Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Genehmigung Baurechtsvertrag mit dem Verein "CIK Centro Italiano Kreuzlingen" für den Betrieb des Centro Italiano auf der Parzelle Nr. 6406 (D20340), Viale Italia 1, Kreuzlingen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Beim Centro Italiano soll ein neues Nutzungskonzept eingeführt und die Baurechtsfläche geringfügig erweitert werden. Deshalb soll der bestehende Baurechtsvertrag durch einen neuen Baurechtsvertrag ersetzt werden. Der heutige Baurechtsvertrag (Beilage 1) läuft am 31. Dezember 2025 aus und bietet somit keine Perspektive für die Umsetzung eines neuen Nutzungskonzeptes (Beilage 2). Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem neuen Baurechtsvertrag mit dem Verein "CIK Centro Italiano Kreuzlingen" für den Betrieb des Centro Italiano an der Viale Italia 1, Kreuzlingen, zuzustimmen.

1 Ausgangslage

1990 wurde der Verein „Centro Sportivo Italiano Kreuzlingen“ (CSIK) als Dachorganisation der Vereine FC Kreuzlingen-Italica (Fussball), Bocciaclub (Boccia), Club Ciclistico (Velo) und Circolo Culturale Realtà Nuova (Kultur) gegründet. 1995 erfolgte die Namensänderung in „Centro Italiano Kreuzlingen“ (CIK). Ziel dieser Gründung war, die Vielzahl an autonomen, italienischstammenden Vereinen der Stadt Kreuzlingen unter einem Dach zu vereinen.

Mit Unterstützung der Stadt Kreuzlingen, welche mit einem Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 dem Centro Italiano Kreuzlingen ein Baurecht für die Erstellung eines Clublokals mit gedeckter Bocciabahn erteilte, konnte der Neubau im Jahre 1991 auf der Parzelle Nr. 6406 an der Viale Italia 1 bezogen werden. Die Stadt Kreuzlingen gewährte dem Verein CISK ein rückzahlbares Darlehen in der Höhe von CHF 100‘000. Die Verzinsung des Darlehens wird als jährlich wiederkehrender Vereinsbeitrag von der Stadt getragen.

In den darauffolgenden Jahren funktionierte das Lokal als reines Vereinslokal, ausschliesslich für die Vereinsmitglieder der vier Mitgliedsvereine. Allerdings konnte dadurch die aus dem selbstfinanzierten Neubau entstandenen massiven Schulden nicht abbezahlt werden.

Unter der Leitung von Giuseppe Scarascia wurde das Vereinslokal ab 1995 der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die typisch italienische Küche im Centro hatte schnell Erfolg und die finanzielle Lage des Vereins erholte sich in kurzer Zeit. Im Jahre 2003 wurde das Lokal in ein öffentliches Restaurant umgebaut. Dabei wurden insbesondere die Küche und die Theke grosszügig erweitert. Heute präsentiert sich das Centro Italiano Kreuzlingen (CIK) als Restaurant in einem einfachen, familiären und traditionell italienischen Stil.

Drei der vier Mitgliedervereine kämpfen heute mit einer stetig abnehmenden Anzahl an Mitgliedern. Nur der AS Calcio Kreuzlingen (entstanden 1998 aus der Fusion der beiden Fussballvereine „FC Kreuzlingen-Italica“ und „AS Nuova Italica Emmishofen“ weist weiterhin einen konstant hohen Mitgliederbestand auf.

Verein	**Mitglieder, Stand 2017**
AS Calcio Kreuzlingen	400
Bocciaclub	13
Veloclub	12
Kultureller Verein Realtà Nuova	80

2 Heutige Situation / Probleme / Herausforderungen

Das Centro Italiano Kreuzlingen kann langfristig nur erhalten werden, wenn im Bereich Gastronomie eine Weiterentwicklung ermöglicht wird. Der Verein ist sich dessen bewusst und erstellte deshalb ein Nutzungskonzept mit den entsprechenden Massnahmen (Beilage 2).

2.1 Massnahmen im Gastrobereich

Die Erweiterung des Gastrobereichs in den Bereich der aktuell bestehenden Bocciabahn mit zusätzlichen sanitären Anlagen ist das erklärte Ziel des Vereins. Dieser Multifunktionsraum könnte für grössere Veranstaltungen wie Vereinsversammlungen, Public Viewing von Fussballveranstaltungen, Hochzeiten und Feiern genutzt werden. Damit wäre die Zugänglichkeit zum Centro Restaurant

für alle Gäste auch während grösseren Veranstaltungen möglich. Heute ist der Restaurantbesuch in diesen Zeiten oft eingeschränkt, da die aktuell knapp 70 Sitzplätze für einen erweiterten Betrieb des Centros nicht genügen. Der bestehende Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1990 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen des Betriebes und die angestrebte Weiterentwicklung kann auf dieser Basis nicht in Angriff genommen werden.

2.2 Bocciabahn

Der Bocciaclub verfügt mittlerweile nur noch über 13 aktive Mitglieder. Innerhalb des Vereins CIK möchten die Bocciaspieler die Infrastruktur selbstverständlich in der heutigen Form aufrechterhalten (Beilage 3). An der Generalversammlung des Vereines CIK vom 17. April 2015 entschieden die Mitglieder, die künftige Nutzung der Bocciahalle zu verändern und den Bocciaspielern als Ersatz eine wettkampftaugliche, überdachte Aussenanlage zu erstellen. Bei der Planung dieser Massnahme stellte man fest, dass die bestehende Aussen-Bocciabahn teilweise ausserhalb der Baurechtsparzelle des CIK liegt.

3 Neues Betriebs- und Nutzungskonzept

Der Vorstand des Centro Italiano Kreuzlingen prüfte im Rahmen der Projektvorbereitungen mögliche Nutzungsvarianten. Der Umbau der Bocciahalle zu einem Multifunktionsraum wurde als beste Variante erachtet und vertieft weitergeplant. Der neue Multifunktionsraum soll einen autonomen, separaten und einladenden Zugang erhalten. Am Kopf westlich der Halle werden die nötigen Infrastrukturräume wie Garderobe, Sanitäreinrichtungen sowie ein kleines einfaches Foyer angeordnet. Über diesen Eingang wird der Raum erschlossen. Eine Bühne am östlichen Ende erhöht die Flexibilität der möglichen Nutzungen. Der bestehende Restaurantbetrieb kann so unabhängig von Veranstaltungen geführt werden und bleibt für Gäste und Vereinsmitglieder stets zugänglich.

Beispiele von möglichen Veranstaltungen:
- Vereinsanlässe
- Generalversammlungen
- Firmenanlässe
- Familienfeste aller Art wie Hochzeiten, Taufen, Geburtstage, etc.
- Weihnachtsessen
- Public Viewing (Welt- und Europameisterschaft)

Für diese Umnutzung muss ein Baugesuch eingereicht werden, das vor allem auch im energetischen und brandschutztechnischen Bereich alle gesetzlichen Anforderungen erfüllen muss. Die Veränderungen der Gebäudehülle und der Aussen-Bocciabahn sind der Gesamtumgebung anzupassen.

3.1 Umbau- und Sanierungsarbeiten

Raumprogramm Multifunktionsraum

- Foyer ca. 10 m^2
- Garderobe ca. 7 m^2
- Lager- / Abstellraum ca. 8 m^2
- WC-Anlage für Damen mit 2 WCs à ca. 5 m^2
- WC-Anlage für Herren mit 1 WC und 3 Pissoirs à ca. 6 m^2
- Multifunktionshalle ca. 277 m^2 mit ca. 320 Sitzplätzen bei Festbankbestuhlung (z. B. Public Viewing)
- Bühne ca. 44 m^2

zusätzliche Massnahmen

- 2 zusätzliche Ausgänge (Notausgänge)
- Energetische Massnahmen
- Sanierung Haustechnik
- Installation Technik mit Beleuchtung, Beamer, Leinwand, Lautsprecher, etc.

3.2 Massnahmen Bocciabahn

Die Bocciabahn im Freien wird saniert, verlängert und mit einer einfachen Überdachung versehen. So kann die Anlage über einen grossen Teil des Jahres wetterunabhängig genutzt werden. Sollte der Bedarf an Bocciabahnen aufgrund der Vereinstätigkeit wieder steigen, könnte auf der erweiterten Baurechtsparzelle eine zweite Bocciabahn erstellt werden. Für den Ausbau der Aussen-Bocciabahn hat der Verein CIK bei der Stadt Kreuzlingen einen einmaligen Unterstützungsbeitrag von CHF 75‘000 beantragt. Der Stadtrat hat dem Beitrag unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass der Gemeinderat den neuen Baurechtsvertrag und somit das neue Nutzungskonzept genehmigt.

3.3 Termine

Eingabe Baugesuch	Januar 2018
Baubewilligung	Mai 2018
Baubeginn	Juni 2018
Bauvollendung und Inbetriebnahme	Oktober 2018

4 Finanzen

Die nachstehenden Kosten basieren auf einer Schätzung des CIK Centro Italiano Kreuzlingen (Beilage 2). Die baulichen Massnahmen beim Hauptgebäude erfolgen durch den Verein. Die Stadt Kreuzlingen leistet einen Beitrag an die Aufwertung der Aussen-Bocciabahn (siehe auch Ziffer 3.2).

Kostenzusammenstellung Multifunktionsraum	**CHF**
Bauliche und energetische Massnahmen	170‘000
Technik (Licht, Beamer, Leinwand, Lautsprecher, etc.)	40‘000
Einrichtungen	20'000
Umgebungsgestaltung (Eingangsbereich, Zugang)	20‘000
Total zulasten CIK Centro Italiano Kreuzlingen	**250‘000**

Kostenzusammenstellung	**CHF**
Aufwertung Aussen-Bocciabahn	
Fundamente	10'000
Überdachung (Stützen, Dach, Eindeckung)	55‘000
Verlängerung Bocciabahn um 2.0 m	5'000
Umgebungsgestaltung	5'000
Total zulasten Stadt Kreuzlingen	**75‘000**

5 Baurechtsvertrag

Der geänderte Baurechtsvertrag (Beilage 4) basiert auf der neu ausgearbeiteten und durch die AuA verabschiedeten Mustervorlage der Stadt. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte des Baurechtsvertrags erklärt:

a. Art des Baurechts

Es handelt sich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht. Das Baurecht ist übertragbar. Die ganze oder teilweise Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin.

b. Umfang und Inhalt

Das Baurechtsgrundstück ist 2‘453 m^2 (plus 484 m^2) gross und befindet sich in der Erholungs- und Freizeitzone (Beilage 5).

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen:

- ganzjähriger Gastronomiebetrieb mit Mehrzweckraum für Anlässe und Veranstaltungen sowie eine Gartenwirtschaft (mit Pergola)
- Autoabstellplätze für Personal
- überdachte Aussen-Sportanlage (Bocciabahn)

Konkret geplant sind:
Innen:

- der Umbau und die Umnutzung des Innenraums (Bocciabahn innen wird aufgehoben) in einen Mehrzweckraum mit Infrastruktur (Garderobe, Lager-/Abstellraum, WC, Foyer, Bühne),
- die bauliche Erweiterung auf der Westseite des bestehenden Gebäudes für sanitäre Installationen (Anbau),

Aussen:

- die Erstellung von Parkplätzen für das Personal im Norden der Parzelle,
- eine Pergola bei der Gartenterrasse,
- die Aufwertung, Erweiterung und Überdachung der bestehenden Bocciabahn im Freien.

Es bestehen bereits Bauten, welche vom Baurechtsnehmer gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 (D968), welcher im Zuge der Begründung dieses Baurechts im Grundbuch gelöscht wird, auf eigene Kosten erstellt worden sind.

Die Realisierung richtet sich nach den Plänen und Unterlagen des Baurechtsnehmers wie im Anhang des Baurechtsvertrages (Beilage 4) beschrieben. Die

Baurechtsgeberin stimmt diesem Projekt vollumfänglich zu. Sollte das Projekt Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten. Bei Umbauten beschränken sich diese Anforderungen auf die davon betroffenen Bauteile. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

c. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 30 Jahre. Der ordentliche Heimfall sowie der vorzeitige Heimfall entsprechen der allgemein üblichen Regelung.

d. 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 wurde auf CHF 194'000 geschätzt (Beilage 6).

Der Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindexes 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.

Berechnung Zins (Stand Oktober 2017):

CHF 194'000 x 3.7 % (3.45 % 1. variable Hypothek für Gewerbe/Industrie der Thurgauer Kantonalbank plus 0.25 % administrativer Aufwand) = Baurechtszins CHF 7‘178 pro Jahr.

