Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Änderung Baurechtsvertrag mit der Bodensee-Arena (Nutzungserweiterung)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Baurechtsvertrag mit der Bodensee-Arena AG zu ändern, um so die vorübergehend verstärkte Nutzung der Halle für die Durchführung von Live-Sendungen durch das Schweizer Fernsehen zu ermöglichen. Ein langfristiger Vertrag mit dem Schweizer Fernsehen als Dauermieter reduziert das finanzielle Risiko der Stadt und sichert gleichzeitig den Eislaufbetrieb für Öffentlichkeit, Schulen und Sportclubs zu tragbaren Konditionen.

1 Ausgangslage

Im Dezember 2016 erfolgte beim Verwaltungsrat der Bodensee-Arena AG (BA) eine Anfrage des Schweizer Fernsehens (SRF) nach einem über mindestens acht Jahre dauernden Vertrag für die Nutzung der Halle. Nach Bekanntwerden dieser Option Ende Februar 2017 ging von Seiten des Eishockey-Clubs Kreuzlingen Konstanz (EHCKK) als Alternative dazu ein Konzept für eine Eissport-, Event- und Freizeitanlage ein. Den Schwerpunkt bildet der Aufbau eines Kompetenzzentrums für Eissport. Der Stadtrat und die gemeinderätliche Kommission GKS wurden vom Verwaltungsratspräsidenten der BA bzw. von Vertretern des EHCKK über die Modelle orientiert. Um sie einander gegenüberstellen und betriebswirtschaftlich beurteilen zu können, verlangte der Stadtrat von beiden Seiten einen Businessplan. Mit Schreiben vom 10. März 2017 erteilte der Stadtrat dem Verwaltungsrat der BA unter bestimmten Bedingungen grünes Licht zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem SRF.

An der Sitzung vom 16. März 2017 traktandierte der Gemeinderat das Thema „Bodensee-Arena“. Alle Fraktionen sowie einzelne Gemeinderäte äusserten sich dazu. In der Diskussion sprach sich die Mehrheit der Fraktionen für einen Kompromiss aus. Man möchte dem öffentlichen Eislauf und dem Eissport gute Rahmenbedingungen geben und gleichzeitig die Chance wahrnehmen, den Aufwand für die öffentliche Hand zu reduzieren und von den volkswirtschaftlich

und marketingtechnisch positiven Effekten der TV-Sendungen zu profitieren. Dies entspricht auch der Grundidee der BA, deren festgeschriebener Zweck von Anfang an war, sowohl dem öffentlichen Eislauf und dem Eissport als auch der Unterhaltung der Bevölkerung zu dienen.

2 Mögliche Nutzungsmodelle

Seit das SRF in der BA Live-Sendungen vor grossem Publikum produziert, wünschte die BA vom SRF einen länger dauernden Vertrag mit fixen Mietzeiten. Damit sollte für die übrigen Mieterinnen und Mieter und nicht zuletzt auch für die Eisnutzerinnen und -nutzer die Planungssicherheit erhöht werden. Diesem Wunsch konnte bisher nicht entsprochen werden. Wegen Umbauten in den Studios am Leutschenbach ist nun das SRF auf der Suche nach einem Ersatzstudio ab 2019 für mindestens acht Jahre. Aufgrund der kurzen Wege und der guten Erfahrungen in Kreuzlingen hat für das SRF eine Dauermiete der BA-Halle erste Priorität.

Im Winterhalbjahr besteht seit jeher eine gewisse Konkurrenzsituation zwischen Veranstaltungen bzw. TV-Produktionen und der Eisnutzung. Diese verschärfte sich in jüngster Zeit aufgrund des Ausbaus der Aktivitäten des EHCKK und anderer Eissportvereine. Dazu kommt die Entwicklung im Elite-Eishockey. Die Thurgauer Vereine wollen die besten Jugendlichen in Kreuzlingen unter einer Aktiengesellschaft (Young Lions) führen. Ausserdem will der neue „Talent-Campus Bodensee“ mit der Nationalen Elitesportschule Thurgau (NET) den Bereich Eishockey ausbauen und neu in Kreuzlingen statt in Romanshorn betreiben.

Folgende vier Modelle stehen zur Diskussion und in Abklärung:

2.1 SRF als Dauermieter der Halle

Das SRF mietet die Halle in den Jahren 2019 bis 2027 von September bis und mit Mai für die Produktion von TV-Shows mit Publikum. Das SRF rechnet mit 24 bis 30 Sendungen pro Jahr. In jeder Sendung sind zwischen 500 und 1‘500 Besucherinnen und Besucher aus der ganzen Schweiz in der BA anwesend. Die Eisproduktion in der Halle beschränkt sich auf Juli und August (Trainingslager Eissport). Das Ausseneisfeld ist mit den entsprechenden Verbesserungen von September bis März für den Eissport voll nutzbar.

Die stark ausgebaute Nutzung durch das SRF bringt der BA bedeutende Mehreinnahmen an Mieten sowie in den Bereichen Gastronomie und Hotellerie. Die Präsenz des SRF generiert zudem eine hohe Wertschöpfung in der Region bei Gewerbe-, Gastro- und Hotelbetrieben. Beträchtlich ist der nicht quantifizierbare Nutzen für die Standortwerbung von Kreuzlingen. Der Mehrertrag verringert sich um die mit diesem Modell notwendigen Aufwände für

- die Verbesserung des gedeckten Ausseneisfeldes für die Bedürfnisse der Eissportvereine und
- Investitionen in Halle und (gemietete) Tennishalle als Infrastruktur für die TV-Produktionen.

Wegen den reduzierten Eisnutzungsmöglichkeiten ist in dieser Zeit eine Weiterentwicklung des Eissports nicht möglich. Nach Ablauf des Vertrags mit dem SRF muss dann beurteilt werden, ob der Eissport in Kreuzlingen noch das Potenzial hat, die dannzumal wieder reichlich verfügbaren Eiskapazitäten zu nutzen.

2.2 Eissport-, Event- und Freizeitanlage

Der Vorstand des EHCKK möchte die BA zu einem überregional ausstrahlenden „Kompetenzzentrum für Eissport“, kombiniert mit Events, ausbauen. Angedacht sind Nutzungen wie Eishockey-Trainings (inkl. HC Thurgau), öffentlicher Eislauf, Schulsport, Curling, Trainingslager, Technik-Schulungen, Trainer-Ausbildung, internationale und nationale Turniere, Sportschule, Seniorensport, Behindertensport, Eis-Shows, Firmenevents etc. Die Halle wird von Juli bis April vorrangig für die Eissportvereine zur Verfügung stehen. Ab Oktober bis März wird zusätzlich Eis auf dem Ausseneisfeld produziert. Dieses Konzept ermöglicht einen Ausbau des Eissports in unserer Region. Die Zusammenarbeit mit der benachbarten NET könnte eine im Zusammenspiel mit anderen Sportarten der NET einzigartige Entwicklung im Elitesport ermöglichen.

Mit den neuen Banden und Bodenabdeckungen der Eisfläche in der Halle können Events mit kurzer Nutzungsdauer der Halle auch während des Eisbetriebes durchgeführt werden. Die bisherige Mischnutzung der BA mit unterschiedlichen Sportnutzungen, Events und anderen regelmässigen Veranstaltungen soll weiter möglich bleiben und sogar ausgebaut werden. Jedoch würde sich bei diesem Modell das SRF vollständig und endgültig aus der BA zurückziehen.

