

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der
Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Baurechtsvertrag mit der Ostschweiz Parkhaus (OSP) AG, 8280 Kreuzlingen, zur Erstellung und zum Betrieb eines Parkhauses auf der Parzelle Nr. 1158 an der Seestrasse 8, Kreuzlingen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Ostschweiz Parkhaus (OSP) AG, 8280 Kreuzlingen, zur Erstellung und zum Betrieb eines Parkhauses auf der Parzelle Nr. 1158 an der Seestrasse 8 zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Die Baurechtsparzelle Nr. 1158 an der Seestrasse 8 weist eine Fläche von 2'634 m² auf und befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone IG 2. Sie ist entstanden aus den beiden Parzellen Nrn. 226 und 1158. Die Grundstückvereinigung erfolgte mit Mutation Nr. 2720 am 26. März 2015 (Beilage 1). Die ehemalige Parzelle Nr. 226 ist dem Landkreditkonto und die Teilparzelle Nr. 1158 dem Finanzvermögen zugeordnet.

Die Parzelle Nr. 226 (1'357 m²) war im Besitz der Stadt Konstanz. Mit Schreiben vom 20. Juni 2011 (Beilage 2) unterbreitete die Stadt Kreuzlingen der Stadt Konstanz ein Kaufangebot in der Höhe von CHF 304'422 (CHF 226 pro m²). Das Kaufangebot wurde damit begründet, dass nur die Zusammenlegung der Parzellen der Stadt Konstanz und der Stadt Kreuzlingen ein Baufeld ergebe, das sinnvoll - das heisst mit dem von der Stadt Kreuzlingen hier vorgesehenen Parkhaus - bebaut werden kann. Der Konstanzer Gemeinderat stimmte dem Landverkauf an der Sitzung vom 29. März 2012 zu. Die Stadt Kreuzlingen erwarb sodann die Parzelle Nr. 226 (1'357 m²) am 12. Juli 2012 zum Preis von CHF 377'000 (CHF 278 pro m²) von der Stadt Konstanz, Hochbau- und Liegenschaftsamt, D-78459 Konstanz (Beilage 3).

Nach dem Landerwerb legte der Stadtrat am 10. Dezember 2013 die Grundsätze für die Ausschreibung fest:

- Im Areal Klein Venedig soll die vorhandene Anzahl von Parkplätzen erhalten bleiben.
- Die Parkplätze auf dem Kiesplatz seeseits der neu angelegten Platanenallee sollen durch ein Parkhaus an der Seestrasse (Parzelle Nr. 1158) ersetzt werden.
- Die Stadt baut und betreibt nicht selbst ein Parkhaus an der Seestrasse.
- Es soll auf der Grundlage eines Baurechtsvertrages eine öffentliche Ausschreibung erfolgen.

Am 29. April 2014 beschloss der Stadtrat, die Baurechtsfläche für die Erstellung und den Betrieb eines öffentlich zugänglichen Parkhauses mit mindestens 250 öffentlichen

Plätzen auszuschreiben (Beilage 4). Aufgrund der personellen und finanziellen Ressourcen entschied sich der Stadtrat für einen privaten Bauherrn und Betreiber. Wenn die Stadt als Bauherrin und Betreiberin auftreten würde, müsste sie, nebst der Tragung des Risikos, zuerst die personellen Ressourcen für den zukünftigen Betrieb schaffen. Bis Ende Juli 2014 konnten Bewerbungen eingereicht werden. Die Bewerbung hatte eine Grobstudie sowie einen Projektbescrieb zu enthalten. Grundlage für den Vergabeentscheid sollte die Qualität des Projektes an dieser prominenten Lage sein. Die Ausschreibung erfolgte durch die Stadtkanzlei.

Auf das Inserat gingen insgesamt 13 Bewerbungen ein. Die Bauverwaltung erhielt den Auftrag, die Projekte bezüglich Architektur, Eingliederung in die Umgebung, Funktionalität etc. einer Beurteilung zu unterziehen. Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche Projekte - mehr oder weniger gut belegt - die geforderte Mindestzahl von 250 Parkplätzen anbieten. Danach wurden die Projekte in zwei Gruppen eingeteilt: automatische Parkiersysteme und konventionell erschlossene Parkhäuser. Innerhalb beider Gruppen fand eine getrennte Bewertung statt.