Zuzüglich zum Baurechtszins hat die Baurechtsgeberin Anspruch auf eine Umsatzbeteiligung. Diese beträgt 6 % des den Betrag von CHF 400‘000 übersteigenden Umsatzes pro Jahr. Für die Ermittlung des relevanten Umsatzes ist das Kalenderjahr (1.1. bis 31.12.) massgebend. Mit der Umsatzbeteiligung wird eine

Regelung aufgenommen, wie sie in vergleichbaren Fällen ebenfalls vorgesehen wird (z. B. Mietvertrag Restaurant Schloss Seeburg).

e. Weitere Bestimmungen

Nachstehend einige Hinweise zu weiteren Bestimmungen:

- Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) erfolgt im heutigen Zustand. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes sowie für Fläche und Mass. Die Grundeigentümerin haftet weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.
- Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis davon, dass sich auf der Nachbarparzelle Nr. 5064, von welcher zwei Teilflächen für das baurechtsbelastete Grundstück abgetrennt worden sind, der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Kurzfuri) befindet. Die Verfügung des kantonalen Amtes für Umweltschutz befindet sich im Anhang zum Baurechtsvertrag. Gemäss dieser Verfügung gilt der Standort als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.
- Der Grundbucheintrag hat innert 30 Tagen, nachdem die Gültigkeitsbedingungen (Zustimmung Stadt- und Gemeinderat) erfüllt sind und zudem eine rechtskräftige Baubewilligung gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vorliegt für das Projekt, dem die Baurechtsgeberin zugestimmt hat, den Vertrag zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, so entfällt er ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.
- Der Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990, welcher gleichzeitig im Grundbuch gelöscht wird.

6 Zusammenfassung

Das Centro Italiano muss aufgrund der rückläufigen Mitgliederzahlen ein neues Nutzungskonzept umsetzen und sich im Bereich des Angebots der Gastronomie

weiterentwickeln. Mit der Erweiterung des Gastrobereichs in der heutigen Bocciahalle können zusätzliche Angebote an Veranstaltungen generiert werden. Als Ersatz der Bocciabahnen wird im Aussenbereich eine wettkampftaugliche, überdachte Aussenanlage erstellt. Der neue Baurechtsvertrag ist die rechtliche Grundlage zwischen der Stadt Kreuzlingen und dem Verein „CIK Centro Italiano Kreuzlingen“. Mit dem Abschluss des neuen Baurechtsvertrages sind auch die neuen Nutzungen wieder auf dem aktuellen Stand und mit der Verlängerung der Baurechtsdauer können die geplanten Investitionen realisiert und der Betrieb gesichert weitergeführt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit dem Verein "CIK Centro Italiano Kreuzlingen" für den Betrieb des Centro Italiano auf der Parzelle Nr. 6406 (D20340), Viale Italia 1, Kreuzlingen, zuzustimmen.

Kreuzlingen, 24. Oktober 2017

Stadtrat Kreuzlingen

Dorena Raggenbass, Vize-Stadtpräsidentin

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen

1. Bestehender Baurechtsvertrag vom 17.10.1990
2. Nutzungskonzept vom 28.08.2017
3. Übersicht Nutzungsfrequenz Bocciabahn vom 13.10.2017
4. Baurechtsvertrag, Entwurf
5. Antrag auf Grenzänderung, Entwurf
6. Ermittlung Baurechtszins vom 12.10.2017

Fotokopie an:
BV 7.1.91

3007

Beilage 1

23.10.1990	
Akten-Nr. 28.18	Prot. Nr. 1279

18.95p

AUSZUG

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Oeffentliche Beurkundung

über

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

(Personaldienstbarkeit)

Die
Stadt Kreuzlingen

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

räumt hiermit dem

CSIK Centro Sportivo Italiano, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Pasetto, Präsident und Padula, Vizepräsident, (für Herrn Pasetto Herr Silvan Trinkler in Vollmacht)

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

Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

Parz.Nr. und E.Blatt 1406

= 19 ar 79 m2 Gebäudegrundfläche, Wiesen, Anlagen, mit:

zu erstellender gedeckter Bocciabahn mit Clubraum

Kurzfurri

--

Grenzen laut Plan Blatt 85 und Mutationen Nr. 855 und 856 Kreuzlingen-Ost

--

Erwerbstitel

laut Grundbuch.

--

0602

P f a n d f r e i

Baurechtsbestimmungen

a) Umfang des Rechtes

Der CSIK Centro Sportivo Italiano ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht, über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und darauf insbesondere eine gedeckte Bocciabahn mit Clubraum zu erstellen und zu betreiben und gemäss Art. 779 ZGB an den Bauten und Anlagen gesondertes Eigentum beizubehalten.

Für die Ausführung der gesamten Anlage sind die Pläne des Architekturbüros Trinkler & Partner, Kreuzlingen, vom 14.2.1990 massgebend.

Der Berechtigte ist befugt, die Bauten und Anlagen mit Umgelände bestimmungsgemäss zu benützen und gleichzeitig verpflichtet, die
* gesamte Anlage ordnungsgemäss zu unterhalten.

Ergänzung siehe Seite 5

Das Baurecht ist übertragbar.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet vor einer allfälligen Uebertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird für die Dauer bis und mit dem 31. Dezember 2025 eingeräumt.

c) Aufnahme als Grundstück im Grundbuch

Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt auf E.Bl. 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost. Auf E.Bl./Parz.Nr. 1406 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen, und zwar als Last mit dem Wortlaut: "Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des CSIK Centro Sportivo Italiano, Kreuzlingen, bis 31.12.2025".

d) Erlöschen des Rechtes (Heimfall und Vorkaufsrecht)

Das Baurecht wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung eingeräumt, dass die Sportanlagen einer breiteren Oeffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Benützungsordnung mit Tarif sowie allfällige Aenderungen bedürfen daher der Genehmigung durch den Stadtrat Kreuzlingen.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht die Baute - in Abänderung von Art. 779 ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, unter Vorbehalt des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrages. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am Ursprungsgrundstück Parz.Nr. 1406 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf die Vormerkung im Grundbuch.

e) Baurechtszins

Der Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin vom Datum der Inbetriebnahme der Anlagen einen Baurechtszins von jährlich Fr. 1.40 pro m2 Baurechtsfläche, total Fr. 2'770.60 für 1979 m2 zu entrichten.

Die Berechnung des Baurechtszinses beruht auf 139.6 Indexpunkten des Landesindexes für Konsumentenpreise, Stand September 1988. Er wird erstmals per 1.1.1994 und nachher alle 5 Jahre dem Index angepasst.

Sicherstellung:

Auf die vorsorgliche Eintragung eines Pfandrechtes für den Baurechtszins wird verzichtet. Den Parteien ist Art. 779 i ZGB bekannt.

f) Oeffentliche Abgaben, Versicherungen

Die öffentlichen Abgaben, die auf der Baurechtsparzelle 1406 sowie auf der Baute als solcher ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Ueber- oder Untergang anknüpfen, sind vom Baurechtsberechtigten zu übernehmen.

Wird eine solche Abgabe kraft Gesetz beim Grundeigentümer erhoben, so ist der Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig.

g) Sämtliche Grundbuchgebühren für die Eintragung dieses Baurechtes gehen zulasten des Berechtigten.

h) Der CSIK Centro Sportivo Italiano, Kreuzlingen, hat gemäss Protokollauszug an der Jahresversammlung vom 26.1.1990 diesem Rechtsgeschäft die notwendige Zustimmung erteilt.

Im weitern bedarf dieser Vertrag zu seiner Gültigkeit der ausdrücklichen Genehmigung des Stadt- und Gemeinderates Kreuzlingen oder einer allfälligen Volksabstimmung.

i) Dieser Vertrag wird heute nur öffentlich beurkundet.

Der Grundbucheintrag dieses Vertrages hat nach erfolgten Genehmigungen (mit Ablauf der Referendumsfrist), sowie nach Erteilung der rechtsgültigen Baubewilligung für die gedeckte Bocciaanlagen zu erfolgen, spätestens jedoch vor Beginn der Bauarbeiten.

Sollte die Baubewilligung nicht erteilt werden können, so ist dieser Vertrag von den Parteien aufzuheben.

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, 26. März 1990

Die Grundeigentümerin:
STADT KREUZLINGEN
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Die Baurechtsberechtigte:
CSIK CENTRO SPORTIVO ITALIANO
Der Präsident, in Vollmacht:

Der Vicepräsident:

Öffentliche Beurkundung Nr. 141

Als Urkundsbeamter des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält, und dass die vorgeschriebenen Formen gemäss § 18 ff EG zum ZGB eingehalten worden sind.

Kreuzlingen, 26. März 1990

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Substitut

0602

Der Gemeinderat Kreuzlingen hat mit Beschluss vom 5.4.1990 diesem Rechtsgeschäft mit folgendem Nachtrag zugestimmt.

Seite 2, a) Umfang des Rechtes

Neuer Abschnitt 4:

Auf der Baurechtsfläche dürfen weder Parkplätze eingerichtet noch Autos abgestellt werden.

Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.

Vor dem Grundbucheintrag dieses Vertrages wurde von der Grundeigentümerin folgende Grunddienstbarkeit errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Auf Parz.Nr. 1406 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Baurechtsparzelle)

R.u.L: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parz.Nr. 78 und zulasten Parz.Nr. 54

Kreuzlingen, 17. Okt. 1990

Die Baurechtsgeberin:
STADT KREUZLINGEN
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Der Baurechtsnehmer:
CSIK Centro Sportivo Italiano
Der Präsident:

Der Vicepräsident:

Die gemäss lit. i des Baurechtsvertrages nötige Baubewilligung wurde am 31.8.1990 erteilt.

Anmeldung zum Grundbucheintrag

Vorstehender Baurechtsvertrag, öffentlich beurkundet am 26.3.1990, mit Nachtrag vom17.10.1990 wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen

- Die Dienstbarkeit auf E.Bl. 1406 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

  "Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2025, zugunsten CSIK Centro Sportivo Italiano, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, verselbständigt unter E.Bl. 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost".

- Die Aufnahme dieses Baurechts als Grundstück in das Grundbuch, unter Eröffnung des neuen E.Blattes 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost.

Kreuzlingen, 17. Okt. 1990

Die Baurechtsgeberin:
STADT KREUZLINGEN
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber-Sth.

Der Baurechtsnehmer:
CSIK Centro Sportivo Italiano
Der Präsident:

Der Vicepräsident:

0602

Oeffentlich beurkundet, 26. März 1990

Im Grundbuch eingetragen, 17. Oktober 1990, Beleg 880

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 18. Oktober 1990

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv.

Centro Italiano Kreuzlingen

Nutzungskonzept

Ausgangslage / Problematik

Lösung

Multifunktionshalle

Bocciabahn

Finanzierung / Termine

Kreuzlingen, 28. August 2017

Ausgangslage / Problematik

1990 wurde der Verein „Centro Sportivo Italiano Kreuzlingen“ (CSIK) als Dachorganisation der Vereine FC Kreuzlingen-Italica (Fussball), Bocciaclub (Boccia), Club Ciclistico (Velo) und Circolo Culturale Realtà Nuova (Kultur) gegründet. 1995 erfolgte die Namensänderung in „Centro Italiano Kreuzlingen“ (CIK). Ziel dieser Gründung war die Vielzahl an autonomen, italienischstammenden Vereinen der Stadt Kreuzlingen unter einem Dach zu bringen.
Dank der grosszügigen Unterstützung der Stadt Kreuzlingen, welche mittels Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 dem Centro Italiano Kreuzlingen ein Baurecht für die Erstellung eines Clublokals mit gedeckter Bocciabahn erteilte, konnte der Neubau im Jahre 1991 auf der Parzelle Nr. 6406 (vormals Nr. 1406) am Viale Italia 1 (vormals Schwimmbadstrasse) bezogen werden.

In den darauffolgenden Jahren funktionierte das Lokal als reines Vereinslokal, ausschliesslich für die Vereinsmitglieder der vier Mitgliedsvereine. Allerdings konnten dadurch, die aus dem selbstfinanziertem Neubau entstandenen massiven Schulden nicht abbezahlt werden.

Mit der Wahl von Giuseppe Scarascia als Präsident vom Centro Italiano Kreuzlingen (CIK) im Jahre 1995 konnte eine Führungskraft mit innovativen Ideen gewonnen werden. Sein Konzept das reine Vereinslokal durch ein Angebot an italienischer Küche der Öffentlichkeit zu öffnen entpuppte sich als ein Erfolgsrezept.

Im Jahre 2003 wurde das Lokal in ein öffentliches Restaurant umgebaut, dabei wurde insbesondere die Küche / Bar grosszügig erweitert.

Heute präsentiert sich der Centro Italiano Kreuzlingen (CIK) als reines Restaurant in einem einfachen, familiären und traditionell italienischem Umfeld, Die weit über die Stadtgrenze beliebte italienische Küche sowie die zunehmenden Cateringaufträge haben ermöglicht dass durch den Lead von Giuseppe Scarascia der Schuldenberg von CHF 1‘400‘000.00 auf CHF 230‘000.00 abgebaut werden konnte.

Drei der Mitgliedervereine kämpfen heute mit der stetig abnehmenden Zahl an Mitgliedern. Die heutige italienische Generation (Secondos) identifiziert sich nicht mehr zwingend mit einem italienischen Verein, wie dies verstärkt bei den Vorfahren der Fall war. Ausser bei der AS Calcio Kreuzlingen (Entstand 1998 aus der Fusion der beiden Fussballvereine „FC Kreuzlingen-Italica“und „AS Nuova Italica Emmishofen“) ist weiterhin ein konstanter Mitgliederbestand zu verzeichnen, dies hat jedoch vorallem mit der Beliebtheit des Fussballsportes zu tun.