2.3 Kompromiss-Lösung mit Schwerpunkt Eissport

Dieses Modell ermöglicht sowohl den Abschluss eines langfristigen Vertrags mit dem SRF als auch einen gewissen Ausbau der Eissport-Aktivitäten in der BA. Dazu würde auf dem Parkplatz der BA temporär eine zweite gedeckte Eisfläche erstellt, die vor allem dem Eishockey-Training dient. Zusammen mit dem Sommereis in der Halle und dem Wintereis in den gedeckten Ausseneisfeldern ergeben sich so in Kreuzlingen neun Monate Kunsteis, davon sechs Monate auf zwei Normfeldern. Auch 2016 standen - jedoch bei reduzierter Nutzung durch das SRF - neun Monate Kunsteis zur Verfügung, davon aber nur drei Monate mit zwei Normfeldern.

Die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur müssten aus den Mehreinnahmen durch die Vermietung an das SRF geleistet werden. Alle weiteren geplanten Investitionen (siehe Finanzplan) sind weiterhin von der Stadt zu tragen. Bei dieser Mischnutzung durch das SRF und das Eissport-Zentrum müsste die Stadt weiterhin den Betriebsbeitrag von CHF 400‘000, aber voraussichtlich keine Defizitgarantie mehr leisten. Die Kompromisslösung würde ermöglichen, dass auch während der Belegung durch das SRF Eis bereitgestellt und entsprechende Umsätze erzielt werden können.

2.4 Kompromiss-Lösung mit Schwerpunkt öffentlicher Eislauf (Eispark)

Dieses Modell entspricht dem Kompromiss-Modell 2.3 mit dem Unterschied, dass bei der Eisnutzung der Schwerpunkt nicht auf dem Eissport, sondern auf dem öffentlichen Eislauf liegt. Auf dem Parkplatz der BA und der angrenzenden Rasenfläche des Fussballplatzes würde temporär ein attraktiver Eispark für die breite Öffentlichkeit erstellt. Zusammen mit dem Sommereis in der Halle und dem Wintereis auf dem gedeckten Ausseneisfeld ergeben sich so in Kreuzlingen neun Monate Kunsteis auf jeweils einem Normfeld und zusätzlich zwei Monate

Kunsteis im ungedeckten Eispark. Für den Eissport wäre diese Lösung ein Rückschritt gegenüber der heutigen Situation. Damit könnte weder eine Entwicklung im lokalen Eissport noch eine Eliteausbildung im „Talent-Campus Bodensee“ erfolgen.

Auch hier müssten die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur aus den Mehreinnahmen durch die Vermietung an das SRF geleistet werden. Ebenso wären alle weiteren geplanten Investitionen (siehe Finanzplan) weiterhin von der Stadt zu tragen. Analog zu Modell 2.3 würde die Stadt weiterhin den Betriebsbeitrag von CHF 400‘000, aber voraussichtlich keine Defizitgarantie mehr leisten.

3 Vergleich der Modelle

3.1 Betriebswirtschaftliche Berechnung

Die vier Modelle (2.1, 2.2, 2.3, 2.4) wurden in Bezug auf den betriebswirtschaftlichen Nutzen für die BA (Beilage 1) sowie die finanziellen Folgen für die Stadt (Beilage 2) untersucht. Dazu wurden die von der BA und dem EHCKK eingereichten Businesspläne geprüft und in eine vergleichbare Form gebracht. Basis bildete dabei die Rechnung 2016 der BA. Dem Businessplan des EHCKK stellte die BA ihre Betrachtungsweise des Modells „Eissport“ (2.2) gegenüber. Zudem wurden zwei Varianten der Kompromisslösung gerechnet: eine mit dem Schwergewicht Eissport und eine mit besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Eislaufs.

Eine weitere Tabelle (Beilage 3) zeigt eine Übersicht über die verfügbaren Eismonate in den verschiedenen Modellen.

3.2 Nutzen für Bevölkerung und Stadt

3.2.1 Dauermieter SRF

Eine positive - und nicht bezahlbare - Wirkung auf den Bekanntheitsgrad Kreuzlingens in der übrigen Schweiz hatte die Ausstrahlung von grossen TV-Shows mit Akteurinnen und Akteuren sowie Publikum aus der ganzen Schweiz. Das Engagement des SRF in Kreuzlingen trägt stark zum positiven Image der Grenzstadt

in der Schweiz bei. Neben dem guten Ruf Kreuzlingens als Stadt mit hohem Ausländeranteil und gleichzeitig glückender Integration wurde Kreuzlingen auch als ein attraktiver Wohn- und Ausflugsort am Bodensee bekannt. Der Tourismus profitiert von neuen Kontakten und Anfragen und auch die Wertschöpfung für das Gewerbe stellt einen beachtlichen Mehrwert dar.

Die Mieteinnahmen aus der Zusammenarbeit mit dem SRF ermöglichten in den letzten Jahren, das stark geschrumpfte Eigenkapital der BA wieder aufzufüllen und die Belastung der Kreuzlinger Steuerzahlerinnen und -zahler in Grenzen zu halten. Damit gelang es auch, den Wegzug des HC Thurgau im Jahr 2009 nach Weinfelden finanziell zu kompensieren.

3.2.2 Eissport

Als sogenannte „Denk-Sport-Stadt“ ist die Stadt an der Förderung von Institutionen und Einrichtungen für „Bildung“ wie auch für „Bewegung“ - also den Sport - interessiert. Im neuen SBW „Talent-Campus Bodensee“ mit der Institution NET werden die beiden Werte Bildung und Bewegung direkt zusammengeführt. Die 2001 in Kreuzlingen angesiedelte Sportschule beabsichtigt, den Bereich Eishockey auszubauen und dazu das Morgen- und Mittagstraining von Romanshorn nach Kreuzlingen in die BA zu verlegen. Die Eisfelder werden heute vorwiegend von den Sportvereinen und Schulen intensiv genutzt, darum ist die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit eher auf ungünstige Öffnungszeiten beschränkt.

Grundsätzlich ist sportliche Betätigung gesundheitsfördernd. Sie hat zudem eine pädagogische Wirkung, dient der Persönlichkeitsentwicklung und fördert das Sozialverhalten von Kindern und Jugendlichen. Das Label „Denk-Sport-Stadt“ ist für das Kreuzlinger Standortmarketing ein Alleinstellungsmerkmal. Ein funktionierendes und national ausstrahlendes Kompetenzzentrum für Eissport könnte den Aspekt der „Sport-Stadt“ verstärken, der derzeit hinter dem weiter verbreiteten Ruf als bedeutender Bildungsstandort zurücksteht.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Um die beiden Modelle mit Beteiligung des SRF (2.1, 2.3 und 2.4) realisieren zu können, wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen wie Inhalt des Baurechtsvertrags, Zonierung des Grundstücks und die Voraussetzungen für die Baubewilligung für notwendige Infrastrukturen geprüft.

4.1 Baurechtsvertrag

4.1.1 Baurechtsvertrag 1976 und Entwicklung bis 2011

Der erste Baurechtsvertrag vom 1. Januar 1976 mit der damaligen Kunsteisbahn AG Kreuzlingen/Konstanz bezog sich nur auf die Errichtung einer Eishalle. Der bereits in der Abstimmungsbotschaft von 1973 vorgesehene Ausbau zur Multifunktionshalle mit Hotel erfolgte erst viel später mit der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 (Beilage 4). Beide Städte hatten gemeinsam vor, die BA wie folgt zu positionieren:

- führendes Eissport- und Veranstaltungszentrum der Region
- breites Angebot an Sommer- und Winterveranstaltungen
- hoher Zuschauerkomfort
- attraktive Konditionen für Veranstaltungen aller Art
- attraktivster Veranstaltungsort im Bodenseeraum

Nach Problemen im Management und bedeutenden Mehrkosten beim Erweiterungsbau entschied sich die Stadt Konstanz am 19. Dezember 2002, per 2006 aus dem Vertrag auszusteigen und den Betrieb der Bodensee-Arena ganz der Stadt Kreuzlingen zu überlassen. Konstanzer Bevölkerung, Schulen und Vereine benutzen die BA jedoch weiterhin für den Eislauf und Eissport, da Konstanz über keine eigene Kunsteisbahn verfügt.