Am 16. September 2014 entschied sich der Stadtrat für ein konventionell erschlossenes Parkhaus. Mit dem automatischen Parkiersystem könnte zwar eine deutlich höhere Anzahl von Parkplätzen im gleichen Volumen untergebracht werden. Das automatisierte Parkhaus ist bei uns aber noch wenig bekannt und könnte die Fahrzeuglenker von der Nutzung des Parkhauses abhalten. Zudem wäre zu befürchten, dass sich etwa nach Veranstaltungen in der Bodensee-Arena ein Stau bei der Auslieferung bildet, da gleichzeitig viele Fahrzeuge ausgeliefert werden müssten. Deshalb entschied sich der Stadtrat für ein konventionell erschlossenes Parkhaus und für die Weiterverfolgung des Projektes der Ostschweiz Parkhaus AG, Kreuzlingen.

Die Bauherrschaft hat mit der Firma Goldbeck Rhomberg AG, St. Gallen, ein konkretes Projekt ausgearbeitet (Beilage 5). Die Stadtbildkommission befasste sich an zwei Sitzungen mit dem Projekt (Beilagen 6 und 7). Mit Empfehlung vom 22. Januar 2015 stellte die Stadtbildkommission fest, dass nun ein Projekt vorliege, das die Anforderungen der prominenten Lage erfüllt. Am 28. Februar 2015 wurden der Stadtkanzlei die konkreten Unterlagen als Anhang zum Baurechtsvertrag eingereicht.

2. Nutzungskonzept und Projekt

Das geplante Parkhaus an der Seestrasse enthält 316 Parkplätze. Das zur Seestrasse hin 4-geschossige und zur Bahnlinie hin 5-geschossige Parkhaus funktioniert im Splitt-Level-System. Die Fassade wird durch ein sogenanntes Ranknetz gebildet; an vorgesetzten Rankseilen wachsen Kletterpflanzen empor. Durchbrochen wird die Fassadenbegrünung mit den in Beton ausgeführten Fussgänger-Vertikalerschliessungen mit Verglasung. Im Erdgeschoss des Parkhauses wird eine direkt von der Seestrasse öffentlich zugängliche WC-Anlage in robuster Ausführung installiert. Die Stadt Kreuzlingen leistet daran pauschal und einmalig einen Betrag von CHF 75'000 und besorgt den betrieblichen Unterhalt. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt einen öffentlichen Steg vom Helvetiaplatz über

das Gleisdreieck bis zum Parkhaus zu erstellen und über dessen Vertikalerschliessung (Treppe, Lift) mit der Seestrasse zu verbinden.

Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses erfolgt über die Seestrasse. Zu Fuss kann das Parkhaus seitlich Richtung Norden und Süden verlassen werden. Das Parkhaus wurde so angeordnet, dass der Baumbestand entlang der Seestrasse weitgehend erhalten und stellenweise durch Ersatzpflanzungen ergänzt werden kann.

Das Konzept bzw. die Gebäudekonstruktion sieht vor, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung Richtung Nordwesten zur Parzelle Nr. 225 möglich wäre.

3. Parkplatzsituation "Seeufer West / Klein Venedig"

Im "Seeufer West / Klein Venedig" sind heute insgesamt 599 Parkplätze vorhanden (Beilage 8). Mit der Aufhebung der Parkplätze VIP (83 PP), Firma Lang (87 PP) und Hafenaerial grosser Kiesplatz (157 PP) fallen 327 Parkplätze weg. Anstelle des VIP-Parkplatzes ist ein Erweiterungsbau des Privatschulzentrums "Campus für Bildung und Bewegung" der SBW in Prüfung. Als Gegenleistung zum benötigten Näherbaurecht für das Parkhaus besteht die Grundeigentümerin der Nachbarparzelle, die Firma Lang Energie AG, auf einer Aufhebung der öffentlichen Parkplätze auf ihrem Areal. Dies bedeutet einen Rückgang der Parkplatz-Einnahmen zu Lasten der Spezialfinanzierung von gesamthaft rund CHF 470'000 pro Jahr (Beilage 9). Aufgrund der vom Gemeinderat am 22. Januar 2015 genehmigten Änderung des Parkierungsreglements kann hingegen mit zusätzlichen Einnahmen im grenznahen Bereich und beim Parkplatz Schwimmbad Hörnli ab 2017 von rund CHF 210'000 gerechnet werden. Netto reduzieren sich die Einnahmen somit um rund CHF 260'000 pro Jahr zu Lasten der Spezialfinanzierung.