Stand heute haben die Mitgliedsvereine folgenden Mitgliederbestand:

. AS Calcio Kreuzlingen	=	400 Mitglieder
. Bocciaclub	=	13 Mitglieder
. Veloclub	=	12 Mitglieder
. Kultureller Verein Realtà Nuova	=	80 Mitglieder

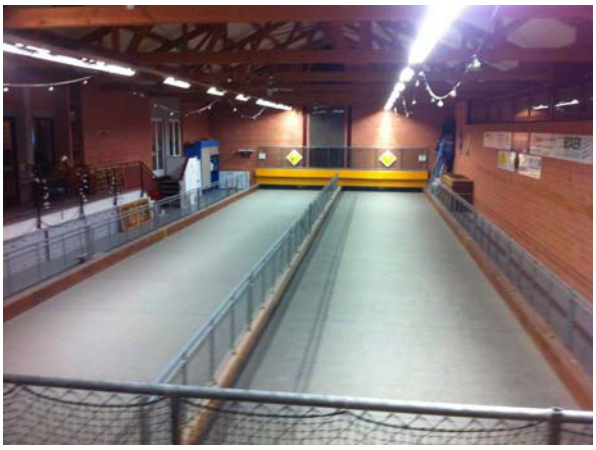
Ohne *de*n Restaurant- Cateringbetrieb sind die Unterhaltskosten der Anlage nicht zu stemmen. Das Restaurant verfügt zur Zeit über ca. 70 Sitzplätze. Hier können kleinere Gruppen / Anlässe bewirtschaftet werden, allerdings muss jeweils bei solchen Anlässen das Restaurant für Vereinsmitglieder geschlossen werden, da die Anlässe als geschlossene Gesellschaft durchgeführt werden müssen. Dies ist vorallem für die treuen Vereinsmitglieder immer wieder ärgerlich und nicht zumutbar.
Grössere Veranstaltungen wie Hochzeiten, Firmenanlässe, Generalversammlungen externer Vereine oder dem mittlerweile sehr beliebtem Public Viewing während der Fussball-Welt- oder Europameisterschaft können nur in der Bocciahalle durchgeführt werden. Dabei müssen die Bocciabahnen jeweils sehr aufwendig umgebaut und vollflächig abgedeckt werden, ausserdem stehend die Bahnen dann den Bocciamitgliedern nicht zur Verfügung.

Die Vergangenheit und die Gegenwart zeigt, dass jeweils verschiedene Interessen und Meinungen aufeinanderprallen, dies führt vermehrt zu internen Missstände zwischen den Restaurantbetreibern und den Mitgliedervereinen. Einerseits sind die Vereinsmitglieder verärgert, wenn sie keinen Zugang zum Restaurant haben, auf der anderen Seite werden die Bocciabahnen nicht ausreichend genutzt.

Die Infrastruktur im Centro Italiano Kreuzlingen (CIK) sowie der gültige Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 entsprechen nicht mehr der heutigen Nutzung und dem Innenleben des Centro Italiano Kreuzlingen.

Mittlerweile ist das Centro Italiano auch ein beliebter Treffpunkt für die Kreuzlinger Bevölkerung geworden. Nicht nur Italiener, sondern Nationalitäten aller Länder sind regelmässige Gäste im Centro, es findet somit ein breiter kultureller Austausch zwischen den Nationen statt.









Abbildungen 1-4: Bestand Centro Italiano Kreuzlingen

Lösung

An der Generalversammung des Centro Italiano Kreuzlingen vom 17. April 2015 stimmten die Mitglieder mit 42 Ja zu 7 Nein Stimmen, dass der Mitgliederverein mit dem grössten Potenziel bzw. mit der grössten Anzahl an Mitglieder, namentlich die AS Calcio Kreuzlingen, ein neues Nutzungskonzept erarbeiten soll. Die AS Calcio Kreuzlingen war auch der einzige der Mitgliedervereine welche die Anfrage vom Centro Italiano Kreuzlingen für eine zukünftige Nachfolgeregelung prüfte und wiederum an der Generalversammlung der AS Calcio vom 7. November 2014 den Mitglieder vorlegte, welche einstimmig gutgeheissen wurde.

Die AS Calcio Kreuzlingen hat angesichts der geschilderten Problematik zusammen mit dem Vorstand des Centro Italiano Kreuzlingen mögliche Nutzungsvarianten geprüft. Schlussfolgend hat der Verein entschieden, dem Verein CIK den Vorschlag zu unterbreiten, die Bocciahalle zu einer Multifunktionshalle umzubauen. Der Ersatz der wegfallenden Bocciabahnen wird mit der Auffrischung und Überdachung der Bocciabahn im Freien bei der Gartenterrasse gelöst.

Es ist hier ausdrücklich zu erwähnen dass es keinesfalls im Sinne des Projektverfassers ist, die Mitglieder des Bocciaclubs mit dem Wegfall der inneren Bocciabahnen aus dem Centro Italiano Kreuzlingen zu verbannen oder gar zu verscheuchen. Es wird hier eine ganzheitliche Lösung, hauptsächlich für die Zukunft des Centro Italiano Kreuzlingen, angestrebt und somit auch für alle Mitgliedsvereine.

Multifunktionshalle

Die neue Multifunktionshalle soll einen autonomen, separaten und einladenden Zugang / Eingang erhalten. Am Kopf der Halle werden die nötigen Infrastrukturräume wie Garderobe, Lager-/Abstellraum, WC Damen, WC Herren und ein kleines einfaches Foyer angeordnet. Über dieses ist die Halle erschlossen. Eine Bühne, am Ende der Halle, erhöht die Flexibilität der möglichen Nutzungen und Veranstaltungen.

Das Anforderungsprofil- bzw. das Raumprogramm sieht folgendes vor:

- Foyer ca. 10 m2
- Garderobe ca. 7 m2
- Lager- / Abstellraum ca. 8 m2
- WC-Anlage für Damen mit 2 WCs à ca. 5 m2
- WC-Anlage für Herren mit 1 WC und 3 Pissoirs à ca. 6 m2
- Multifunktionshalle ca. 277 m2 mit ca. 320 Sitzplätze bei Festbankbestuhlung (Public Viewing)
- Bühne ca. 44 m2
- 2 zusätzliche Ausgänge (Notausgänge)
- Sanierung Haustechnik (Lüftungsanlage)
- Energetische Massnahmen
- Installation Technik mit Beleuchtung, Beamer, Leinwand, Lautsprecher, etc.
- Auffrischung der Äusseren Bocciabahn (Erhaltung Bocciabetrieb)
- Bestehendes Restaurantgebäude bleibt unangetastet in Betrieb

Die möglichen Nutzungen der Multifunktionshalle entspricht den bereits vorhandenen Anfragen und sieht folgendes vor:

- Vereinsanlässe
- Generalversammlungen
- Firmenanlässe
- Familienfeste aller Art wie Hochzeiten, Taufen, Geburtstage, etc.
- Weihnachtsessen
- Public Viewing (Welt- und Europameisterschaft)
- Flohmärkte etc.

Der bestehende Restaurantbetrieb kann unabhängig dieser Multifunktionshalle geführt werden und bleibt für die Vereinsmitglieder wie auch für externe Gäste stets zugänglich.

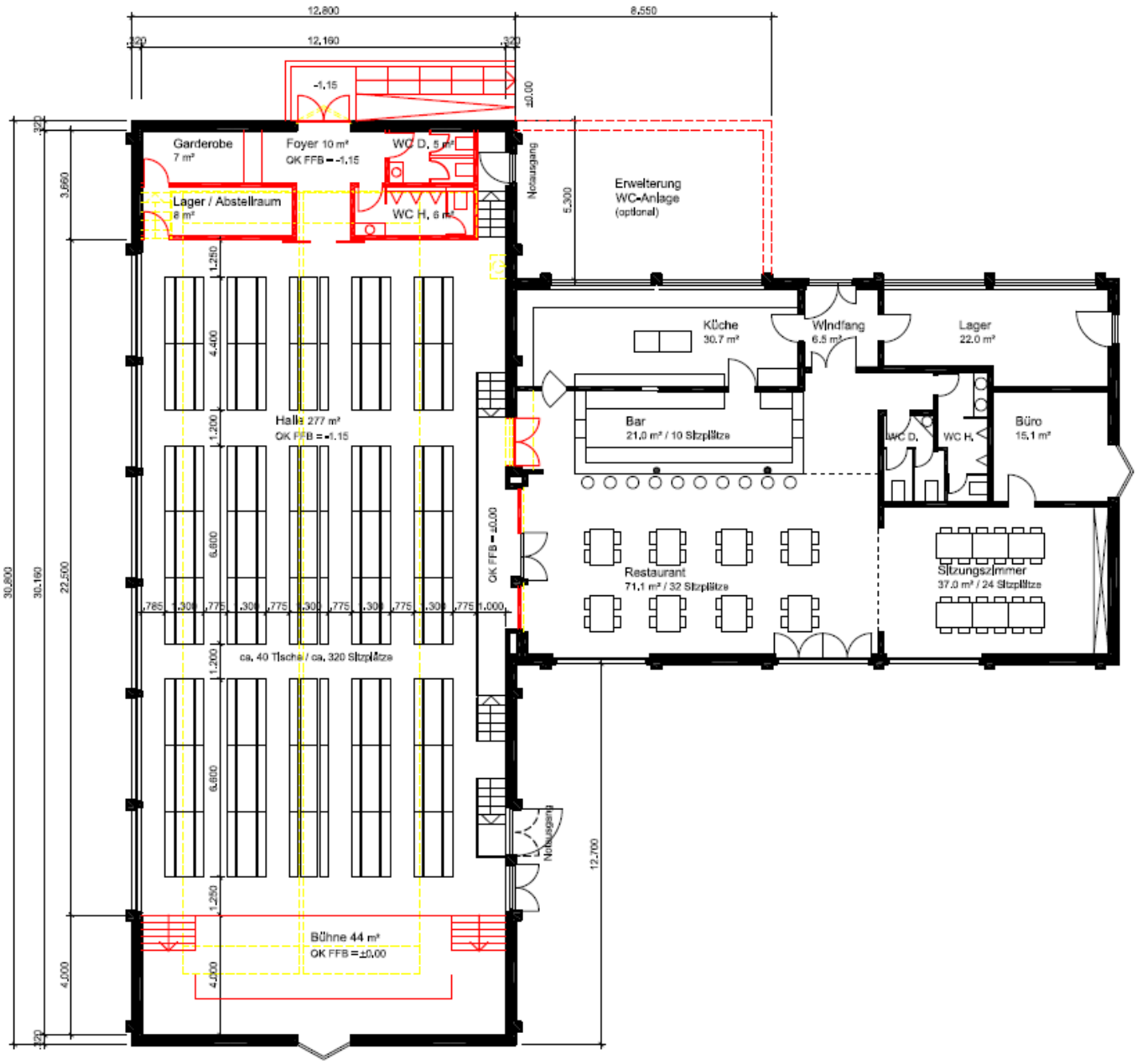


Abbildung 5: Grundriss Multifunktionshalle

Bocciabahn

Die äussere Bocciabahn im Freien, welche seit Jahren vernachlässigt wurde, wird aufgefrischt, verlängert und wieder Bocciatauglich hergerichtet. Diese steht dann den Mitgliedern des Bocciaclubs zur Verfügung. Um eine etwas wetterunabhängie Benutzung zu gewährleisten wird die Bocciabahn mit einer einfachen und regenfesten Überdachung ausgerüstet.

