträge	6'340.00	7'005.00	665.00	Neumitglieder höher / Eintritte im laufenden Jahr
3407	Beitrag für Bootsbenutzung	3'000.00	3'450.00	450.00	
	SKV				
3410	Einzahlungen für SKV	6'060.00	6'250.00	190.00	
	Beiträge öffentliche Hand				
3421	Erläss Baurechtszins Stadt	1'721.00	1'717.00	-4.00	
3422	Beiträge Kanton / Stadt / TKV	1'500.00	5'210.00	3'710.00	TGKV: Surfski 800.-/ Covid-Geld 2.500.-/ Allg.Unt. 1.870.-
3423	Beiträge Jugend und Sport	0.00	1'813.00	1'813.00	Kurs Jugend und Sport
	Mieterträge und Gönner				
3605	Anlässe Drachenboot	1'000.00	1'445.00	445.00	Total drei bezahlte Anlässe
3610	Bootsplatzmiete	6'600.00	8'180.00	1'580.00	Neumitglieder höher / Eintritte im laufenden Jahr
3611	Garderobensrankmiete	380.00	340.00	-40.00	
3620	Gönnerbeiträge und Spenden	0.00	250.00	250.00	
	Veranstaltungen und Kurse				
3630	Kursgelder Junioren/Regatta	0.00	0.00	0.00	
3631	Kursgelder Wanderfahrer	1'000.00	3'060.00	2'060.00	Mehr Kurse als üblich / grosses Interesse
3632	Kursgelder Drachenboot	0.00	0.00	0.00	
3633	Altpapiersammlung	4'000.00	0.00	-4'000.00	abgesagt
3640	Diverse Anlässe	500.00	40.00	-460.00	Bodensee-Challenge abgesagt
	Diverse Einnahmen				
3659	Diverse Einnahmen	0.00	78.00	78.00	
	Total Einnahmen	32'101.00	38'838.00	6'737.00	

Paddleclub Kreuzlingen

Jahresrechnung 2020 mit Budgetvergleich

Konto	Aufwand	Budget 2020	Rechnung 20	Abweichung	Bemerkungen zu Jahresrechnung 2020
	Beiträge				
4410	Beitrag SKV	6'500.00	6'828.20	328.20	
4411	Beiträge an div. Verbände (TGKV, BKR etc)	300.00	135.81	-164.19	
	Clubbetrieb				
4420	Regatta/Juniorenbetrieb	2'000.00	0.00	-2'000.00	keine Auslagen Juniorenbetrieb
4425	Wanderfahrerbetrieb	500.00	640.00	140.00	
4430	Drachenboot/Surfski/SUP-Betrieb	500.00	133.80	-366.20	
4435	Clubbetrieb allgemein	2'000.00	1'296.65	-703.35	
	Ersatz und Neuanschaffungen Boote und Zubehör				
4433	Anschaffungen Regattabetrieb	0.00	5'000.00	5'000.00	Rückstellung für Juniorenbetrieb (siehe Erläuterungen)
4434	Anschaffungen Wanderfahrerbetrieb	0.00	0.00	0.00	
4436	Anschaffungen Clubbetrieb allgemein	2'500.00	617.95	-1'882.05	Reserve wurde nicht verwendet
4437	Anschaffungen Drachenboot/Surfski/SUP	0.00	0.00	0.00	
	Boots- und Clubhaus				
6000	Reparatur und Unterhalt	6'000.00	4'943.35	-1'056.65	
6005	Versicherungen	1'100.00	1'085.45	-14.55	
6010	Ersatz und Neuanschaffungen	0.00	-8'584.65	-8'584.65	Kost.Heizung 11.415.35 / Auflösung Rückstellung 20.000.-
6015	Projektkosten Sanierung Bootshaus	10'000.00	0.00	-10'000.00	Es sind keine Kosten angefallen
6020	Amortisation	0.00	0.00	0.00	
	Bootshänger				
6200	Aufwand Bootshänger	250.00	280.00	30.00	
6220	Versicherung Bootshänger	750.00	750.00	0.00	
	Energieaufwand				
6400	Strom, Gas, Wasser	2'700.00	2'668.40	-31.60	
	Verwaltungsaufwand				
6500	Allgemeiner Bürouaufwand, Software	1'000.00	591.15	-408.85	
	Finanzaufwand				
6900	Baurechtszins Stadt	1'721.00	1'717.00	-4.00	
6910	Hypothekarzins	200.00	139.70	-60.30	
6940	Bankspesen	200.00	172.35	-27.65	
	Total Ausgaben	38'221.00	18'415.16	-19'805.84	
	Verlust/Gewinn	-6'120.00	20'422.84	26'542.84	