2003 bewilligte das Kreuzlinger Stimmvolk einen jährlichen Betriebsbeitrag von CHF 400‘000 und einen Defizitbeitrag von CHF 100‘000. Der seit 2005 eingesetzte Verwaltungsrat der BA konnte in den vergangenen Jahren das Eigenkapital von CHF 2 Mio. wieder aufbauen und die finanzielle Lage festigen. Seit dem Rückzug von Konstanz trägt die Stadt Kreuzlingen das gesamte finanzielle Risiko der Anlage alleine.

4.1.2 Baurechtsvertrag 2011

In Bezug auf die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen der BA ist der Baurechtsvertrag vom 11. März 2011 massgebend (Beilage 5). Der Hauptzweck bleibt weiterhin der Betrieb einer „Mehrzweckanlage“ mit folgenden Bauten und Anlagen:

- Geschlossene Halle mit einer „mehrfach nutzbaren Freifläche“, Kunsteisbahn, Tribünen, Garderoben, Büro- und Konferenzräumen etc.
- von aussen zugängliche, separate Garderobenräume
- Restaurant
- Hotelbetrieb
- überdachte Aussenfläche, nutzbar insbesondere als Kunsteisbahn
- Erschliessungsflächen und Umgebung

Die Baurechtsnehmerin habe das Recht, die bestehenden Bauten und Anlagen „als Kunsteisbahn und für Veranstaltungen bestehen zu lassen und zu nutzen“. Dabei sei Folgendes dauernd sicherzustellen und zu gewährleisten:

- Zugänglichkeit der Kunsteisbahn (innen und aussen) für die Öffentlichkeit
- Zurverfügungstellung der Mehrzweckanlage für Veranstaltungen
- Aufrechterhaltung des Hotelbetriebs (besonders für Tourismus)
- Aufrechterhaltung des Restaurationsbetriebs
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für den öffentlichen Sportbetrieb, solange die angrenzenden Sportanlagen genutzt werden
- Einhaltung der Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Thurgau („Das ganze Grundstück muss dauernd seinem Zweck als öffentliche Anlage erhalten bleiben. Es darf ohne Zustimmung des Regierungsrates nicht entfremdet werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Regierungsrates dürfen (…) keinerlei Um-, Erweiterungs- und Neubauten ausgeführt werden.“).

4.1.3 Verlängerung des Baurechts 2015

Die Änderung des Baurechtsvertrags vom 26. Januar 2015 betraf einzig dessen Verlängerung um 30 Jahre bis 31. Dezember 2054 (Beilage 6). Der Verwaltungsrat der BA hatte eine Verlängerung beantragt, um damit die langfristige Planung grösserer Investitionen zu ermöglichen. Damit könne insbesondere auf die gestiegenen Ansprüche der Mieterinnen und Mieter reagiert werden, die eine hohe wertschöpfende Nutzung ermöglichen. Laut Botschaft an den Gemeinderat entstehe mit der Verlängerung für den Verwaltungsrat ein grösserer Hand-

lungsspielraum, um die positive Entwicklung des Betriebs weiter voranzubringen und auch längerfristige Mietverträge eingehen zu können. Das strategische Ziel sei es, mit dem Betriebskonzept aus öffentlichen Grossveranstaltungen, Kongress- und Verbandsanlässen sowie sportlichen Events sowohl die Halle, die Hotellerie als auch die Gastronomie gleichermassen zu nutzen.

4.2 Nutzungserweiterung 2017

Wie in den letzten sechs Jahren will das SRF auch künftig TV-Unterhaltungsshows mit Publikum in Kreuzlingen produzieren. Diese Nutzung unterscheidet sich qualitativ nicht von der Durchführung anderer Events, etwa grosse Konzerte (DJ Bobo, Hansi Hinterseer, Unheilig etc.), die die Halle für ihre Auftritte jeweils insgesamt für gut eine Woche belegten. Neu sind indessen die dichte zeitliche Abfolge dieser Events und die Tatsache, dass sie exklusiv über einen einzigen Veranstalter (SRF) laufen.

Um angesichts des Volumens des vom Verwaltungsrat der BA geplanten Vertrags mit dem SRF Rechtssicherheit zu schaffen, beantragt der Stadtrat die Erweiterung der Nutzungsbestimmung in Kapitel III. Baurechtsbestimmungen, Ziffer 4 (Inhalt des Baurechts), des Baurechtsvertrags (Beilage 7):

Ergänzung

„Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, einen Teil der bestehenden Bauten und Anlagen für eine bestimmte Dauer exklusiv einem Veranstalter zur Durchführung von öffentlichen Anlässen mit Publikum zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsnehmerin kann in diesem Zusammenhang Mietverträge für mehrere Monate pro Jahr abschliessen, bei Bedarf mit mehrjährigen Laufzeiten."

Es soll ausdrücklich zugelassen werden, dass die BA mit einzelnen Event-Veranstaltern Verträge über mehrere Monate im Jahr bzw. mehrere Jahre in Folge abschliessen kann. Dies sofern die Veranstaltungen öffentlich sind und der Eislauf für die Kreuzlinger Sportvereine und Bevölkerung gegenüber heute nicht zu stark eingeschränkt wird.

Änderung

- Zugänglichkeit der *Eisflächen* ~~Kunsteisbahn (innen und aussen)~~ für die Öffentlichkeit
- Zurverfügungstellung der Mehrzweckanlage für *öffentliche* Veranstaltungen

Da zukünftig auch an anderen Standorten im Umfeld der BA Eisflächen temporär aufgebaut werden könnten, sollte der örtliche Bezug nicht fixiert sein. Grundsätzlich sollen die Eisflächen und die gesamte Anlage der BA öffentlich zugänglich sein und für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können.

4.2.1 Zuständigkeiten

- Verträge mit Mietern von Einrichtungen der BA können von der Bodensee-Arena AG selbständig abgeschlossen werden.
- Baurechtsverträge und deren Änderungen sind vom Gemeinderat zu beschliessen.
- Gemäss Personaldienstbarkeit mit dem „Staat Thurgau“ vom 28. September 1976 muss jede „Entfremdung“ der BA durch den Regierungsrat bewilligt werden. Ohne dessen ausdrückliche Zustimmung dürfen auf der Parzelle Nr. 2423 keinerlei Um-, Erweiterungs- und Neubauten ausgeführt werden.
- Ergeben sich aus der (baurechtsvertrags-konformen) Nutzung der BA für die Stadt jährlich wiederkehrende Mehrausgaben über die heute gesamthaft bewilligten Beiträge von CHF 500'000 hinaus, so muss sie der Gemeinderat bzw. das Volk bewilligen.

4.3 Zonenkonformität

Die Parzelle Nr. 2423 mit der Halle und dem gedeckten Ausseneisfeld befindet sich in der „Erholungs- und Freizeitzone“ und somit im Baugebiet. Gemäss Baureglement der Stadt Kreuzlingen dient diese Zone „der Erholung und Freizeitgestaltung“ (Art. 18). „Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zwecke dienen.“ Da sowohl eine intensivere Nutzung für den Eissport als auch die Produktion von TV-Shows mit Publikum einem grösseren Personenkreis zur Gestaltung seiner Freizeit dient, ist eine Umzonung nicht erforderlich - zumal in der BA beide Nutzungen schon seit Jahren praktiziert werden.

In der Erholungs- und Freizeitzone der Stadt Kreuzlingen bestehen schon heute kommerzielle Nutzungen wie Restaurants (verpachtet und im Baurecht) sowie

ein Hotel (im Baurecht). Zurzeit wird ebenfalls in dieser Zone mit Unterstützung des Kantons eine Ferienwohnungs-Anlage geplant, ohne dass eine Umzonung erforderlich wäre.