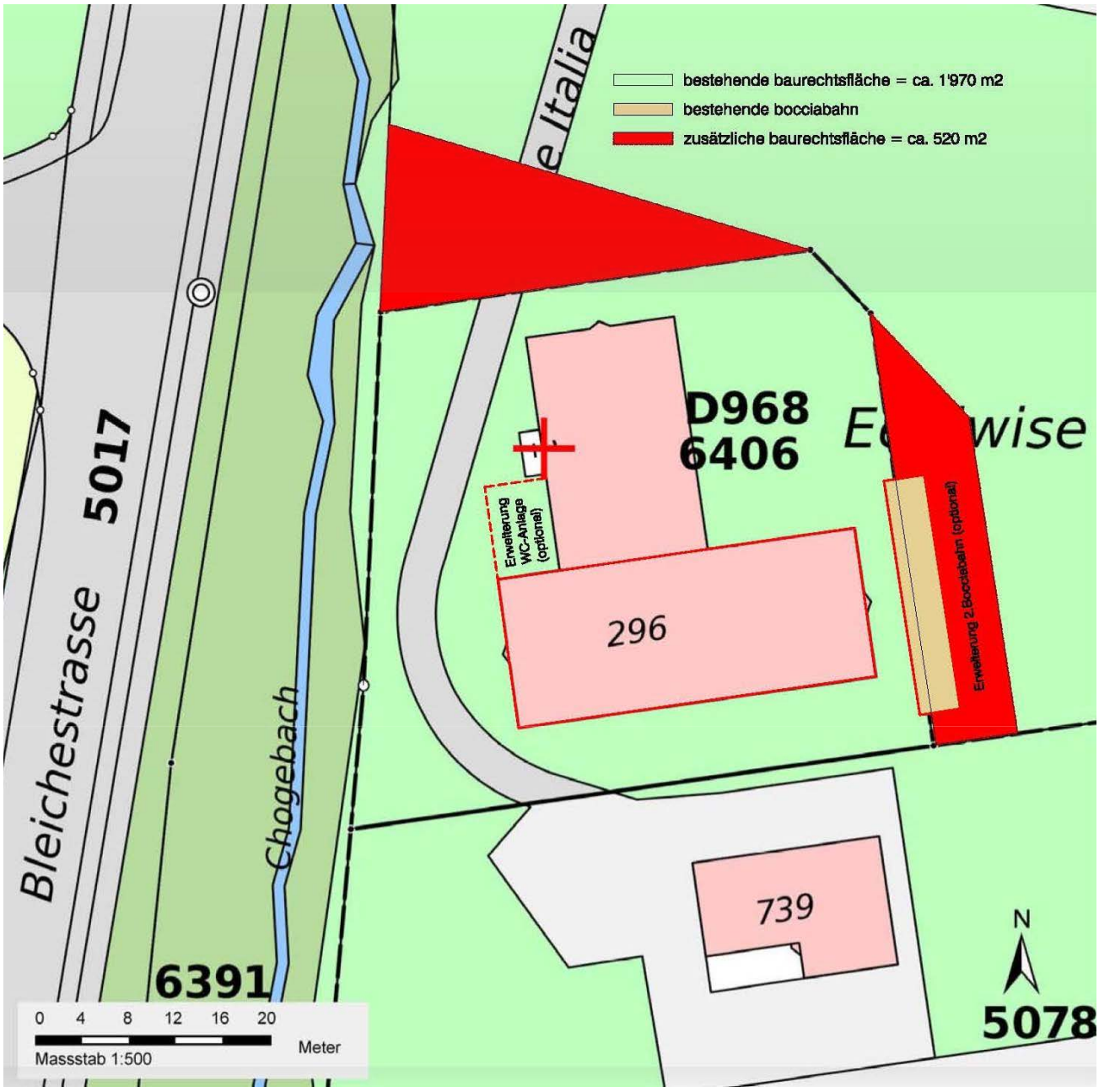


Abbildung 6: Situation Baurechtsvertrag

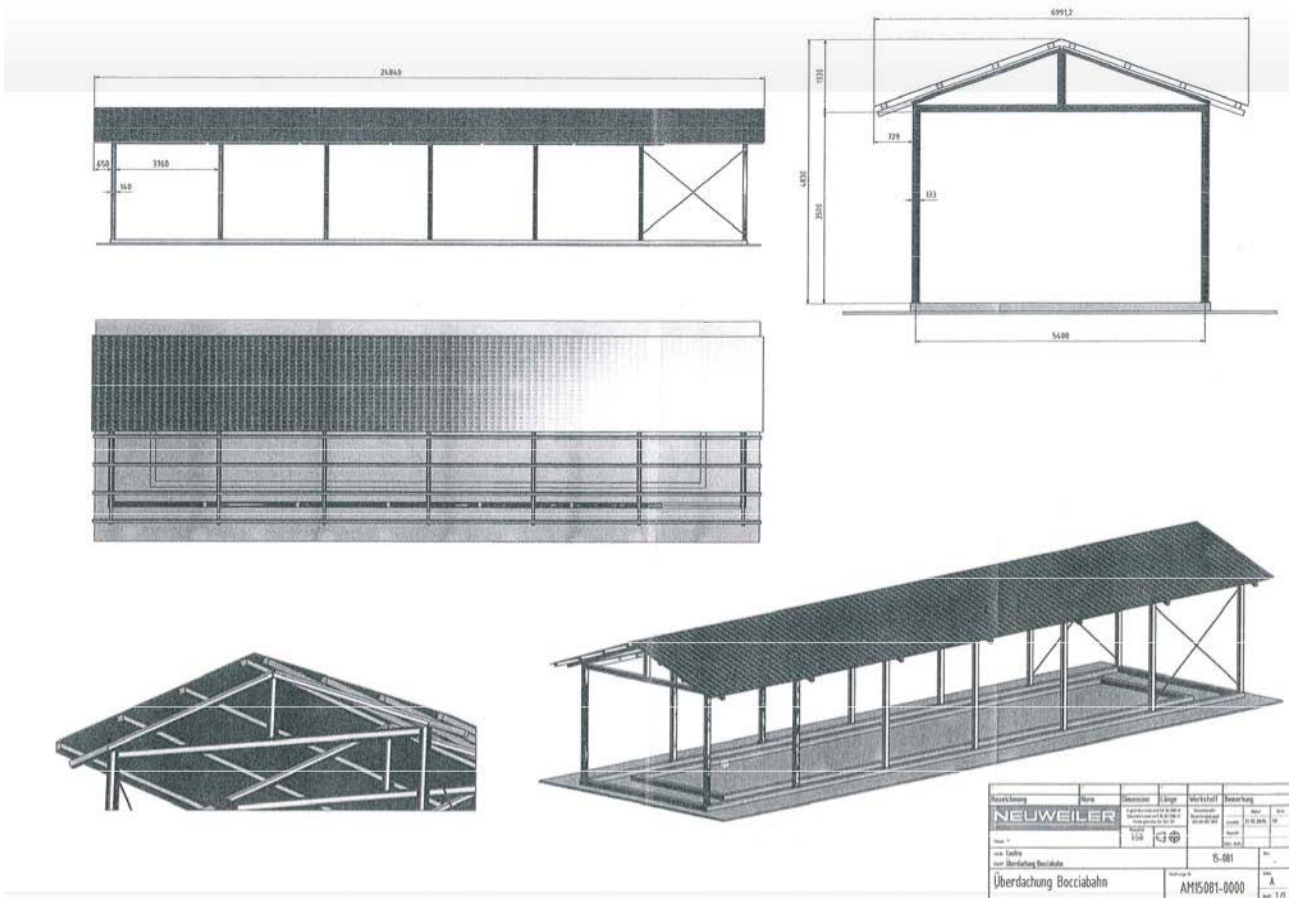


Abbildung 7: Überdachung Bocciabahn

Finanzierung und Termine

Aufgrund von Schätzungen wird von einem Investitionsvolumen von Fr. 250'000.00 ausgegangen. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenzusammenstellung:

Rückbau bestehende Bühne / Lagerräume, etc.	=	Fr.	10'000.00
Infrastrukturtrakt (Garderobe, Foyer, WC, Lager)	=	Fr.	40'000.00
Bühne	=	Fr.	20'000.00
Erschliessungsleitungen und Anpassung Lüftungsanlage	=	Fr.	50'000.00
Energetische Massnahmen	=	Fr.	50'000.00
Technik (Licht, Beamer, Leinwand, Lautsprecher, etc.)	=	Fr.	40'000.00
Inneneinrichtungen	=	Fr.	20'000.00
Umgebungsgestaltung (Eingangsbereich, Zugang)	=	Fr.	20'000.00

Die AS Calcio Kreuzlingen wird die Finanzierung mittels privaten Darlehen und / oder Bankkrediten sicherstellen.

Aufwertung/ Verlängerung/ Überdachung der äusseren Bocciabahn

Aufgrund von Schätzungen wird mit einem Investitionsvolumen von Fr. 75'000.00 gerechnet. Für die Aufwertung der Bocciabahn wird ein entsprechender Unterstützungsantrag an die Stadt Kreuzlingen gestellt.

Kostenzusammenstellung:

Fundamente	=	Fr.	10'000.00
Überdachung (Stützen, Dach, Eindeckung)	=	Fr.	55'000.00
Verlängerung Bocciabahn um 2.0 m	=	Fr.	5'000.00
Anpassung Umgebung	=	Fr.	5'000.00

Termine

- Projektgenehmigung durch Mitgliedsvereine (Präsidenten) Oktober 2016
- Einreichung Antrag und Nutzungskonzept Oktober 2016
- Anpassung Baurechtsvertrag Juni 2017
- Bearbeitung Antrag in Gemeinderats-Sitzung Dezember 2017
- Eingabe zur Baubewilligung Januar 2018
- Baubewilligung Mai 2018
- Baubeginn Juni 2018
- Bauvollendung und Inbetriebnahme Oktober 2018

Centro Italiano - Kreuzlingen

REPORTING PER 31.12.2016 / PLANUNG 2017 - 2021

Erfolgsrechnung
Bilanz
Mittelflussrechnung / Finanzplan
Grafiken

ERFOLGSRECHNUNG

	IST 2013	in % BE	IST 2014	in % BE	IST 2015	in % BE	IST 2016	in % BE	HR 2017	in % BE	PLAN 2017	in % BE	Abweichung	in % BE	PLAN 2018	in % BE	PLAN 2019	in % BE	PLAN 2020	in % BE	PLAN 2021	in % BE
Erlös Restaurant	346'555	99.0%	372'095	98.0%	329'379	96.3%	300'259	98.1%	345'000	97.8%	345'000	97.8%	0	#DIV/0!	345'000	97.8%	345'000	97.8%	345'000	97.8%	345'000	97.8%
Erlös Veranstaltungen	-1'462	-0.4%	0	0.0%	2'800	0.8%	-1'894	-0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Erlös Beiträge	1'250	0.4%	3'900	1.0%	5'900	1.7%	4'550	1.5%	4'600	1.3%	4'600	1.3%	0	#DIV/0!	4'600	1.3%	4'600	1.3%	4'600	1.3%	4'600	1.3%
Erlös Werbung	3'600	1.0%	3'600	0.9%	4'000	1.2%	3'200	1.0%	3'200	0.9%	3'200	0.9%	0	#DIV/0!	3'200	0.9%	3'200	0.9%	3'200	0.9%	3'200	0.9%
Erlösminderungen	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
BETRIEBSERTRAG / NETTOERLÖS AUS LIEF. UND LEISTUNGEN	**349'943**	**100.0%**	**379'595**	**100.0%**	**342'079**	**100.0%**	**306'115**	**100.0%**	**352'800**	**100.0%**	**352'800**	**100.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**352'800**	**100.0%**	**352'800**	**100.0%**	**352'800**	**100.0%**	**352'800**	**100.0%**
Restaurationsaufwand	-137'256	-39.2%	-163'521	-43.1%	-136'437	-39.9%	-119'073	-38.9%	-136'965	-38.8%	-136'965	-38.8%	0	#DIV/0!	-134'550	-38.1%	-134'550	-38.1%	-134'550	-38.1%	-134'550	-38.1%
MWST	-18'208	-5.2%	-19'661	-5.2%	-17'513	-5.1%	-15'764	-5.1%	-18'346	-5.2%	-18'346	-5.2%	0	#DIV/0!	-18'346	-5.2%	-18'346	-5.2%	-18'346	-5.2%	-18'346	-5.2%
BRUTTOERFOLG 1 (NACH MATERIALKOSTEN)	**194'479**	**55.6%**	**196'413**	**51.7%**	**188'130**	**55.0%**	**171'278**	**56.0%**	**197'489**	**56.0%**	**197'489**	**56.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**199'904**	**56.7%**	**199'904**	**56.7%**	**199'904**	**56.7%**	**199'904**	**56.7%**
Personalaufwand	-133'765	-38.2%	-133'371	-35.1%	-129'643	-37.9%	-130'297	-42.6%	-134'251	-38.1%	-134'251	-38.1%	0	#DIV/0!	-131'251	-37.2%	-131'251	-37.2%	-131'251	-37.2%	-131'251	-37.2%
BRUTTOERFOLG 2 (NACH MATERIAL-UND PERSONALKOSTEN)	**60'714**	**17.3%**	**63'042**	**16.6%**	**58'488**	**17.1%**	**40'981**	**13.4%**	**63'239**	**17.9%**	**63'239**	**17.9%**	**0**	**#DIV/0!**	**68'654**	**19.5%**	**68'654**	**19.5%**	**68'654**	**19.5%**	**68'654**	**19.5%**
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-34'803	-9.9%	-31'599	-8.3%	-29'817	-8.7%	-28'592	-9.3%	-30'000	-8.5%	-30'000	-8.5%	0	#DIV/0!	-30'000	-8.5%	-30'000	-8.5%	-30'000	-8.5%	-30'000	-8.5%
Verwaltungsaufwand	-11'664	-3.3%	-14'482	-3.8%	-12'846	-3.8%	-11'937	-3.9%	-12'000	-3.4%	-12'000	-3.4%	0	#DIV/0!	-12'000	-3.4%	-12'000	-3.4%	-12'000	-3.4%	-12'000	-3.4%
Beiträge an Gruppen	-950	-0.3%	-450	-0.1%	-300	-0.1%	-600	-0.2%	-600	-0.2%	-600	-0.2%	0	#DIV/0!	-600	-0.2%	-600	-0.2%	-600	-0.2%	-600	-0.2%
Sonstiger Betriebsaufwand	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)	**13'296**	**3.8%**	**16'511**	**4.3%**	**15'525**	**4.5%**	**-147**	**0.0%**	**20'639**	**5.8%**	**20'639**	**5.8%**	**0**	**#DIV/0!**	**26'054**	**7.4%**	**26'054**	**7.4%**	**26'054**	**7.4%**	**26'054**	**7.4%**
Abschreibungen	-2'650	-0.8%	-3'275	-0.9%	-2'290	-0.7%	-1'600	-0.5%	-6'392	-1.8%	-6'392	-1.8%	0	#DIV/0!	-6'850	-1.9%	-7'141	-2.0%	-7'316	-2.1%	-7'410	-2.1%
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)	**10'646**	**3.0%**	**13'235**	**3.5%**	**13'235**	**3.9%**	**-1'747**	**-0.6%**	**14'247**	**4.0%**	**14'247**	**4.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**19'204**	**5.4%**	**18'913**	**5.4%**	**18'738**	**5.3%**	**18'644**	**5.3%**
Finanzertrag	13	0.0%	5	0.0%	1	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Finanzaufwand	-9'493	-2.7%	-11'465	-3.0%	-11'066	-3.2%	-10'527	-3.4%	-10'627	-3.0%	-10'627	-3.0%	0	#DIV/0!	-10'227	-2.9%	-9'827	-2.8%	-9'427	-2.7%	-9'027	-2.6%
ORDENTLICHES BETRIEBSERGEBNIS (EBT)	**1'167**	**0.3%**	**1'776**	**0.5%**	**2'170**	**0.6%**	**-12'274**	**-4.0%**	**3'620**	**1.0%**	**3'620**	**1.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**8'977**	**2.5%**	**9'085**	**2.6%**	**9'311**	**2.6%**	**9'617**	**2.7%**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12'220	4.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ERGEBNIS VOR STEUERN	**1'167**	**0.3%**	**1'776**	**0.5%**	**2'170**	**0.6%**	**-54**	**0.0%**	**3'620**	**1.0%**	**3'620**	**1.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**8'977**	**2.5%**	**9'085**	**2.6%**	**9'311**	**2.6%**	**9'617**	**2.7%**
Ertragssteuern	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	#DIV/0!	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
UNTERNEHMENSERGEBNIS	**1'167**	**0.3%**	**1'776**	**0.5%**	**2'170**	**0.6%**	**-54**	**0.0%**	**3'620**	**1.0%**	**3'620**	**1.0%**	**0**	**#DIV/0!**	**8'977**	**2.5%**	**9'085**	**2.6%**	**9'311**	**2.6%**	**9'617**	**2.7%**
Bruttogewinnmarge 1	55.6%		51.7%		55.0%		56.0%		56.0%		56.0%				56.7%		56.7%		56.7%		56.7%	
Bruttogewinnmarge 2	17.3%		16.6%		17.1%		13.4%		17.9%		17.9%				19.5%		19.5%		19.5%		19.5%	
Personalaufwandquote (Personalkosten in % Betriebsertrag)	-38.2%		-35.1%		-37.9%		-42.6%		-38.1%		-38.1%				-37.2%		-37.2%		-37.2%		-37.2%	
EBITDA-Marge	3.8%		4.3%		4.5%		0.0%		5.8%		5.8%				7.4%		7.4%		7.4%		7.4%	
EBIT-Marge	3.0%		3.5%		3.9%		-0.6%		4.0%		4.0%				5.4%		5.4%		5.3%		5.3%	
Reingewinn-Marge	0.3%		0.5%		0.6%		0.0%		1.0%		1.0%				2.5%		2.6%		2.6%		2.7%	
Eigenkapitalrentabilität	#WERT!		4.29%		5.24%		-0.12%		8.38%						18.14%		15.52%		13.75%		12.46%	
Gesamtkapitalrentabilität	#WERT!		4.68%		4.68%		3.77%		5.08%						6.98%		7.02%		7.10%		7.20%	
Cash-Flow-Rentabilität	1.09%		1.33%		1.30%		0.50%		2.84%						4.49%		4.60%		4.71%		4.83%	
Umsatzsteigerung Restaurant gegenüber Vorjahr															0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Restaurationsaufwand in % Restaurationsertrag	39.61%		43.95%		41.42%		39.66%		39.7%		39.7%				39.0%		39.0%		39.0%		39.0%	