Mit der Inbetriebnahme des Parkhauses Seestrasse wird im "Seeufer West / Klein Venedig" ein Schrankensystem und ein Parkleitsystem eingeführt. Damit können die Fahrzeuge besser kanalisiert bzw. dosiert und die Parkplätze optimaler bewirtschaftet werden. Diese Massnahme hat zur Folge, dass Ordnungsbussen in der Höhe von rund CHF 150'000 zu Lasten der Erfolgsrechnung wegfallen. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2015 hat die Baurechtsnehmerin mitgeteilt, dass das neue Parkhaus ebenfalls an das geplante übergeordnete Parkleitsystem angeschlossen werden soll (Beilage 10).

Der grosse Kiesplatz zwischen Hafenbecken und Fussballplatz wird nach der Inbetriebnahme des neuen Parkhauses Seestrasse als multifunktionaler Platz gestaltet (Beilage 11). Einerseits soll er als Freifläche und Veranstaltungsplatz, andererseits als Reserveparkplatz bei Grossveranstaltungen zur Verfügung stehen.

4. Baurechtsvertrag (Beilage 12)

4.1 Baurechtsnehmerin / Baurechtssperimeter

Baurechtsnehmerin ist die Ostschweiz Parkhaus (OSP) AG, 8280 Kreuzlingen (Beilage 13). Das Baurechtsgrundstück Nr. 1158 (Beilage 1) ist 2'634 m² gross und befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone IG 2. Alle im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bereits erstellten Bauten und Anlagen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

4.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins bestimmt sich gemäss der Standardformel der Stadt anhand des Wertes des baurechtsbelasteten Grundstücks, multipliziert mit dem jeweils geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Gewerbe / Industrie. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks (ohne das bestehende, aber abzubrechende Gebäude) wurde auf CHF 1'035'000 geschätzt. Es liegen zwei externe neutrale Berechnungen vor: Hans Rudolf Rutishausser, Bottighofen (Beilage 14) und immokanzlei AG, Kreuzlingen (Beilage 15).

Der Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst. Jeweils nach zehn Jahren wird der Wert des baurechtsbelasteten Grundstücks von zwei unabhängigen Schätzern neu festgelegt. Diese haben den Zeitwert des Grundstücks (ohne Gebäude) zu bestimmen.

Berechnungsbeispiel bei Eintragung des Baurechts im Grundbuch per 23. Oktober 2015:

CHF 1'035'000 x 3.7 % (3.45 % 1. variable Hypothek für Gewerbe / Industrie der Thurgauer Kantonalbank plus 0.25 % administrativer Aufwand) = Baurechtszins CHF 38'295 pro Jahr.

Zusätzlich zum vereinbarten Baurechtszins hat die Baurechtsberechtigte aufgrund der Erträge aus dem Parkhaus weitere jährliche Zahlungen zu erbringen, wenn der Umsatz aus dem Betrieb eine gewisse Höhe übersteigt. Die Zahlung beträgt 10 % des Umsatzes des Vorjahres, welcher über dem Betrag von CHF 450'000 liegt. Zur Berechnung dieser zusätzlichen Zahlung legt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin die Mehrwertsteuererklärung für das Parkhaus Seestrasse des Vorjahres jeweils bis Ende März jedes Jahres vor.