4.4 Baubewilligungen

Die von der BA für die erweiterte Nutzung durch das SRF vorgesehenen Ergänzungen der Infrastruktur sowie die aus baurechtlichen - insbesondere energetischen - Gründen erforderlichen Veränderungen an der Gebäudehülle (vgl. 2.3) sind mittels ordentlichem Baugesuchverfahren von der BA zu beantragen und von der Stadt zu bewilligen. Dies gilt auch für die Erstellung aller zusätzlichen Aussenbauten sowie der temporären Eisflächen.

5 Zukunft im Gebiet Klein Venedig

Das gesamte Seeufergebiet, insbesondere das Areal Klein Venedig rund um die BA, dient der Bevölkerung für ihre Erholung und Freizeitbetätigung. Diese öffentliche Nutzung ist im Richt- bzw. Zonenplan festgehalten. Für die Kreuzlinger Bevölkerung jeden Alters soll ein vielfältiges Freizeit- und Sportanlagenangebot zur Verfügung stehen.

Im Zentrum dieses Areals am See steht die multifunktionale Halle der BA mit dem überdachten Ausseneisfeld. Ungeachtet des bis 2050 dauernden Baurechts für die Halle stellt sich im Verlauf der angestrebten Vertragsdauer mit dem SRF die Frage nach der Zukunft der BA; dies hinsichtlich ihrer Nutzung, des künftigen Investitionsbedarfs und ihres Stellenwerts im Rahmen der grenzüberschreitenden Planung des Gebiets Klein Venedig.

Die private Tennishalle soll - nach realisiertem Neubau im Gebiet Seezelg - einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Dies könnten eine „Bewegungshalle“ sowie (vorübergehend) eine Mensa für den stark wachsenden „Talent-Campus Bodensee“ oder ein Foyer für Grossveranstaltungen in der BA sein. Dazu muss der bestehende Baurechtsvertrag mit dem Betreiber der Tennishalle bezüglich Dauer und Nutzung geändert werden.

Der „Talent-Campus Bodensee“ plant schon heute einen Erweiterungsbau auf der im Südosten angrenzenden Parzelle, namentlich für ein Internat. Ein Internat für internationale Schüler würde insbesondere die Ausbaupläne der NET in Richtung Eishockey unterstützen.

6 Zusammenfassung

Die Geschichte der Bodensee-Arena ist lang und wechselhaft. Vom hoffnungsvollen Gemeinschaftsprojekt der Schwesterstädte Kreuzlingen und Konstanz wurde es für die Standortgemeinde Kreuzlingen zu einer finanziellen Hypothek. Erst seit dem Neustart unter dem jetzt amtierenden Verwaltungsrat und seiner Geschäftsführung traten die positiven Aspekte wieder in den Vordergrund. Die beiden zur Diskussion stehenden Zukunftsmodelle haben je für sich Vorteile, Nachteile und Risiken, wie sie in den Vergleichen unter Ziffer 3 aufgezeigt werden. In ihrer „reinen“ Form schliessen sie sich aber weitgehend aus. Mit allen Beteiligten wurden darum an einem runden Tisch Lösungsvorschläge diskutiert und Varianten aufgezeigt.

Um die Vorteile beider Ausrichtungen der BA nutzen zu können, setzt der Stadtrat auf deren Kombination, wie sie im Modell 2.3 beschrieben ist. Sie ermöglicht die Entwicklung der eissportlichen Aktivitäten, ohne auf die betriebs- und volkswirtschaftlichen Vorteile des Ausbaus der Event-Sparte mit TV-Shows verzichten zu müssen. Die in dieser Botschaft aufgezeigte Kompromiss-Lösung lässt überdies alle Optionen für die Zukunft - also nach Ende des Vertrags mit dem SRF - zu.

Die Nutzungserweiterung 2017 des bestehenden Baurechtsvertrags ermöglicht einen Vertragsabschluss mit dem SRF über eine längere Mietdauer.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Änderung des Baurechtsvertrags mit der Bodensee-Arena AG (Nutzungserweiterung) zuzustimmen.

Kreuzlingen, 18. April 2017

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen

1. Betriebswirtschaftliche Berechnung
2. Finanzielle Folgen für die Stadt und die Bodensee-Arena
3. Eisverfügbarkeit nach Monaten
4. Baurechtsvertrag vom 22. Januar 1976
5. Änderung und bestehender des Baurechtsvertrags vom 16. März 2011
6. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 23. Januar 2015
7. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 28. März 2017

Betriebswirtschaftliche Berechnung

Bereiche	Ist 2016	2.1 BA* SRF ohne zusätzliche Eisflächen	2.2 BA* Eissport- und Eventzentrum	2.2 EHCKK** Eissport- und Eventzentrum	2.3 Kompromiss* SRF mit Zusatzeisflächen	2.4* SRF plus Event-Eis für öffentlichen Eislauf
Eis						
Ertrag	521	430	620	770	620	620
Aufwand	- 942	- 858	- 1'066	- 1'048	- 1'266	- 1'257
Deckungsbeitrag	**- 421**	**- 428**	**- 446**	**- 278**	**- 646**	**- 637**
Event						
Ertrag	575	680	230	395	680	680
Aufwand	- 538	- 386	- 354	- 390	- 338	- 338
Deckungsbeitrag	**37**	**294**	**- 124**	**5**	**342**	**342**
Restaurant						
Ertrag	1'049	1'205	975	1'200	1'255	1'305
Aufwand	- 1'019	- 1'109	- 1'008	- 1'191	- 1'129	- 1’149
Deckungsbeitrag	**30**	**96**	**- 33**	**9**	**126**	**156**
Hotellerie						
Ertrag	419	438	398	400	438	438
Aufwand	- 459	- 453	- 460	- 416	- 453	- 453
Deckungsbeitrag	**- 40**	**- 15**	**- 62**	**- 16**	**- 15**	**- 15**
Zusammenzug						
Ertrag	2'564	2'753	2'223	2'765	2'993	3’043
Aufwand	- 2'958	- 2'806	- 2'888	- 3'045	- 3'186	- 3’197
Defizit	**- 394**	**- 53**	**- 665**	**- 280**	**- 193**	**- 154**

* Hochrechnung durch Bodensee-Arena

** Hochrechnung durch EHCKK

18. April 2017

Finanzielle Folgen für die Stadt und die Bodensee-Arena

	Ist 2016	2.1 BA* SRF ohne zusätzliche Eisflächen	2.2 BA* Eissport- und Event-zentrum	2.2 EHCKK** Eissport- und Event-zentrum	2.3 Kompromiss* SRF mit Zusatz-eisflächen	2.4* SRF plus Event-Eis für öffentlichen Eislauf
Städtische Beiträge						
Betriebsbeitrag	400	400	700	400	400	400
Defizitgarantie	100					
Total	**500**	**400**	**700**	**400**	**400**	**400**
Bauliche Investitionen						
durch Bodensee Arena	200	500	350	350	950	500
		Isolation und Tribüne Ausseneis-feld, Foyer in der Tennishalle, Bau eines Übergangs zur BA	Tribüne Ausseneisfeld, Foyer in der Tennis-halle	Tribüne Ausseneisfeld, Foyer in der Tennis-halle	Traglufthalle mit Normfeld 56 x 26m, Tribüne Ausseneisfeld, Foyer in Tennishalle, Bau eines Übergangs zur BA	Isolation und Tribüne Ausseneisfeld, Foyer in der Tennishalle, Bau ei-nes Übergangs zur BA
durch Stadt	200	1'536	1'822	1'822	1'636	1'536
		Lagergebäude, Anpas-sung Küche und Halle, neue Bande in Halle	Lagergebäude, Anpas-sung Küche und Halle, neue Bande in Halle und temp. Hallenbo-den	Lagergebäude, Anpas-sung Küche und Halle, neue Bande in Halle und temp. Hallenbo-den	Lagergebäude, Anpas-sung Küche und Halle, neue Bande in Halle, Verlegung Sicherheits-zufahrt	Lagergebäude, Anpas-sung Küche und Halle, neue Bande in Halle