Nummer	Beschreibung	Saldo CHF
AKTIVEN		
1	Aktiven	94'608.25
10	Umlaufvermögen	94'308.25
100	Flüssige Mittel	92'803.25
1000	Kasse	1'019.00
1010	Postkonto 85-4350-8	33'546.97
1020	UBS Kontokorrent 217-M2111555.0	8'228.98
1021	UBS Sparkonto 217-EI100932.0	50'008.30
110	Diverse Forderungen	1'505.00
1110	Diverse Debitoren	150.00
1115	Transitorische Aktiven	1'355.00
14	Anlagevermögen	300.00
1410	Bootshaus	300.00
PASSIVEN		
2	Passiven	74'185.41
20	Kurzfristiges Fremdkapital	605.75
200	Diverse Verbindlichkeiten	605.75
2000	Kreditoren	605.75
24	Langfristiges Fremdkapital	13'910.00
240	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'600.00
2410	Hypothek UBS	3'600.00
260	Diverse Rückstellungen	10'310.00
2600	Rückstellung Juniorenbetrieb	5'000.00
2610	Depot Clubhausschlüssel	5'310.00
28	Eigenkapital	59'669.66
280	Vereinskapital	59'669.66
2810	Vereinskapital	59'669.66
Gewinn		20'422.84

Paddleclub Kreuzlingen

Konto	Ertrag	Budget 2019	Rechnung 19	Abweichung	Bemerkungen zu Jahresrechnung 2019
	Mitgliederbeiträge				
3400	Mitgliederbeiträge	7'000.00	7'356.76	356.76	Mehreinnahmen aufgrund der Neueintritte
3407	Beitrag für Bootsbenutzung	3'400.00	3'700.00	300.00	Mehreinnahmen aufgrund der Neueintritte
	SKV				
3410	Einzahlungen für SKV	6'460.00	6'800.00	340.00	
	Beiträge öffentliche Hand				
3421	Erläss Baurechtszins Stadt	1'721.00	1'721.00	0.00	
3422	Beiträge Kanton / Stadt / TKV	1'000.00	2'730.00	1'730.00	Beitrag TKV höher als erwartet (Beitrag Surfski)
3423	Beiträge Jugend und Sport	2'500.00	2'228.00	-272.00	
	Mieterträge und Gönner				
3605	Anlässe Drachenboot	1'000.00	2'050.00	1'050.00	Total sechs bezahlte Anlässe
3610	Bootsplatzmiete	7'200.00	7'712.50	512.50	
3611	Garderobenschränkmiete	380.00	380.00	0.00	
3620	Gönnerbeiträge und Spenden	0.00	150.00	150.00	
	Veranstaltungen und Kurse				
3630	Kursgelder Junioren/Regatta	300.00	0.00	-300.00	
3631	Kursgelder Wanderfahrer	500.00	1'280.00	780.00	
3632	Kursgelder Drachenboot	0.00	0.00	0.00	
3633	Altpapiersammlung	4'000.00	4'001.50	1.50	
3640	Diverse Anlässe	200.00	0.00	-200.00	
	Diverse Einnahmen				
3659	Diverse Einnahmen	0.00	562.10	562.10	
	Total Einnahmen	35'661.00	40'671.86	5'010.86	