BILANZ

	IST 2016	in %	IST YTD 2017	in %	HR 2017	in %	PLAN 2018	in %	PLAN 2019	in %	PLAN 2020	in %	PLAN 2021	in %
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	7'873	2.8%	7'873	2.8%	9'685	3.5%	7'812	2.9%	6'338	2.4%	5'265	2.0%	4'591	1.8%
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen	825	0.3%	825	0.3%	825	0.3%	825	0.3%	825	0.3%	825	0.3%	825	0.3%
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	5'000	1.8%	5'000	1.8%	5'000	1.8%	5'000	1.8%	5'000	1.9%	5'000	1.9%	5'000	2.0%
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'746	0.6%	1'746	0.6%	1'746	0.6%	1'746	0.6%	1'746	0.7%	1'746	0.7%	1'746	0.7%
Umlaufsvermögen	**15'445**	**5.5%**	**15'445**	**5.5%**	**17'256**	**6.2%**	**15'383**	**5.6%**	**13'910**	**5.2%**	**12'836**	**4.9%**	**12'163**	**4.7%**
Mobile Sachanlagen	3'740	1.3%	3'740	1.3%	2'618	0.9%	3'933	1.4%	4'853	1.8%	5'497	2.1%	5'948	2.3%
Immobile Sachanlagen	263'500	93.2%	263'500	93.2%	258'230	92.9%	253'065	92.9%	248'004	93.0%	243'044	93.0%	238'183	92.9%
Anlagevermögen	**267'240**	**94.5%**	**267'240**	**94.5%**	**260'848**	**93.8%**	**256'998**	**94.4%**	**252'857**	**94.8%**	**248'541**	**95.1%**	**244'131**	**95.3%**
AKTIVEN	**282'685**	**100.0%**	**282'685**	**100.0%**	**278'104**	**100.0%**	**272'381**	**100.0%**	**266'766**	**100.0%**	**261'377**	**100.0%**	**256'294**	**100.0%**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-33'720	11.9%	-33'720	11.9%	-13'720	4.9%	-13'720	5.0%	-13'720	5.1%	-13'720	5.2%	-13'720	5.4%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'518	-1.6%	4'518	-1.6%	4'518	-1.6%	4'518	-1.7%	4'518	-1.7%	4'518	-1.7%	4'518	-1.8%
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**-29'202**	**10.3%**	**-29'202**	**10.3%**	**-9'202**	**3.3%**	**-9'202**	**3.4%**	**-9'202**	**3.4%**	**-9'202**	**3.5%**	**-9'202**	**3.6%**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-212'100	75.0%	-212'100	75.0%	-223'900	80.5%	-209'200	76.8%	-194'500	72.9%	-179'800	68.8%	-165'100	64.4%
Langfristige Verbindlichkeiten	**-212'100**	**75.0%**	**-212'100**	**75.0%**	**-223'900**	**80.5%**	**-209'200**	**76.8%**	**-194'500**	**72.9%**	**-179'800**	**68.8%**	**-165'100**	**64.4%**
Grundkapital	-22'550	8.0%	-22'550	8.0%	-22'550	8.1%	-22'550	8.3%	-22'550	8.5%	-22'550	8.6%	-22'550	8.8%
Freiwillige Gewinnreserve	-18'833	6.7%	-18'833	6.7%	-22'453	8.1%	-31'429	11.5%	-40'515	15.2%	-49'826	19.1%	-59'442	23.2%
Eigenkapital	**-41'383**	**14.6%**	**-41'383**	**14.6%**	**-45'003**	**16.2%**	**-53'979**	**19.8%**	**-63'065**	**23.6%**	**-72'376**	**27.7%**	**-81'992**	**32.0%**
PASSIVEN	**-282'685**	**100.0%**	**-282'685**	**100.0%**	**-278'104**	**100.0%**	**-272'381**	**100.0%**	**-266'766**	**100.0%**	**-261'377**	**100.0%**	**-256'294**	**100.0%**
Liquiditätsgrad 1	**27.0%**		**27.0%**		**105.3%**		**84.9%**		**68.9%**		**57.2%**		**49.9%**	
Liquiditätsgrad 2	**29.8%**		**29.8%**		**114.2%**		**93.9%**		**77.8%**		**66.2%**		**58.9%**	
Liquiditätsgrad 3	**52.9%**		**52.9%**		**187.5%**		**167.2%**		**151.2%**		**139.5%**		**132.2%**	
Anlagendeckungsgrad 1	**15.5%**		**15.5%**		**17.3%**		**21.0%**		**24.9%**		**29.1%**		**33.6%**	
Anlagendeckungsgrad 2	**94.9%**		**94.9%**		**103.1%**		**102.4%**		**101.9%**		**101.5%**		**101.2%**	
Selbstfinanzierungsgrad	**83.5%**		**83.5%**		**99.6%**		**139.4%**		**179.7%**		**221.0%**		**263.6%**	

MITTELFLUSSRECHNUNG / FINANZPLAN

	IST YTD 2017	HR 2017	2018	2019	2020	2021
Unternehmensergebnis	0	3'620	8'977	9'085	9'311	9'617
Abschreibungen	0	-6'392	-6'850	-7'141	-7'316	-7'410
Cash Flow brutto vor Veränderung Netto-Umlaufvermögen	0	10'012	15'827	16'227	16'627	17'027
Veränderung Forderungen aus Lief. und Leistungen	0	0	0	0	0	0
Veränderung Übrige kurzfristige Forderungen	0	0	0	0	0	0
Veränderung Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	0	0	0	0	0	0
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	0	0
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen	0	-20'000	0	0	0	0
Veränderung Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	0	0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)	**0**	**-9'988**	**15'827**	**16'227**	**16'627**	**17'027**
Investitionen Mobilie Sachanlagen	0	0	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000
Investitionen Immobile Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**0**	**0**	**-3'000**	**-3'000**	**-3'000**	**-3'000**
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	11'800	-14'700	-14'700	-14'700	-14'700
Veränderung Eigenkapital	0	0	0	0	0	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**0**	**11'800**	**-14'700**	**-14'700**	**-14'700**	**-14'700**
Netto-Veränderung Flüssige Mittel	**0**	**1'812**	**-1'873**	**-1'473**	**-1'073**	**-673**
Nachweis Flüssige Mittel						
Flüssige Mittel 1.1.	7'873	7'873	9'685	7'812	6'338	5'265
Flüssige Mittel 31.12.	7'873	9'685	7'812	6'338	5'265	4'591
Netto-Veränderung Flüssige Mittel	**0**	**1'812**	**-1'873**	**-1'473**	**-1'073**	**-673**
Kreditlimite	0	0	0	0	0	0
Verfügbare Flüssige Mittel	**7'873**	**9'685**	**7'812**	**6'338**	**5'265**	**4'591**

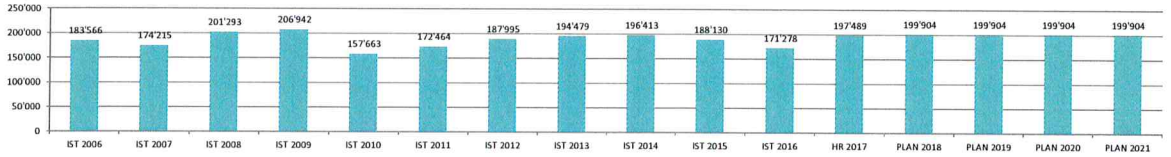
GRAFIKEN

	IST 2006	IST 2007	IST 2008	IST 2009	IST 2010	IST 2011	IST 2012	IST 2013	IST 2014	IST 2015	IST 2016	HR 2017	PLAN 2018	PLAN 2019	PLAN 2020	PLAN 2021
BETRIEBSERTRAG	318'742	312'406	341'390	343'806	295'300	339'057	363'500	349'943	379'595	342'079	306'115	352'800	352'800	352'800	352'800	352'800
BRUTTOERFOLG 1 (NACH MATERIALKOSTEN)	183'566	174'215	201'293	206'942	157'663	172'464	187'995	194'479	196'413	188'130	171'278	197'489	199'904	199'904	199'904	199'904
PERSONALAUFWAND	-86'555	-99'430	-99'802	-106'179	-89'736	-111'457	-120'520	-133'765	-133'371	-129'643	-130'297	-134'251	-131'251	-131'251	-131'251	-131'251
BRUTTOERFOLG 2 (NACH MATERIAL-UND PERSONALKOSTEN)	97'011	74'785	101'491	100'762	67'928	61'006	67'476	60'714	63'042	58'488	40'981	63'239	68'654	68'654	68'654	68'654
UNTERNEHMENSERGEBNIS	1'038	398	4'497	543	1'439	-1'108	782	1'167	1'776	2'170	-54	3'620	8'977	9'085	9'311	9'617