4.3 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag basiert auf der Mustervorlage der Stadt. Im Folgenden werden einzelne Punkte des Baurechtsvertrages erklärt:

- Die bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgebiet gehen ins Eigentum der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin ist grundsätzlich berechtigt,

auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten ein öffentlich zugängliches Parkhaus mit mindestens 250 öffentlich zugänglichen Plätzen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Die Baurechtsnehmerin hat im Erdgeschoss des Parkhauses eine direkt von der See-Strasse öffentlich zugängliche WC-Anlage in vandalensicherer Ausführung mit zwei separaten Toiletten (inkl. IV-WC) zu errichten und zu erhalten. Für die Erstellung und den zukünftigen baulichen Unterhalt leistet die Stadt Kreuzlingen pauschal und einmalig einen Betrag von CHF 75'000. Der betriebliche Unterhalt (Pflege und Reinigung) geht zu Lasten der Stadt Kreuzlingen. Andere Bauten sind nicht zulässig. Bei der Gestaltung des Gebäudes müssen die erhöhten Anforderungen der prominenten Lage berücksichtigt werden.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen und Veränderungen (inkl. Nutzungsänderungen) bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin, also der Stadt Kreuzlingen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück und die sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen zu erhalten, stets den Anforderungen der Lage entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen jederzeit zu erfüllen.

Konkret geplant ist der Bau eines Parkhauses gemäss den Plänen und Unterlagen der Baurechtsnehmerin vom 27. Oktober 2014, die beim Grundbuchamt hinterlegt sind.

- Das Baurecht wird für die Dauer von 50 Jahren erteilt. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts.
- Der ordentliche Heimfall und der vorzeitige Heimfall entsprechen der allgemein üblichen Regelung.
- Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inkl. der bestehenden Bauten und Anlagen) erfolgt im heutigen Zustand. Die Baurechtsberechtigte bestätigt, das Grundstück und die bestehenden Bauten eingehend besichtigt und geprüft zu haben. 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.
- Bestehende Altbauten müssen durch die Baurechtsberechtigte auf eigene Kosten ordnungsgemäss abgebrochen und den Vorschriften gemäss entsorgt werden.
- Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Kreuzlingen keinerlei Verpflichtungen hat, das Parkplatzregime in der Umgebung des Parkhauses den Wünschen und Vorstellungen der Baurechtsnehmerin anzupassen (z. B. Anzahl Parkplätze, Gebührenpflicht, Höhe der Gebühren etc.).

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich:
 - a) Innert drei Monaten nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen das Baugesuch für das Bauvorhaben bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen.
 - b) Das Parkhaus innert 18 Monaten nach dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung in Betrieb zu nehmen und während der gesamten Dauer des Baurechts zu betreiben.
 - c) Bei der Preisgestaltung für die Miete der öffentlich zugänglichen Parkplätze im Parkhaus mindestens den Preis der öffentlichen Parkplätze der Stadt Kreuzlingen im Areal Klein Venedig zu verlangen. Die Stadt Kreuzlingen setzt die Baurechtsnehmerin über allfällige entsprechende Preisänderungen aufgefördert und schriftlich in Kenntnis.

Bei Nichteinhalten einer dieser Bestimmungen ist die Baurechtsgeberin berechtigt, mit schriftlicher Erklärung von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Bei Nichteinhaltung der Vorschrift zur Preisgestaltung (lit. c) ist der Baurechtsnehmerin vorab eine kurze Frist zur vertragskonformen Anpassung anzusetzen. Für die Aufhebung des Baurechts gelten die Bestimmungen des vorzeitigen Heimfalls. Sämtliche durch diesen Rücktritt und die Löschung entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Der Baurechtszins ist bis zum Vollzug des Heimfalls geschuldet.

- Im Sinne einer obligationenrechtlichen Bestimmung vereinbaren die Parteien:

Die Stadt Kreuzlingen beabsichtigt, während der Vertragsdauer einen öffentlich zugänglichen Steg vom Helvetiaplatz in das Gebiet Seestrasse zu erstellen. Die Baurechtsnehmerin ist bereit, zu Gunsten der Stadt Kreuzlingen an der Ankunftsstelle des Steges eine Öffnung im Gebäude zuzulassen und einen öffentlichen Durchgang, insbesondere auch die Nutzung der benötigten Parkplätze als Verbindung zur Vertikalerschliessung des Parkhauses, zu dulden.