Paddleclub Kreuzlingen

Konto	Aufwand	Budget 2019	Rechnung 19	Abweichung	Bemerkungen zu Jahresrechnung 2019
	Beiträge				
4410	Beitrag SKV	6'460.00	7'389.00	929.00	
4411	Beiträge an div. Verbände (TGKV, BKR etc)	500.00	137.37	-362.63	
	Clubbetrieb				
4420	Regatta/Juniorenbetrieb	3'600.00	2'155.55	-1'444.45	
4425	Wanderfahrerbetrieb	1'500.00	465.20	-1'034.80	Auslagen in allen Sparten tiefer als budgetiert, wurde im Budget 2020 berücksichtigt
4430	Drachenboot/Surfski/SUP-Betrieb	300.00	0.00	-300.00	
4435	Clubbetrieb allgemein	2'500.00	821.40	-1'678.60	
	Ersatz und Neuanschaffungen Boote und Zubehör				
4433	Anschaffungen Regattabetrieb	2'000.00	1'970.00	-30.00	
4434	Anschaffungen Wanderfahrerbetrieb	0.00	0.00	0.00	
4436	Anschaffungen Clubbetrieb allgemein	3'500.00	3'500.65	0.65	
4437	Anschaffungen Drachenboot/Surfski/SUP	0.00	0.00	0.00	
	Boots- und Clubhaus				
6000	Reparatur und Unterhalt	5'000.00	9'062.66	4'062.66	Rechnung für Bootsträger rund CHF 5.000.-
6005	Versicherungen	1'100.00	1'060.05	-39.95	
6010	Ersatz und Neuanschaffungen	0.00	0.00	0.00	
6015	Projektkosten Sanierung Bootshaus	0.00	0.00	0.00	
6020	Amortisation	5'000.00	5'000.00	0.00	
	Bootshänger				
6200	Aufwand Bootshänger	250.00	240.00	-10.00	
6220	Versicherung Bootshänger	750.00	750.00	0.00	
	Energieaufwand				
6400	Strom, Gas, Wasser	2'700.00	2'550.15	-149.85	
	Verwaltungsaufwand				
6500	Allgemeiner Büroaufwand, Software	1'500.00	303.70	-1'196.30	
	Finanzaufwand				
6900	Baurechtszins Stadt	1'721.00	1'721.00	0.00	
6910	Hypothekarzins	250.00	176.70	-73.30	
6940	Bankspesen	250.00	174.45	-75.55	
	Total Ausgaben	38'881.00	37'477.88	-1'403.12	
	Verlust/Gewinn	-3'220.00	3'193.98	6'413.98	

Nummer	Beschreibung	Saldo CHF
AKTIVEN		
1	Aktiven	91'401.01
10	Umlaufvermögen	91'101.01
100	Flüssige Mittel	90'612.01
1000	Kasse	1'066.45
1010	Postkonto 85-4350-8	29'808.58
1020	UBS Kontokorrent 217-M2111555.0	9'728.68
1021	UBS Sparkonto 217-EI100932.0	50'008.30
110	Diverse Forderungen	489.00
1115	Transitorische Aktiven	489.00
14	Anlagevermögen	300.00
1410	Bootshaus	300.00
PASSIVEN		
2	Passiven	88'207.03
20	Kurzfristiges Fremdkapital	1'791.35
200	Diverse Verbindlichkeiten	1'791.35
2000	Kreditoren	1'511.35
2001	Trans. Passiven	280.00
24	Langfristiges Fremdkapital	29'940.00
240	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'900.00
2410	Hypothek UBS	4'900.00
260	Diverse Rückstellungen	25'040.00
2600	Rückstellungen	20'000.00
2610	Depot Clubhausschlüssel	5'040.00
28	Eigenkapital	56'475.68
280	Vereinskapital	56'475.68
2810	Vereinskapital	56'475.68
Gewinn		3'193.98



Sanierung Clubhaus

Arbeit	Kosten in CHF inkl. MwSt
Holzarbeiten	33'000.00
Sanitäranlagen	30'000.00
Lüftung inkl. Wärmerückgewinnung	12'000.00
Elektrische Anlagen	20'000.00
Fenstersanierung	3'000.00
Gips- und Malerarbeiten	11'000.00
Boden- und Wandbeläge Duschen	10'000.00
Küche	4'000.00
Garderobenbänke und Hakenleisten	6'000.00
Bau-Infrastruktur (WC, Container, Reinigung)	5'000.00
Planung / Bauleitung	10'000.00
neue Schliessanlage	6'000.00
Total Kosten inkl. MwSt.	150'000.00
abzüglich Eigenleistung Clubmitglieder	-20'000.00
Restbetrag	130'000.00



Sanierung Clubhaus / Finanzierung

Projekt 2021 (BRV 50 Jahre, bis 2077)

CHF

Total Kosten

150'000.00

gerundet

Finanzierung

Unter der Annahme, dass ein neuer Baurechtsvertrag über 33 Jahre abgeschlossen wird, d.h. bis 2055 (alle Beträge Annahme / Schätzung, es liegen noch keine Zusicherungen von Stadt / Kanton / Bank vor)

Vereinsvermögen

30'000.00
20'000.00
50'000.00
10'000.00
4'000.00

Eigenleistung / Fronarbeit

Baubeitrag Stadt Kreuzlingen

Beitrag Kanton, Sportnetz, Schule

Anteilscheine Mitglieder

freiwillig, rückzahlbar erstmalig nach 5 Jahren, zinslos

Bankhypothek

36'000.00
150'000.00

Total

rückzahlbar bis 10 Jahre vor Ablauf BRV (somit Laufzeit ca. 23 Jahre)