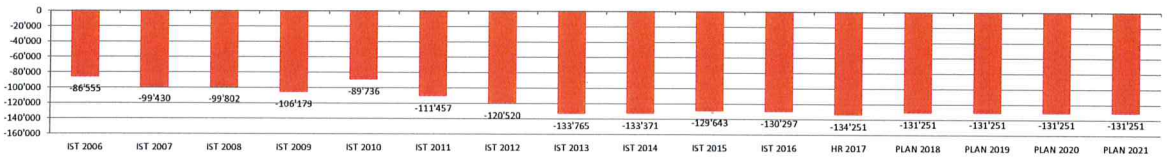
Betriebsertrag



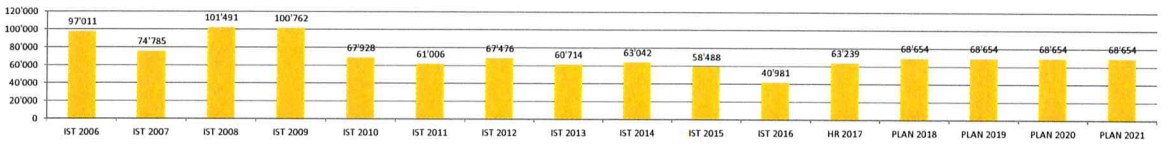
Bruttoerfolg 1 (nach Materialkosten)



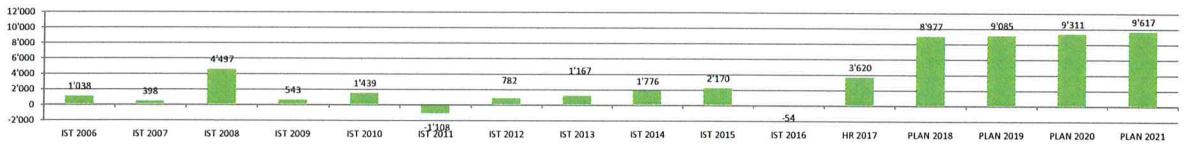
Personalkosten



Bruttoerfolg 2 (nach Material- und Personalkosten)



Unternehmensergebnis



Centro Italiano Kreuzlingen
Nutzungsfrequenz Bocciabahn

Wöchentlich:

. 1 x Training Bocciaclub
. 1 x Trainingsgruppe Pensionierten aus Ermatingen

Monatlich:

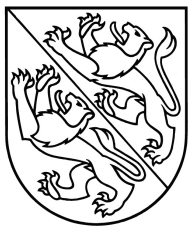
. 1 x Trainingsgruppe Pensionierten aus Bottighofen
. 1 – 2 x Externe Eventbuchungen (Bocciaspielen + Essen)

Jährlich:

. 2 – 3 x Veranstaltungen Bocciaclub (Meisterschaftsrunden, Events)

Kreuzlingen, 13. Oktober 2017

Centro Italiano Kreuzlingen Viale Italia 1 8280 Kreuzlingen Tel. 071 688 46 30 Mail. info@cik.ch www.cik.ch



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen

Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Dorena Raggenbass, Vize-Stadtpräsidentin und Thomas Niederberger, Stadtschreiber

- als Baurechtsgeberin -

und dem Verein

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen, Viale Italia, Postfach 257, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Giuseppe Scarascia, Präsident und Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin

- als Baurechtsnehmer -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6406
Plan Nr. 85, Eerliwise

2'454 m² Vereinslokal Viale Italia 1 Vers.Nr. 39.6.296, Viale Italia 1
Strasse/Weg, Gartenanlage

Erwerbstitel

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o
Grenzänderung 24.10.1956 Beleg 504o
Grundstückvereinigung 15.01.1969 Beleg 21o
Kauf 15.01.1980 Beleg 46o
Kauf 25.03.1980 Beleg 271o
Landumlegung 15.09.1983 Beleg 734o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

7303.o671 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Nr. 5054, 5064
zugunsten Nr. 5078
17.10.1990 Beleg 879o

Grundpfandrechte

Keine

Feststellung:

Der Grundstücksbeschrieb gibt nicht den aktuellen Beschrieb wieder, sondern den Beschrieb nach Eintrag der Grenzänderung gemäss Mutation Nr. 2806 Grundbuch Kreuzlingen.

- - - - -

II. Baurecht

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als 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 kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

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

Dieses Baurecht ist entsprechend als Grundstück Nr. D20340 ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen.

Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:
Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gastronomiebetrieb mit Mehrzweckraum und Aussen-Sportanlage (Bocciabahn)

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Liegenschaft Nr. 6406 laut der Mutationsurkunde Nr. 2806, welche integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen:

- Ganzjähriger Gastronomiebetrieb mit Mehrzweckraum für Anlässe und Veranstaltungen sowie eine Gartenwirtschaft (mit Pergola)
- Autoabstellplätze für Personal
- Überdachte Aussen-Sportanlage (Bocciabahn)

Es bestehen bereits Bauten die vom Baurechtsnehmer gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 (D968), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde, auf eigene Kosten erstellt worden sind.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen oder Veränderungen dieser Bauten und Anlagen (inklusive Nutzungsänderungen) dürfen während der gesamten Vertragsdauer nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorkehrungen oder Veränderungen dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entsprechen und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

Die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne des Planungs- und Baugesetzes durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt vermittelt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Konkret geplant sind:

- der Umbau der bestehenden (überdachten) Bocciabahnen in einen Mehrzweckraum mit Infrastruktur (Garderobe, Lager-/Abstellraum, WC, Foyer, Bühne),
- die bauliche Erweiterung auf der Westseite des bestehende Gebäudes für sanitäre Installationen (Anbau),
- die Erstellung von Personal-Parkplätzen im Norden der Liegenschaft,
- eine Pergola bei der Gartenterrasse,
- die Aufwertung und Überdachung der bestehenden Bocciabahn im Freien.

Die Planung richtet sich nach den Plänen und Unterlagen des Baurechtsnehmers vom 28. August 2017 (Anhang 1). Die Baurechtsgeberin stimmt diesem Projekt gemäss Anhang 1 ausdrücklich zu. Sollte das Projekt gemäss Anhang 1 Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat der Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu verlegen

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten. Bei Umbauten beschränken sich diese Anforderungen auf die davon betroffenen Bauteile. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Der Baurechtsnehmer darf ohne vorgängige Zustimmung der Baurechtgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen, welche über die Dauer des Baurechtsvertrages hinaus Geltung haben.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts 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 30 Jahre.

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

5. Heimfall

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; vgl. Ziffer 4 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 mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswertes zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.

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

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

Diese Vereinbarungen über die Höhe der Heimfallsentschädigung 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, kann die Baurechtsgeberin nach vorgängiger schriftlicher Mahnung und Androhung den vorzeitigen Heimfall verlangen.

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

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

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

6. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch / Belastung

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 ZGB unter Nr. D20340 in das Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen.

Als solches darf das Baurecht mit Dienstbarkeiten (insbesondere Unterbaurechten) und Grundpfandrechten belastet werden.

7. Unterbaurechte

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann.

- - - - -

III. Baurechtszins

1. Höhe / Zahlungsweise

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und während der gesamten Dauer des Baurechts, einen jährlichen Baurechtszins wie folgt:

Der Baurechtszins bestimmt sich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Gewerbe / Industrie. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund einer durchgeführten Schätzung einvernehmlich auf CHF 194‘000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF 7'178.-- (3.7 %) beträgt.

Der Baurechtszins wird im Zeitablauf wie folgt angepasst:

- Der festgesetzte Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den übernächsten 1. Januar, nachdem der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen wurde, auf der Basis des Indexstandes bei Vertragsabschluss am *. * 2017 mit * Punkten (Basisindex: Dezember 2010 = 100 Punkte). Der Anfangsbaurechtszins gilt als Minimalbaurechtszins, der nicht unterschritten werden kann.

- Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Wert des baurechtsbelasteten Grundstücks wird jeweils nach zehn Jahren, gerechnet ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem der Grundbucheintrag erfolgt ist, neu festgelegt. Zwei unabhängige Schätzer bestimmen dabei den Zeitwert des Grundstücks (ohne Gebäude). Massgeblich ist der Durchschnittswert der beiden Schätzungen. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Der Baurechtszins ist jährlich, jeweils im Voraus auf den 30. Juni eines Jahres zu leisten.

Zuzüglich zum Baurechtszins hat die Baurechtsgeberin Anspruch auf eine Umsatzbeteiligung. Diese beträgt 6 % des den Betrag von Fr. 400`000.-- übersteigenden Umsatzes pro Jahr. Für die Ermittlung des relevanten Umsatzes ist das Kalenderjahr (1.1. bis 31.12.) massgebend. Eine unterjährige Abrechnung wird pro rata vorgenommen.

Als relevanter Umsatz gilt die Gesamtheit aller Einnahmen und Dienstleistungen des Baurechtsnehmers und/oder von ihren allfälligen Untermietern, Franchisenehmern usw., exkl. MWST., aus den mit dem Baurecht zusammenhängenden und/oder im Baurechtsobjekt betriebenen Geschäften (inkl. Aussenrestauration) und/oder an externen Verkaufsorten (z.B. Catering), ungeachtet der Art und Weise, wie die Verkäufe und Dienstleistungen erfolgen.

Zwecks Feststellung der zu zahlenden Umsatzbeteiligung wird der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin jährlich spätestens bis zum 31. März (Datum der Postaufgabe) eine schriftliche Aufstellung über die im abgelaufenen Kalenderjahr monatlich getätigten Umsatzerlöse per Einschreiben zustellen. Die Bücher und sonstige Unterlagen des Baurechtsnehmers - soweit sie für die Ermittlung der Umsatzbeteiligung von Bedeutung sein können - dürfen jederzeit von der Baurechtsgeberin oder einer von ihr ernannten und bezahlten Treuhandstelle überprüft werden. Betreffend aller diesbezüglichen Informationen erwächst der Baurechtsgeberin und ihrem allfälligen Vertreter eine Schweigepflicht.

Im Übrigen sind ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch 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.

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

2. Sicherungspfandrecht

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

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

- - - - -

IV. Vorkaufsrechte

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.

- - - - -

V. 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 Baurechtsgrundstücks erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin 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 Baurechtsgeberin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe 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.

Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis davon, dass sich auf der Nachbarliegenschaft Nr. 5064, von welcher zwei Teilflächen für das baurechtsbelastete Grundstück abgetrennt worden sind, der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Kurzfuri) befindet und ihr ist die entsprechende Verfügung Nr. 1402/06 des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 20. Mai 2008 bekannt; sie wird ihr als Anhang 2 dieses Vertrages zudem ausseramtlich übergeben. Gemäss dieser Verfügung gilt der Standort als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Dem Baurechtsnehmer ist zudem bekannt, dass gemäss dieser Verfügung wie auch nach § 16 des Abfallgesetzes des Kantons Thurgau Eingriffe in das Grundstück einer Bewilligung bedürfen.

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

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

Diese Regelung gilt unter den Parteien insbesondere auch für den Fall, dass in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG oder aufgrund einer ähnlichen Bestimmung eine andere Kostenverteilung verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die Baurechtsgeberin berechtigt, für diese Kosten beim Baurechtsnehmer Regress zu nehmen.
Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer das Grundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet er sich, seine Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

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 Aufforderung 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 inklusiv Nachweis der Prämienzahlung zu übergeben.

3. Überbindungsklausel

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, sämtliche von ihm übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

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

VI. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

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

2. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 24. Oktober 2017 zugestimmt.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom * zugestimmt.

Dieser Vertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen gemäss Art. 32 lit. e und Fristablauf gemäss Art. 33. Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 15.12.1988 (fakultatives Referendum) beziehungsweise Zustimmung in der Volksabstimmung.

3. Vorbehalte zum Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Grundbucheintrag hat innert 30 Tagen, nachdem die Gültigkeitsbedingungen gemäss VI. Ziff. 2 erfüllt sind und zudem eine rechtskräftige Baubewilligung gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vorliegt für das Projekt, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von II. Ziff. 3 Abs. 6 zugestimmt hat, den Vertrag zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge sowie die rechtskräftige Baubewilligung zuzustellen.