* Hochrechnung durch Bodensee-Arena

** Hochrechnung durch EHCKK

18. April 2017

Bodensee-Arena Übersicht Eisverfügbarkeit nach Monaten

	2016		Variante 2.1		Variante 2.2		Variante 2.3			Variante 2.4		
	Aussen	Innen	Aussen	Innen	Aussen	Innen	Aussen	Innen	Tragluft	Aussen	Innen	Eispark
Januar												
Februar												
März												
April												
Mai												
Juni												
Juli												
August												
September												
Oktober												
November												
Dezember												
Anzahl Monat	**6**	**6**	**6.5**	**2.5**	**6**	**9**	**6**	**2.5**	**6.5**	**6.5**	**2.5**	**2**
	12		**9**		**15**		**15**			**11**		

Zusammmenzug Departement Gesellschaft 18. April 2017

Tagebuch Nr. 73
vom 21. Jan. 1972

Kreuzlingen:
E.Bl. 1442, 2473

AMT KREUZLINGEN

73

Oeffentliche Beurkundung

über

Baurechtsvertrag

Zwischen der

STADT KREUZLINGEN,

vertreten durch die Herren Emil Heeb, Stadtammann, und Willi Dinkel, Stadtschreiber,

als Grundeigentümerin

und der Firma

KUNSTEISBAHN AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Peter Perini, Verwaltungsratspräsident, und Bürgermeister Willi Weilhard, Konstanz

wird hiermit folgender Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes abgeschlossen:

I.

Die Kunsteisbahn AG erstellt auf dem durch die Seeufergestaltung gewonnenen Auffüllungsareal an der Landesgrenze zur Bundesrepublik Deutschland eine Mehrzweckanlage.

12'503 m2 H. Zürcher, 29.8.88

Die Baurechtsfläche von ca. ~~15'~~500 m2 ist vor dem Grundbucheintrag dieses Vertrages durch den Grundbuchgeometer vermessen zu lassen und ins Grundbuch aufzunehmen.
Das Auffüllareal wird nach erfolgter Vermessung vom Staat Thurgau an die Stadt Kreuzlingen zu Eigentum abgetreten.

II. Inhalt und Dauer des Baurechtes

1. Die Stadt Kreuzlingen räumt der Kunsteisbahn AG, Kreuzlingen, das Recht ein, auf der obgenannten Baurechtsfläche folgende Mehrzweckanlage zu erstellen und gemäss Art. 779 ZGB an den Bauten gesondertes Eigentum beizubehalten:

   - überdachtes Eishockeyfeld 30/60 m
   - 2 Garderoben mit Douchen und WC für den Eislaufbetrieb
   - 4 Garderoben mit Douchen, WC und Trockenräumen für Eishockey und Fussball
   - Immbisskiosk
   - offenes Eisfeld 37/65 m
   - Kernrestaurant
   - Hallenrestaurant
   - Betriebswohnungen
   - Hallentribüne
   - Fussballtribüne
   - Fussballergarderoben
   - Magazin-, Geräte- und weitere Nebenräume wie Eingangshalle, Maschinenräume, Sanitäts- und Schiedsrichterzimmer, Trafostation, Aufenthaltsraum, Heizzentrale etc.

   Für die Ausführung der gesamten Anlage sind die Botschaft der Stadt und der Schulgemeinde Kreuzlingen vom Juli 1973 sowie der Baubeschrieb mit Plänen des Architekturbüros Georg Felber, Kreuzlingen, vom März 1974 massgebend.

2. Das Baurecht dauert, vom 1. Januar 1976 an gerechnet, 49 (neunundvierzig) Jahre. Es ist übertragbar.

   Das Baurecht ist als Grundstück im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB im Grundbuch Kreuzlingen unter neuem E.Bl. 2442 aufzunehmen.

III. Baurechtszins

1.1.78

Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin vom Datum der Inbetriebnahme an einen Baurechtszins von jährlich Fr. 1.-- pro m2 Baurechtsfläche zu entrichten.

Der genaue jährliche Baurechtszins ergibt sich aus der definitiven Vermessung des Grundstückes.

Der Baurechtszins ist alle 5 Jahre der Geldentwertung anzupassen. Können sich die Parteien über die Höhe des neuen Baurechtszinses nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht im Sinne von § 214 ff ZPO endgültig.

IV. Heimfall

Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie Bestandteile ihres Grundstückes werden.

Gemäss Art. 779 1 Abs. 2 ZGB kann das Baurecht jederzeit auf eine Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden.

Die Parteien vereinbaren hierzu folgendes:

a) Verzichtet die Baurechtsberechtigte darauf, von dieser Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, so fallen die bestehenden Bauten der Grundeigentümerin ohne jede Entschädigungspflicht heim.

b) Verzichtet die Grundeigentümerin auf die Verlängerung des Baurechts, so hat sie der Bauberechtigten eine Entschädigung zu leisten.

   Diese Entschädigung wird festgesetzt auf den dannzumaligen Zeitwert, abzüglich aller von der Stadt Kreuzlingen geleisteten Beiträge.

   Der Zeitwert ist zum Zeitpunkt des Heimfalls durch einen neutralen Liegenschaftenschätzer feststellen zu lassen, den die Parteien gemeinsam bestimmen.

Können sich die Parteien über die Person des Schätzers, den Zeitwert oder die zu entrichtende Entschädigung nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht, bestehend aus 3 Mitgliedern, im Sinne von § 214 ff ZPO endgültig. Wird die Entscheidung einem Schiedsgericht übertragen, wählen beide Parteien je ein Mitglied, Diese beiden bestimmen gemeinsam einen Obmann ihrer Wahl.

V. Weitere Bestimmungen

1. Die Baurechtsberechtigte oder ihre Rechtsnachfolger sind befugt, die Bauten sowie das Umgelände bestimmungsgemäss zu benutzen.

2. Die mit dem Bestand oder dem Betrieb der Bauten verbundenen Abgaben, Versicherungen etc. sind von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen.

3. Sämtliche Grundbuchgebühren für die Eintragung dieses Baurechtes bezahlt die Berechtigte.

4. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der ausdrücklichen Genehmigung durch den Stadtrat Kreuzlingen.

5. Der Grundbucheintrag kann erfolgen:
   - nach Erfüllung der in Ziff. I genannten Voraussetzungen
   - nach erfolgter Genehmigung gemäss Ziffer 4 oben.

Kreuzlingen, 22. Januar 1976

Die Grundeigentümerin:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Die Baurechtsberechtigte:

KUNSTEISBAHN AG

06.02
69370 /20 000

Beilage 5

2997

Kopie an:
- SR z. K.
- Finanzabteilung
- Bauverwaltung
- Liegenschaftenverwaltung

18. MRZ. 2011 /cs

BUCHAMT KREUZLINGEN

Öffentliche Beurkundung

über

BAURECHTSVERTRAG

Änderungen des bestehenden Baurechtsvertrages
vom 22. Januar 1976

22. März 2011

Akten-Nr. 02.02.02 / 120

Prot. Nr.

00.0403*

zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtammann und Janine Benz, Stadtschreiberin Stv.

und

Bodensee-Arena AG, Seestrasse 11b, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Matthias Mölleney, Uster und Barbara Hummel-Morgenthaler, Kreuzlingen

werden folgende Änderungen des Baurechtsvertrages vom 22. Januar 1976 vereinbart:

I. Präambel

Zwischen den Parteien besteht der Baurechtsvertrag, öffentlich beurkundet am 22. Januar 1976 (Anhang 1); das Baurecht besteht als Grundstück (D2454 Grundbuch Kreuzlingen, mit der Anmerkung: "Erwerbsbewilligung mit Auflagen der Bodenrechtskommission vom 24. Juni 1996").