Entsprechend verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin:

- einen öffentlichen Durchgang für Fussgänger gemäss den Angaben der Stadt Kreuzlingen zu dulden und unentgeltlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, sofern für die Stadt Kreuzlingen ein Bedarf dazu besteht (z. B. im Zusammenhang mit einer direkten Fussgängerverbindung zwischen Zentrum und See);
- bereits bei der Erstellung des Parkhauses die Liftkonstruktion auf eigene Kosten so zu dimensionieren, dass ein künftiger Velotransport vom erwähnten Steg zum Ausgang des Parkhauses möglich ist.

Die Kosten für die baulichen Anpassungen werden von der Stadt Kreuzlingen getragen; für die allenfalls notwendige Aufhebung von Parkplätzen wird die Baurechtsnehmerin entschädigt.

- Der Baurechtsvertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat gemäss Art. 32 lit. e und Ablauf des fakultativen Referendums gemäss Art. 33 Abs. 1 der Gemeindeordnung.
- Der Grundbucheintrag hat nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen sowie nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Bau des Parkhauses zu erfolgen.

5. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat entschieden, nicht selbst in ein Parkhaus an der Seestrasse zu investieren, sondern die Parzelle im Baurecht für ein Parkhaus mit mindestens 250 Parkplätzen auszuschreiben. Das vorliegende Projekt sieht 316 Parkplätze vor.

Mit dem Wegfall der öffentlichen Parkplätze an der Seestrasse werden kurzfristig weniger Parkplätze (rund 10 bis 15 Parkplätze) bestehen als heute. Damit das Ziel des Stadtrates, nämlich der Erhalt der heutigen Anzahl der Parkplätze im Areal Klein Venedig, erreicht werden kann, soll in ein P+R-Parkhaus am Hafenbahnhof investiert werden. Mit diesem Parkhaus könnte der Ausfall ausgeglichen werden. Das Gebiet an der Seestrasse soll tendenziell vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden. Für die Parkplätze nördlich der Seestrasse ist ein Schrankensystem geplant. Damit können Kunden und Gäste des ansässigen Gewerbes bevorzugt werden. Zusammen mit dem Schrankensystem des Parkhauses wird dann auch ein Parkleitsystem für das Hafenableit möglich werden.

Geschäftsführer der Ostschweiz Parkhaus AG ist Robert Urweider, ein ehemaliger Kreuzlinger Unternehmer bzw. Investor. Die Firma Goldbeck Rhomberg AG bringt das notwendige Fachwissen mit.

Mit der Genehmigung dieses Baurechtsvertrages wird die Teilfläche der ehemaligen Parzelle Nr. 226 (1'357 m²) gemäss Art. 8 Abs. 3 des Reglements über den Landkredit vom Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen der Stadt Kreuzlingen überführt.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Baurechtsvertrag mit der Ostschweiz Parkhaus (OSP) AG, 8280 Kreuzlingen, zur Erstellung und zum Betrieb eines Parkhauses auf der Parzelle Nr. 1158 an der Seestrasse 8, Kreuzlingen, zuzustimmen.

Kreuzlingen, 24. November 2015

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Beilagen

1. Grundstückvereinigung vom 26. März 2015
2. Kaufangebot vom 20. Juni 2011
3. Kaufvertrag vom 12. Juli 2012
4. Inserat Ausschreibung
5. Projektdossier vom 22. Januar 2015
6. Empfehlung Stadtbildkommission vom 20. November 2014
7. Empfehlung Stadtbildkommission vom 22. Januar 2015
8. Situationsplan vom 1. Oktober 2015
9. Übersicht Mindereinnahmen Ordnungsbussen und Parkplatzgebühren
10. Schreiben bezüglich Anschluss an das Parkleitsystem vom 1. Oktober 2015
11. Grobskizze Gestaltung Hafentplatz
12. Baurechtsvertrag vom 16. November 2015
13. HR-Auszug Ostschweiz Parkhaus (OSP) AG
14. Schätzung Hans Rudolf Rutishauser
15. Schätzung immokanzlei AG