Kann dieser Baurechtsvertrag aufgrund der Vorbehalte gemäss VI. Ziff. 2 oder mangels rechtskräftiger Baubewilligung nicht im Grundbuch eingetragen werden, so entfällt er ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

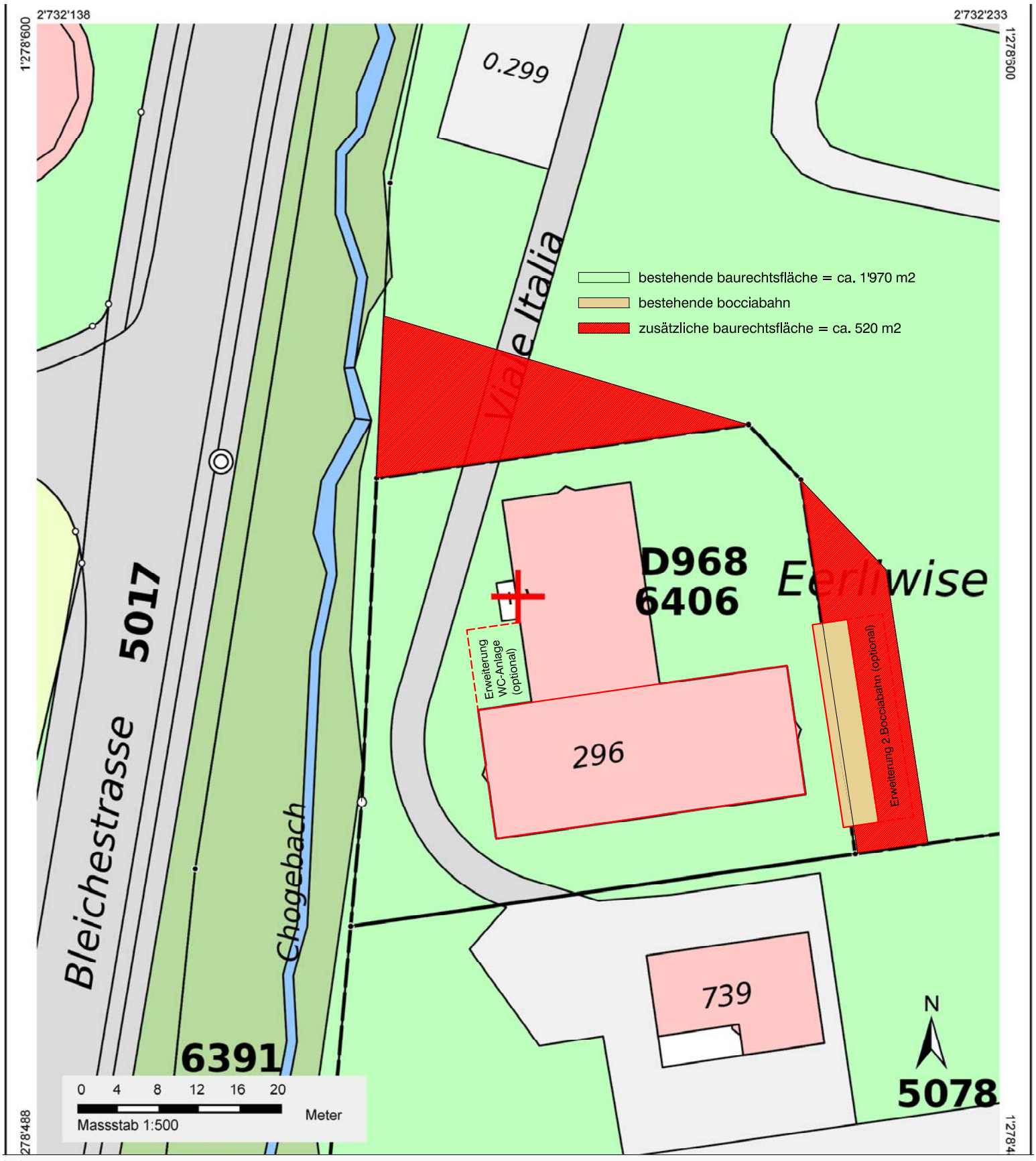
4. Kostentragung

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

5. Streitigkeiten

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

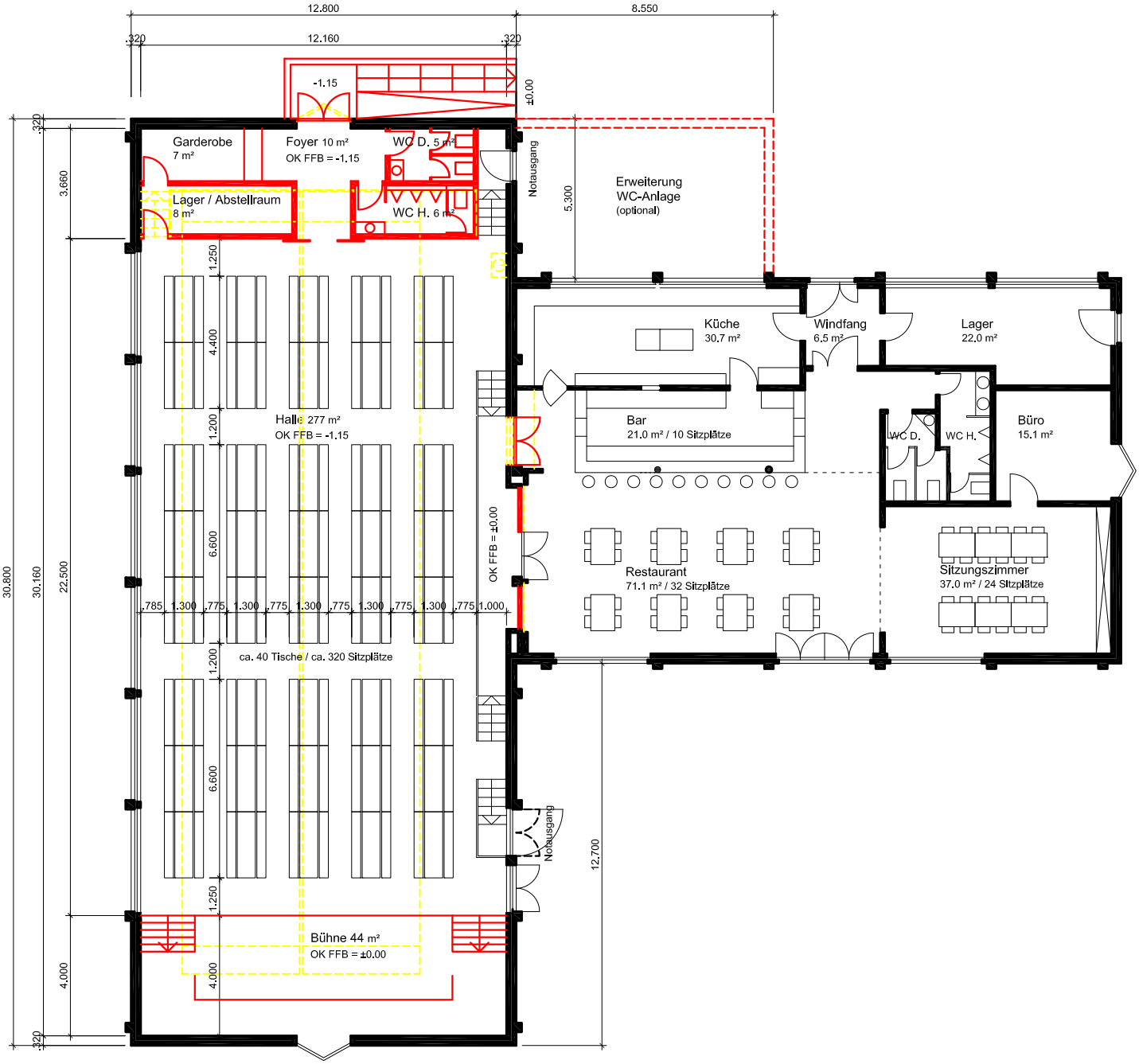
- - - - -



umbau bocciahalle - centro italiano kreuzlingen

situationsstudie

m. 1:500 28.08.2017/ds

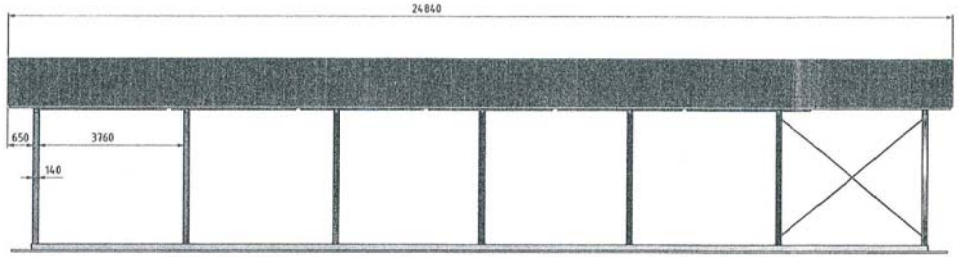


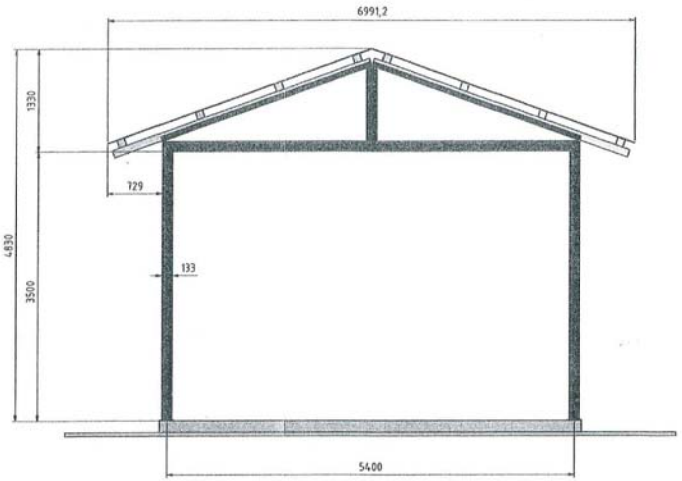
umbau bocciahalle - centro italiano kreuzlingen

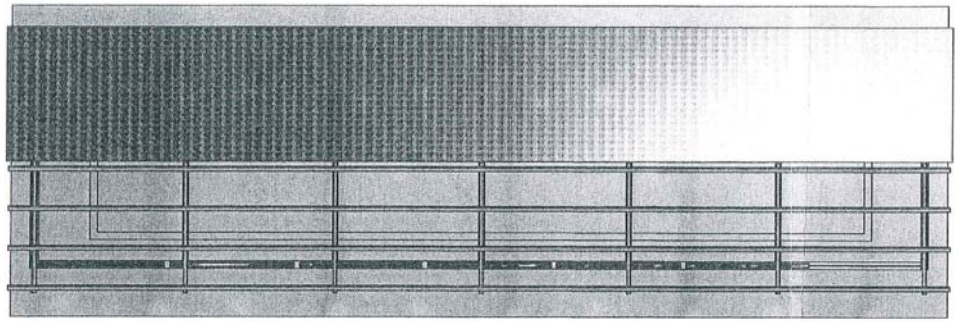
grundriss - nutzungsschema

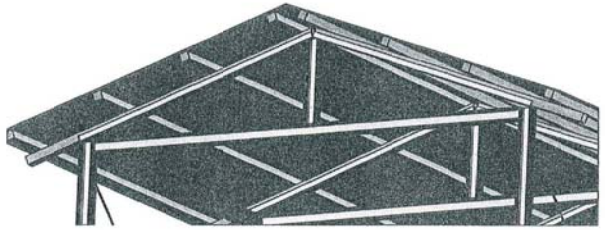
m. 1:200

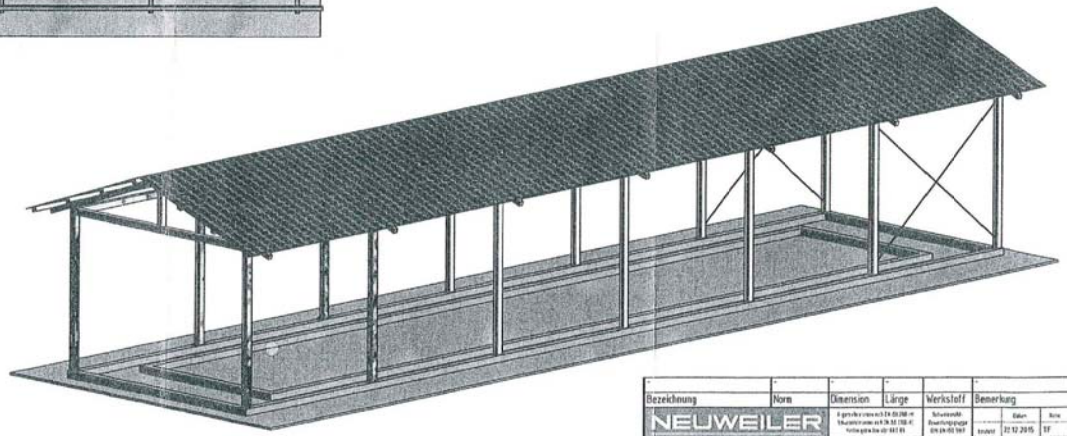
28.08.2017/ds











Bezeichnung	Norm	Dimension	Länge	Werkstoff	Bemerkung
NEUWEILER		Maßstab 1:50			Datum 21.12.2015
Centro					15-081
Überdachung Bocciabahn					Zeichnungs-Nr. AM15081-0000

umbau bocciahalle - centro italiano kreuzlingen

schema überdachung aussen-bocciabahn

m. 1:100

28.08.2017/ds

Antrag auf Grenzänderung

Die

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Dorena Raggenbass, Vize-Stadtpräsidentin und Thomas Niederberger, Stadtschreiber

ist Alleineigentümerin der **Liegenschaften Nr. 5064 und Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen** und beantragt hiermit gestützt auf Mutation Nr. 2806 des Vermessungswerkes Kreuzlingen die Grenzänderung (199 m^2 und 286 m^2 Teilflächen von Liegenschaft Nr. 5064 zu Liegenschaft Nr. 6406) wie folgt:

Liegenschaft Nr. 5064

weiterzuführen wie folgt:

Plan Nr. 85, Plan Nr. 86, Churzfuri, Eerliwise, Seezälg

63'889 m²

Club-Pavillon Vers.Nr. 39.6.129 [116 m²]
Regenklärbecken (nv) [36 m²]
Regenklärbecken (nv) (unterirdisch) [231 m²]
Acker/Wiese/Weide [28.145 m²], Trottoir [2 m²], übrige bestockte Fläche [365 m²], übrige humusierte Fläche [9.957 m²], Gartenanlage [13.330 m²], stehendes Gewässer [4.464 m²], Strasse/Weg [3.343 m²], übrige befestigte Fläche [1.420 m²], Wald [2.711 m²]

Die Massdifferenz von +1 m^2 auf die neue Gesamtfläche ergibt sich aufgrund einer vom Nachführungsgeometer ausgewiesenen Rundungsdifferenz.