Nachdem die Eissporthalle in der Zwischenzeit saniert, ausgebaut und erweitert worden ist, wird der Baurechtsvertrag vom 22. Januar 1976 gemäss den nachfolgenden Bestimmungen geändert und angepasst; die anderslautenden Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 22. Januar 1976 werden damit aufgehoben.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Parzelle Nr. 2423
Grundstückfläche 14'642 m^2

Grenzen

laut Grundbuchplan Blatt 88 Kreuzlingen und Mutation Nr. 2600 (vgl. Anhang 2)

Erwerbstitel

Abtretung 28. September 1976 Beleg 550, Grundstückaufteilung 28.09.1976 Beleg 551, Grenzänderung 03. Dezember 1990 Beleg 996

Anmerkungen

2929 Aufnahme in den Altlastenkataster gemäss Art. 14 Abs. 3 Abfallgesetz 03. Juni 1998 Beleg 564

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

4372 Last: Baubeschränkung und Benützungsbeschränkung zugunsten Staat Thurgau, Frauenfeld, 28. September 1976 Beleg 550

4378 Last: Selbständiges und dauerndes Recht: Baurecht für eine Kunsteisbahn, Frist 20. Januar 2026
Verselbständigt als Grundstück D2454, 21. Januar 1977 Beleg 73

14065 Last: Baurecht für eine Transformatorenstation zugunsten Stadt Kreuzlingen (Technische Betriebe Kreuzlingen TBK) 15. September 2006 Beleg 1158

Pfandfrei

III. Baurechtsbestimmungen

1. Art des Baurechts

- Das Baurecht besteht zu Lasten des vorstehend erwähnten Grundstückes als selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 sowie Art. 779 ff. ZGB, wobei zufolge der hiermit vereinbarten Änderungen fortan die Bestimmungen dieses Vertrages gelten sollen.

- Das Baurecht ist übertragbar unter den nachfolgenden Vorbehalten und Bedingungen:

  Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, vor einer allfälligen Übertragung des Baurechts auf einen Dritten die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Grundeigentümerin darf die Zustimmung zur Übertragung aus objektiv wichtigen Gründen verweigern. Solche sind insbesondere auch gegeben, wenn:

  - Der Rechtsnachfolger nicht ausreichende Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne und gemäss sämtlichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages sowie gemäss den Bestimmungen der Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Staates Thurgau (SP Nr. 372) weiterzuführen.
  - Der Rechtsnachfolger nicht sämtliche Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gegenüber der Grundeigentümerin aus diesem Vertrag, insbesondere auch die Nutzungsverpflichtungen und die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses, übernimmt.

- Streitigkeiten über die Übertragbarkeit des Baurechtes im konkreten Fall werden einem Schiedsgericht gemäss dem Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 unterbreitet.

- Sämtliche hiermit in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen sind als Änderungen des bestehenden Baurechtes D2454 Grundbuch Kreuzlingen in das Grundbuch aufzunehmen (Stichwort: "Selbständiges und dauerndes Baurecht zu Gunsten Bodensee-Arena AG, Seestrasse 11b, 8280 Kreuzlingen vom 22.01.1976 bis 31. Dezember 2024, mit Änderungen vom 09.03.2011).

2. Umfang des Baurechts

Liegenschaft Nr. 2423 Grundbuch Kreuzlingen (Grundstückfläche 14'642 m2)

gemäss Mutationsurkunde Nr. 2600 Kreuzlingen

3. Inhalt des Baurechts

- Die Baurechtsnehmerin ist grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

- Die Stadt Kreuzlingen räumt der Bodensee-Arena AG das Recht ein, auf der Baurechtsfläche (Anhang 2) eine Mehrzweckanlage mit den im Rahmen des Baurechtes bereits errichteten, gemäss Art. 779 ZGB im Eigentum der Bodensee-Arena AG stehenden Bauten und Anlagen beizubehalten. Es handelt sich dabei gemäss dem Situationsplan vom Juli 2009 (Anhang 3), der zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt und von beiden Parteien unterzeichnet wird, um folgende Bauten und Anlagen:

  - Geschlossene Halle mit einer mehrfach nutzbaren Freifläche, Kunsteisbahn, Tribünenanlagen, Garderobenräume mit Duschen, WC-Anlagen und weiteren Nebenräumen (insbesondere Technik-, Material-, Büro- und Konferenzräume) (Situationsplan als Anhang 3: blaue Fläche)
  - Von aussen zugängliche, separate Garderobenräume mit Dusch- und WC-Anlagen (Situationsplan als Anhang 3: rosa Fläche)
  - Restaurant mit sämtlichen Nebenräumen (insbesondere: Küche, Kühl- und Lagerräume) (Situationsplan als Anhang 3: orange Fläche)
  - Hotelbetrieb mit derzeit 32 Zimmern (128 Betten) (Situationsplan als Anhang 3: rote Fläche)
  - Überdachte Aussenfläche, nutzbar insbesondere als Kunsteisbahn (Situationsplan als Anhang 3: grüne Fläche)
  - Erschliessungsflächen und Umgebung (insbesondere mit Parkplätzen für Fahrräder und Personenwagen sowie Erschliessungswegen nördlich und östlich der Halle).

- Für das Baurecht und dessen Weiterbestand sind die Bauten und Anlagen in der heute bestehenden Ausführung massgeblich.
- Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, im Rahmen der baupolizeilichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen die bestehenden Bauten und Anlagen als Kunsteisbahn und für Veranstaltungen bestehen zu lassen und zu nutzen.

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, hinsichtlich der Nutzung der Bauten und Anlagen und der gesamten Baurechtsfläche insbesondere folgendes dauernd sicherzustellen und zu gewährleisten:

  - Zugänglichkeit der Kunsteisbahn (innen und aussen) für die Öffentlichkeit
  - Zurverfügungstellung der Mehrzweckanlage für Veranstaltungen
  - Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes (insbesondere auch für den Tourismus)
  - Aufrechterhaltung des Restaurationsbetriebes
  - Bereitstellung von Räumlichkeiten für den öffentlichen Sportbetrieb, solange die angrenzenden Sportanlagen genutzt werden.
  - Einhaltung der Bestimmungen gemäss Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Staates Thurgau (SP Nr. 372), insbesondere wie folgt:

    "Das ganze Grundstück Parz.Nr. 2423 muss dauernd seinem Zweck als öffentliche Anlage erhalten bleiben. Es darf ohne Zustimmung des Regierungsrates nicht entfremdet werden.

    Ohne ausdrückliche Zustimmung des Regierungsrates dürfen auf Parz.Nr. 2423 keinerlei Um-, Erweiterungs- und Neubauten ausgeführt werden.

    Neue Geländeveränderungen und Aufschüttungen sind ebenfalls bewilligungspflichtig."

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die gesamten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für eine einwandfreie Verwaltung besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch die Erschliessungswege und Parkflächen sowie die gesamte weitere Umgebung ordnungsgemäss zu unterhalten (inkl. Schneeräumung etc.) und stets in einwandfreiem Zustand zu halten. Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, betreffend die Einhaltung der Unterhaltsverpflichtung der Baurechtsnehmerin periodische Kontrollen vorzunehmen; die Baurechtsnehmerin hat dabei den Vertretern der Baurechtsgeberin uneingeschränkten Zutritt zu den Bauten und Anlagen zu gewähren.

- 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 entsprechen und für die Baurechtsnehmerin finanziell verkraftbar sind sowie keine anderweitigen, schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht; diese Genehmigung gibt umgekehrt auch 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 Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten und Verantwortung zu realisieren. Bauversicherungen sind Sache der Baurechtsnehmerin.