Belastung jährlich, ab 2022, jährlich abnehmend

Amortisation Hypothek

Hypothekarzins

gerechnet auf 23 Jahre (10 Jahre vor Ablauf BRV gemäss Info UBS)
gerechnet mit 5%

Total Kosten jährlich

1'565.20
1'800.00
3'365.20

Einmalige Kosten

Rückzahlung bestehende Hypothek

Rückzahlung Anteilscheine Mitglieder

2021
Ab 2026

3'600.00
4'000.00

Übersichtsplan Parzellen im Gebiet Fischerhaus/ Bleichi



Parzellen im Umfeld

- 5011 Stadt Kreuzlingen
Miete
- 5046 Vereinsgebäude Rudern, Tauchen, Surfen, Surf
Lohr
- 5049 Camping und Restaurant Fischerhaus
Baurecht
- 6409 Paddelclub Kreuzlingen im Baurecht
- 6408 Ruderclub Kreuzlingen im Baurecht

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

Paddel-Club Kreuzlingen, Verein, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmer)

vertreten durch Walter Gygli, Präsident; und Johannes Brunner, Aktuar

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 19. Mai 1993 (Baurecht Nr. D1423)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 19. Mai 1993 (Nr. D1423) und das Baurecht Nr. D1423 ist entsprechend aufzuheben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6409

Plan Nr. 84, Bleichwiese

932 m² Bootslager Vers.Nr. 39.6.782 [259 m²]
übrige befestigte Fläche [673 m²]

Erwerbstitel

Gemeindezusammenschluss 18.01.1927 Beleg 22Ko

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o

Grundstückvereinigung 15.01.1969 Beleg 21o

Grenzänderung 20.02.1989 Beleg 175o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

7391.o671 Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Einstellhalle für Paddelboote inkl. integrierten Clubräumen
Frist bis: 31.10.2027
verselbständigt als Grundstück Nr. D1423
19.05.1993 Beleg 534o

Grundpfandrechte

Keine

III. Baurecht

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten des Baurechtsnehmers 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 des bisherigen Baurechtsnehmers 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 Vereinsbetrieb 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 des Paddel-Club Kreuzlingen bis 31.12.2054.

2. Umfang des Baurechts

Einstellhalle (Bootslager) inklusiv integrierte Clubräume und sanitäre Anlagen.

Die Bauten und Anlagen wurden vom Baurechtsnehmer gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 19. Mai 1993 (Nr. D1423), 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 der Baurechtsnehmer keine Entschädigung.

3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer 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:

Einstellhalle (Bootslager) inklusiv integrierte Clubräume und sanitäre Anlagen für Vereinsaktivitäten (Wassersport).

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 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 31.12.2054.

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, welche

im Eigentum des Baurechtsnehmers stehen und mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind. Die Baurechtsgeberin schuldet dem Baurechtsnehmer 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 des Baurechtsnehmers wieder in den ursprünglichen Zustand zu stellen (Rückbau).

Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen und allfällige Darlehen der Baurechtsgeberin an diese zurückzuzahlen.

Diese Vereinbarung betreffend die Wegbedingung der Heimfallentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

5.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls der Baurechtsnehmer das Baurecht in grober Weise überschreitet oder seine 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 den Baurechtsnehmer vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihm eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt der Baurechtsnehmer 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 dem Baurechtsnehmer für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber der Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch des Baurechtsnehmers besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt.

Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zur Übertragung des Baurechtes vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen.

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 932 m² x CHF 2.– = CHF 1'864.– pro Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor dem Beginn des Baurechtsvertrages, auf der Basis 2015=100.

Die Baurechtsgeberin verzichtet - unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht - bis auf weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses.

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. 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.

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. Der Baurechtsnehmer 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 vom Baurechtsnehmer 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 Konstruktionschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe des Baurechtsnehmers für Rechts- und Sachmängel aus. Der Baurechtsnehmer 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

Der Baurechtsnehmer 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 des Baurechtsnehmers direkt belangt

oder für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat der Baurechtsnehmer die Baurechtsgeberin dafür auf erste Anforderung hin schadlos zu halten.

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

3. Überbindungsklausel

Der Baurechtsnehmer 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 scheidet 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. Mitglieder des Paddel-Clubs Kreuzlingen haben diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom [...] auch zugestimmt.

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.



Beilage 9

Kreuzlingen, 14.06.2021

28

5049

6409
932 m²

782

6408

761

Fischerhausstrasse

6418
Fischerhausstrasse

6417

285

300

M= 1 : 500