- Die Bauten und Anlagen sowie Teile davon dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin beseitigt werden.

4. Beginn und Dauer des Baurechts

- Das Baurecht hat gemäss Vertrag vom 22. Januar 1976 am 01. Januar 1976 begonnen und dauert bis zum 31. Dezember 2024.

- Die Vertragsparteien sehen vor, spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechtes betreffend eine allfällige Erneuerung des Baurechtsvertrages Verhandlungen aufzunehmen. Kommt im Rahmen dieser Verhandlungen kein neuer Baurechtsvertrag zustande, endigt das Baurecht endgültig auf den 31. Dezember 2024.

5. Heimfall

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

5.1 Ordentlicher Heimfall

- Nach Ablauf des Baurechtsvertrages gehen sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen, im Rahmen des Baurechts erstellten Bauten und Anlagen - in Abänderung von Art. 779d ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind durch die Baurechtsnehmerin finanzierte Mobilien und Einrichtungen, welche mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind.

- Allenfalls auf dem Baurechtsgrundstück errichtete Grundpfandrechte sind durch die Baurechtsnehmerin bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

5.2 Vorzeitiger Heimfall

- Falls die Baurechtsnehmerin das Baurecht in grober Weise überschreitet oder ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin nach vorgängiger schriftlicher Mahnung und Androhung den vorzeitigen Heimfall verlangen.
- Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin diesfalls eine Entschädigung zu leisten, die sich wie folgt berechnet:

  - Die Heimfallentschädigung hat sich nach dem dannzumaligen Realwert der Bauten und Anlagen (d.h. der Ertragswert wird in die Berechnung nicht einbezogen) und zudem nach dem dadurch geschaffenen objektiven Mehrwert für das Grundstück zu richten. Dabei ist die Höhe des geleisteten Baurechtszinses angemessen zu berücksichtigen. Im Nichteinigungsfall erfolgt die Ermittlung durch einen Schiedsexperten. Die so ermittelte Heimfallentschädigung wird um 50% reduziert.

  - Zudem ist das Mass des Verschuldens im Sinne eines weiteren, erheblichen Reduktionsgrundes zu berücksichtigen (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

  - Vom so ermittelten Betrag sind sämtliche durch die Stadt Kreuzlingen der Baurechtsnehmerin während der Baurechtsdauer seit 1976 bis zum Heimfall geleisteten Beiträge (Bau-, Investitions- und Betriebsbeiträge) abzuziehen.

  - 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.

5.3 Diese Bestimmungen unter Ziff. 5 sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779 e ZGB).

6. Baurechtszins

- Gemäss Vertrag vom 22. Januar 1976 hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins von jährlich CHF 1.-- pro m^2 Baurechtsfläche zu entrichten.

- An die Teuerung angepasst ergibt sich aktuell damit ein Baurechtszins von CHF. 2.--/m^2 Baurechtsfläche. Die Baurechtsnehmerin hat damit der Baurechtsgeberin ab 01. Januar 2011 einen jährlichen Baurechtszins von CHF 2.--/m^2 Baurechtsfläche zu entrichten (damit entsprechend der Baurechtsfläche von 14'642 m^2 aktuell ein Baurechtszins von jährlich CHF 29'284.--)

- Der Baurechtszins wird im Zeitablauf wie folgt angepasst:

  - Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats November des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den 01. Januar 2012. Der Baurechtszins (2.--/m^2 Baurechtsfläche ab 01. Januar 2011) basiert auf dem Indexstand November 2010.

- Der Baurechtszins ist jährlich, jeweils im Voraus auf den 1. des Monats Februar zu leisten.

- 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 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

- Der Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Baurecht das gesetzliche Vorkaufsrecht zu.
- Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche wird hiermit wegbedungen.
- Die Wegbedingung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsnehmerin an der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche ist im Grundbuch vorzumerken.

IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

- Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand. Jegliche Gewährleistung bezüglich des Baurechtsgrundstückes (Rechts- und Sachmängel) wird wegbedungen. Dies gilt insbesondere für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Die Baurechtsnehmerin erklärt, die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

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, einem allfälligen Rechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag samt dieser Überbindungsverpflichtung vollumfänglich zu überbinden, wobei die Genehmigung durch die Baurechtsgeberin gemäss Ziff. III. 1. vorstehend vorbehalten bleibt.

4. Vermietung

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die von aussen zugänglichen Garderobenräume mit Dusch- und WC-Anlagen (Situationsplan als Anhang 3: rosa Fläche) den Sportvereinen von Kreuzlingen, die die Sportanlagen "Klein-Venedig" nutzen, zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten, solange dafür Bedarf besteht. Für die weiteren Garderobenräume mit Duschen und WC-Anlagen (Situationsplan als Anhang 3: blaue Fläche) gilt dies insoweit, als diese Räumlichkeiten nicht für Sportveranstaltungen der Baurechtsnehmerin in der Halle benötigt werden.

5. Änderung des Baurechtsvertrages

- Der Baurechtsvertrag vom 22. Januar 1976 wird gemäss vorstehenden, vertraglichen Bestimmungen geändert.

V. Schlussbestimmungen

1. Zustimmungen und Genehmigungen

- Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 05.10.2010 zugestimmt.

  Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat den vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 18.11.2010 genehmigt.

- Der Grundbucheintrag dieser Baurechtsänderung hat sofort zu erfolgen.

2. Kostentragung

- Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten, die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

3. Streitigkeiten

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

- - -

Anmeldung zum Grundbucheintrag

So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

- Die Änderungen zum bestehen Baurechtsvertrag vom 22.01.1976, auf der Liegenschaft Nr. 2423 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2454 Grundbuch Kreuzlingen. Berichtigung der Frist auf neu 31.12.2024.

- Die Vormerkung „Vereinbarung betreffend Heimfallsentschädigung" auf der Liegenschaft Nr. 2423 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2454 Grundbuch Kreuzlingen.

- Die Vormerkung „Aufhebung des Vorkaufsrechts des Baurechtsberechtigten" auf der Liegenschaft Nr. 2423 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2454 Grundbuch Kreuzlingen.

Kreuzlingen, 16. März 2011

Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin:

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann:

Die Stadtschreiberin Stv.:

Die Baurechtsberechtigte:

BODENSEE-ARENA AG

Öffentliche Beurkundung Nr. 170

Als Urkundsperson des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde.
Die beiliegenden unterschriftlich anerkannten Anhänge 1 bis 3 werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.
Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 16. März 2011

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,
16. März 2011, Beleg 322.

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 16. März 2011

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

H.R. Rutishauser
Grundbuchverwalter

Beilage 6

Kopie an:
- SR z.K.
- Finanzabteilung
- Liegenschaftenverwaltung
- Bauverwaltung

27. JAN. 2015 /cpag

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Öffentliche Beurkundung

-3. Feb. 2015

Akten-Nr. 00.0405.02.02.02 Prot. Nr. /27

über

Nachtrag zum

BAURECHTSVERTRAG

(Verlängerung der Dauer)

zwischen der

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

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

und der

Bodensee-Arena AG, mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, Seestr. 11b, UID: CHE-107.905.859
vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Matthias Mölleney, Uster und Barbara Hummel-Morgenthaler, Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

Es wird folgende Änderung des Baurechtsvertrages vom 21.01.1977 mit Nachtrag vom 16.03.2011 bezüglich der Liegenschaft Nr. 2423 und des Baurechtsgrundstücks Nr. D2454 Grundbuch Kreuzlingen vereinbart:

Das Baurecht hat gemäss Baurechtsvertrag am 01.01.1976 begonnen und dauert bis zum 31.12.2024. Das Baurecht wird um 30 Jahre verlängert und dauert **neu bis zum 31.12.2054**.

Thurgau

II. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat diesem Vertrag am 6. November 2014 zugestimmt. Die gesetzliche Referendumsfrist ist am 22. Dezember 2014 unbenutzt abgelaufen.

2. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

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

4. Der Grundbucheintrag dieser Baurechtsänderung hat sofort zu erfolgen.

Anmeldung zum Grundbucheintrag

So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

- Die Änderung zum bestehenden Baurechtsvertrag vom 21.01.1977, mit Nachtrag vom 16.03.2011, auf der Liegenschaft Nr. 2423 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D2454 Grundbuch Kreuzlingen.
  Berichtigung der Frist auf neu 31.12.2054.

Kreuzlingen, 23. Januar 2015

Die baurechtsbelastete Grundeigentümerin:

STADT KREUZLINGEN

.....
(Andreas Netzle, Stadtammann)

.....
(Thomas Niederberger, Stadtschreiber)

Die Baurechtsberechtigte:

BODENSEE-ARENA AG

.....
(Matthias Möllney)

.....
(Barbara Hummel-Morgenthaler)

Öffentliche Beurkundung Nr. 29

Als Urkundsperson des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde.
Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 23. Januar 2015

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter sv.

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,

23. Januar 2015, Beleg 66.

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 26. Januar 2015

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

M. Heidegger
Grundbuchverwalter Stv.

28.03.2017

Beilage 7

Nachtrag zum

BAURECHTSVERTRAG

(Inhalt des Baurechts)

zwischen der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
vertreten durch Andreas Netzle, Stadtpräsident und Thomas Niederberger, Stadtschreiber
(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

und der

Bodensee-Arena AG, mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, Seestrasse 11b, UID: CHE-107.905.859
vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Matthias Mölleney, Uster und […]
(Baurechtsnehmerin)

Zwischen den Parteien besteht der Baurechtsvertrag, im Grundbuch eingetragen am 21. Januar 1977, auf Grundstück D2454, Grundbuch Kreuzlingen. Mit Nachträgen vom 16. März 2011 und vom 23. Januar 2015 wurde der Baurechtsvertrag angepasst; die anderslautenden Bestimmungen wurden jeweils aufgehoben.

Für den Inhalt des bestehenden Baurechtsvertrags ist der Nachtrag vom 16. März 2011 massgebend. Die Parteien beabsichtigen den Inhalt des Baurechts den aktuellen Verhältnissen anpassen.

Es werden folgende Änderungen und Ergänzungen am bestehenden Baurechtsvertrag vom 21. Januar 1977 (mit Nachträgen vom 16. März 2011 und vom 23. Januar 2015) vereinbart (*Änderungen und Ergänzungen kursiv):*

3. Inhalt des Baurechts

- Die Baurechtsnehmerin ist grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

- Die Stadt Kreuzlingen räumt der Bodensee-Arena AG das Recht ein, auf der Baurechtsfläche (Anhang 2) eine Mehrzweckanlage mit den im Rahmen des Baurechtes bereits errichteten, gemäss Art. 779 ZGB im Eigentum der Bodensee-Arena AG stehenden

Bauten und Anlagen beizubehalten. Es handelt sich dabei gemäss dem Situationsplan vom Juli 2009 (Anhang 3), der zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt und von beiden Parteien unterzeichnet wird, um folgende Bauten und Anlagen:

- Geschlossene Halle mit einer mehrfach nutzbaren Freifläche, Kunsteisbahn, Tribünenanlagen, Garderobenräume mit Duschen, WC-Anlagen und weiteren Nebenräumen (insbesondere Technik-, Material-, Büro- und Konferenzräume) (Situationsplan als Anhang 3: blaue Fläche)
- Von aussen zugängliche, separate Garderobenräume mit Dusch- und WC-Anlagen (Situationsplan als Anhang 3: rosa Fläche)
- Restaurant mit sämtlichen Nebenräumen (insbesondere: Küche, Kühl- und Lagerräume) (Situationsplan als Anhang 3: orange Fläche)
- Hotelbetrieb mit derzeit 32 Zimmern (128 Betten) (Situationsplan als Anhang 3: rote Fläche)
- Überdachte Aussenfläche, nutzbar insbesondere als Kunsteisbahn (Situationsplan als Anhang 3: grüne Fläche)
- Erschliessungsflächen und Umgebung (insbesondere mit Parkplätzen für Fahrräder und Personenwagen sowie Erschliessungswegen nördlich und östlich der Halle).

- Für das Baurecht und dessen Weiterbestand sind die Bauten und Anlagen in der heute bestehenden Ausführung massgeblich.

- Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, im Rahmen der baupolizeilichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen die bestehenden Bauten und Anlagen als Kunsteisbahn und für Veranstaltungen bestehen zu lassen und zu nutzen.

- *Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, einen Teil der bestehenden Bauten und Anlagen für eine bestimmte Dauer exklusiv einem Veranstalter zur Durchführung von öffentlichen Anlässen mit Publikum zur Verfügung zu stellen. Die Baurechtsnehmerin kann in diesem Zusammenhang Mietverträge für mehrere Monate pro Jahr abschliessen, bei Bedarf mit mehrjährigen Laufzeiten.*

- *Die Baurechtsnehmerin ist nach Massgabe sowie unter Berücksichtigung der erlaubten Zweckverwendungen und Nutzungen verpflichtet, hinsichtlich der Bauten und Anlagen und der gesamten Baurechtsfläche insbesondere folgendes sicherzustellen und zu gewährleisten:*

  - Zugänglichkeit der *Eisflächen* ~~Kunsteisbahn (innen und aussen)~~ für die Öffentlichkeit
  - Zurverfügungstellung der Mehrzweckanlage für *öffentliche* Veranstaltungen

- Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes (insbesondere auch für den Tourismus)
- Aufrechterhaltung des Restaurationsbetriebes
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für den öffentlichen Sportbetrieb, solange die angrenzenden Sportanlagen genutzt werden.
- Einhaltung der Bestimmungen gemäss Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Staates Thurgau (SP Nr. 372), insbesondere wie folgt:

  „Das ganze Grundstück Parz. Nr. 2423 muss dauernd seinem Zweck als öffentliche Anlage erhalten bleiben. Es darf ohne Zustimmung des Regierungsrates nicht entfremdet werden.

  Ohne ausdrückliche Zustimmung des Regierungsrates dürfen auf Parz. Nr. 2423 keinerlei Um-, Erweiterungs- und Neubauten ausgeführt werden.

  Neue Geländeveränderungen und Aufschüttungen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.“

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die gesamten Bauten und Anlagen ordnungsgemäss zu unterhalten und für eine einwandfreie Verwaltung besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch die Erschliessungswege und Parkflächen sowie die gesamte weitere Umgebung ordnungsgemäss zu unterhalten (inkl. Schneeräumung etc.) und stets in einwandfreiem Zustand zu halten. Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, betreffend die Einhaltung der Unterhaltsverpflichtung der Baurechtsnehmerin periodische Kontrollen vorzunehmen; die Baurechtsnehmerin hat dabei den Vertretern der Baurechtsgeberin uneingeschränkten Zutritt zu den Bauten und Anlagen zu gewähren.

- 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 entsprechen und für die Baurechtsnehmerin finanziell verkraftbar sind sowie keine anderweitigen, schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht; diese Genehmigung gibt umgekehrt auch 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 Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten und Verantwortung zu realisieren. Bauversicherungen sind Sache der Baurechtsnehmerin.

- Die Bauten und Anlagen sowie Teile davon dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin beseitigt werden.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat diesem Vertrag am [Datum] zugestimmt. Die gesetzliche Referendumsfrist ist am [Datum] unbenutzt abgelaufen.

2. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.

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

4. Der Grundbucheintrag dieser Änderung des Baurechtsvertrages hat sofort zu erfolgen.