Liegenschaft Nr. 6406

weiterzuführen wie folgt:

Plan Nr. 85, Eerliwise

2'453 m²

Vereinslokal Viale Italia 1 Vers.Nr. 39.6.296, Viale Italia 1 [653 m² von 652 m²]
Strasse/Weg [204 m²], Gartenanlage [1.596 m²]

Die Massdifferenz von -1 m^2 auf die neue Gesamtfläche ergibt sich aufgrund einer vom Nachführungsgeometer ausgewiesenen Rundungsdifferenz.

Grenzen Laut Mutation Nr. 2806 Vermessungswerk Kreuzlingen.

Bei dieser Vermessung handelt es sich um eine Projektmutation.
Diese Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung ist im Sinne von Art. 126 Abs. 2 GBV auf den betroffenen Liegenschaften mit dem Stichwort „Projektmutation Nr. 2806" anzumerken.

Bereinigung der Liegenschaft Nr. 5064 Grundbuch Kreuzlingen

Erwerbstitel

Kauf 20.06.1988 Beleg 624o
Grenzänderung 05.10.2007 Beleg 1299o

Der Erwerbstitel Kauf vom 20.06.1988 ist auf die Liegenschaft Nr. 6406 zu übertragen.

Anmerkungen

1485.o671 Vereinbarung mit dem Staat Thurgau betr. Bestand der Badehütte inkl. Zugangssteg bis 31.12.1979
08.04.1970 Beleg 176o

1483.o671 Vereinbarung mit dem Staat Thurgau betr. Bestand der Badehütte inkl. Zugangssteg bis 31.12.1979
08.04.1970 Beleg 177o

Zufolge Grenzänderung beantragt die Grundeigentümerin das diese Anmerkungen unverändert bestehen bleiben und nicht auf die Liegenschaft Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen zu übertragen sind.

5190.o671 Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
15.08.2008 Beleg 1115o

Zufolge Grenzänderung beantragt die Grundeigentümerin, gestützt auf die Allgemeinverfügung des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 27.04.2015, dass diese unverändert bestehen bleibt und nicht auf die Liegenschaft Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen zu übertragen ist.

6055.o671 Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung einer Baumhecke)
12.08.2011 Beleg 1008o

Zufolge Grenzänderung beantragt die Grundeigentümerin das diese Anmerkung unverändert bestehen bleibt und nicht auf die Liegenschaft Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen zu übertragen ist.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1109-O.o671 Last: Fusswegrecht (öffentlich)
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
20.04.1922 Beleg 03o

10072.o643 Last: Fischereirecht
zugunsten Nr. 339-Bottighofen
02.02.1923 Beleg 0bo

3222.o671 Last: Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung
zugunsten Staat Thurgau, UID : CHE-114.809.244, Frauenfeld
19.11.1956 Beleg 527o

6004.o671 Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisation
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
05.04.1984 Beleg 307o

Zufolge Grenzänderung beantragt die Grundeigentümerin, dass diese Dienstbarkeiten unverändert auf der Liegenschaft Nr. 5064 eingetragen bleiben und nicht auf die Liegenschaft Nr. 6406 zu übertragen ist.

7303.o671 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 5078, 6406
17.10.1990 Beleg 879o

Zufolge Grenzänderung beantragt die Grundeigentümerin, dass diese Dienstbarkeit auf den beteiligten Liegenschaften Nr. 5064 und 6406 bestehen bleibt, jedoch auf Grund dieser Grenzänderung auf den neuen Grenzverlauf der Liegenschaften Nr. 5064 und 6406 gemäss Mutationsurkunde Nr. 2806 zu verlegen. Der Wortlaut dieser Dienstbarkeit sowie sämtliche übrigen Bestimmungen bleiben unverändert bestehen.

Auf eine Anzeige nach Art. 969 ZGB kann verzichtet werden, da alle mit dieser Dienstbarkeit beteiligten Liegenschaften im Eigentum der Stadt Kreuzlingen sind.

Grundpfandrechte

Keine

Bereinigung der Liegenschaft Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen

Erwerbstitel

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o
Grenzänderung 24.10.1956 Beleg 504o
Grundstückvereinigung 15.01.1969 Beleg 21o
Kauf 15.01.1980 Beleg 46o
Kauf 25.03.1980 Beleg 271o
Landumlegung 15.09.1983 Beleg 734o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

7303.o671 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Nr. 5054, 5064
zugunsten Nr. 5078
17.10.1990 Beleg 879o

Bereinigung siehe vorstehend auf Seite 3.

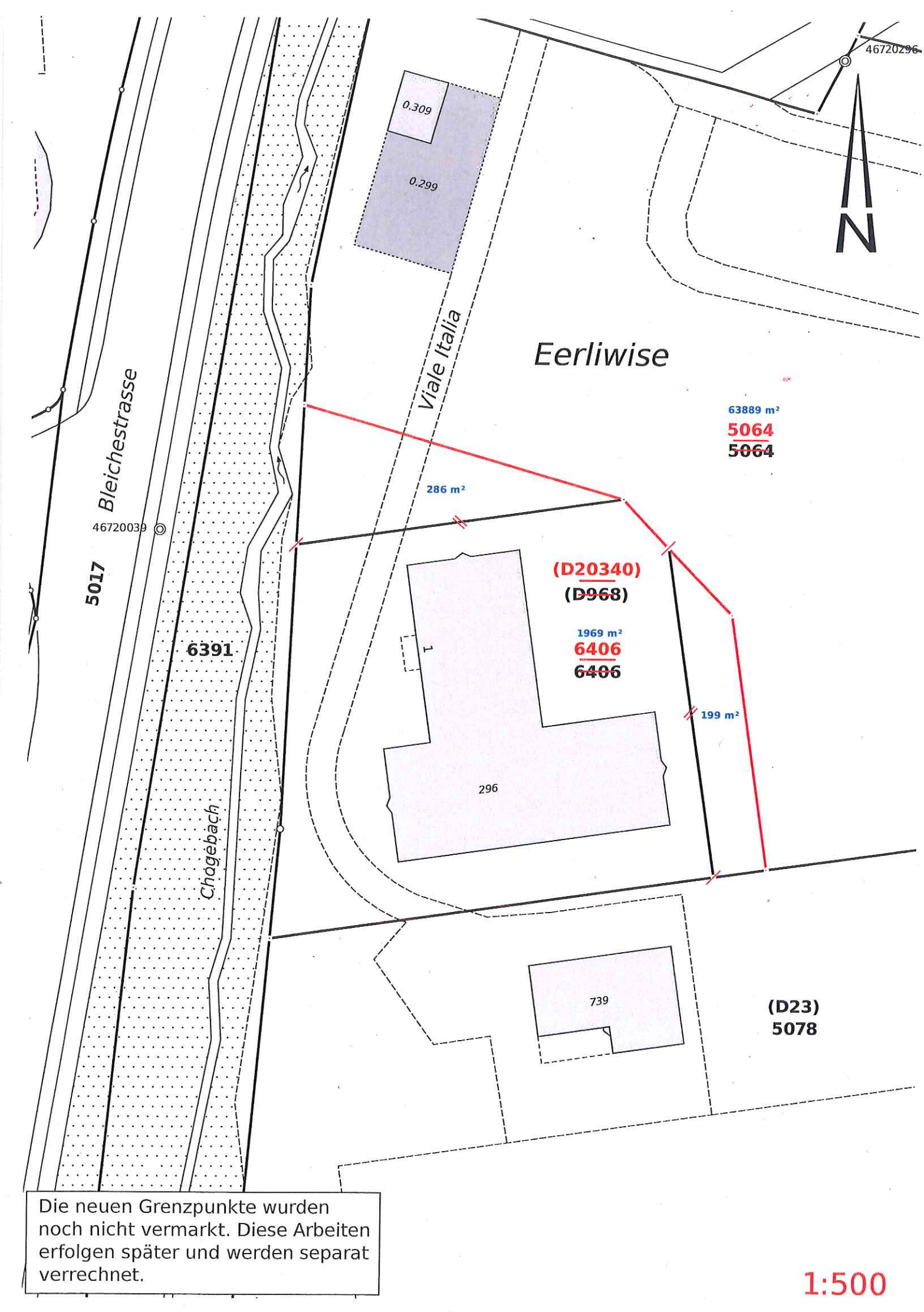
Grundpfandrechte

Keine

- - - - -

Die Grundeigentümer werden auf § 80 des Planungs- und Baugesetz über die Teilung eines Grundstückes im Baugebiet hingewiesen. Wird eine allfällige Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.
Gemäss Schreiben der Stadt Kreuzlingen vom * besteht keine Vorbelastung betreffend der Ausnützung und somit muss keine Verfügung erlassen werden.

- - - - -



Die neuen Grenzpunkte wurden noch nicht vermarkt. Diese Arbeiten erfolgen später und werden separat verrechnet.

1:500

Nachtrag 1

zur bestehenden Bewertung vom 13. Juli 2017



LIEGENSCHAFT	Viale Italia 1, 8280 Kreuzlingen Liegenschaft Nr. 6406 Grundbuch Kreuzlingen
BAUVORHABEN	Bestehender Restaurantbetrieb und Umnutzung Indoor Bocciabahn in Eventhalle und Überdachung bestehende Bocciabahn im Freien
BAURECHTSGEBERIN/ AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Herr Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
BAURECHTSNEHMERIN	Centro Italiano Kreuzlingen, Viale Italia 1, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	12. Oktober 2017
LANDWERT	**Fr. 194'000.-** gerundet

ANPASSUNG

Einleitung	Gemäss Botschaft an den Gemeinderat vom 3. Oktober 2017 beantragt der Verein CIK einen einmaligen Unterstützungsbeitrag von Fr. 75'000.- für die Bocciabahn im Aussenbereich bei der Stadt Kreuzlingen. Dies bedeutet, dass sich die Kosten für den Umbau gemäss Nutzungskonzept von Fr. 325'000.- auf Fr. 250'000.- reduzieren aus Sicht des Vereins CIK. Entsprechend wird die Rechnung Barwert Seite 4 der Bewertung vom 13. Juli 2017 angepasst.
Baurechtsdauer	30 Jahre

WERT OHNE BAURECHT

Ermittlung Verkehrswert wie wenn kein Baurecht besteht, ewige Rechnung.

Substanzwert	Clubhaus mit Bocciahalle	GK	*m3*	*3 474*	*Fr./m3*	*330*	Fr.	1 146 420
		GK	*m3*		*Fr./m3*			
	BKP 2 Gebäude	GF	*m3*	3 474			Fr.	1 146 420
	BKP 4 Umgebung	UF		*1 800*	*Fr./m²*	*80*	Fr.	144 000
	BKP 5 Baunebenkosten		*6%*	von	Fr.	1 146 420	Fr.	68 785
	Total Reproduktionskosten				77,50%		**Fr.**	**1 359 205**
	BKP 0 Grundstück:	Lageklasse	*Gewerbe*					
	• Standort		*4,5*					
	• Nutzung		*4,0*					
	• Lage		*4,5*					
	• Erschliessung		*3,0*					
	• Marktverhältnisse		*2,0*		*1,00*			
	Lageklasse, Wert Grundstück		3,6	6,25	22,50%		Fr.	194 172
	Total Grundstück						**Fr.**	**194 172**
	Zwischentotal						Fr.	1 553 377
	Provisorischer Substanzwert (vor Entwertung 1. Art)						**Fr.**	**1 553 377**
Ertragswert	Umsatzmiete Restaurant						Fr.	40 000
	Bruttoertrag aus Drittvermietung						Fr.	40 000
	Bewirtschaftungskosten		*6%*	von	Fr.	40 000	Fr.	-2 400
	Rückstellungen		*(siehe jährliche Rückstellungen)*				Fr.	-11 158
	Nettoertrag aus Drittvermietung						**Fr.**	**26 442**
	Zinssatz		*4,25%*					
	Ertragswert						**Fr.**	**622 169**
Entwertung 1. Art (Verlust)	Substanzwert (vor Entwertung 1. Art)						Fr.	1 553 377
	Ertragswert						Fr.	622 169
	Verlust an Nutzungspotenzial (Entwertung 1. Art)						*Fr.*	*931 209*
	Aufteilung Verlust auf Bau und Land		Anteil Bau		Fr.	721 687		
			Anteil Land		Fr.	209 522		
	Definitiver Substanzwert (nach Entwertung 1. Art)						**Fr.**	**622 169**

Grosszyklische Erneuerungen	Bauteilgruppe	Anteil an BKP 2			GLD	RND	jährl. Rückst.		Stand am Stichtag
	nicht erneuerbar	*45%*	Fr.	515 889					
	Gebäudehülle	*15%*	Fr.	171 963	*50*	*20*	Fr.	1 042	Fr. 60 948
	Technik	*20%*	Fr.	229 284	*30*	*10*	Fr.	3 920	Fr. 119 816
	Ausbau	*20%*	Fr.	229 284	*25*	*5*	Fr.	5 323	Fr. 162 676
	Total BKP2	*100%*	Fr.	1 146 420			Fr.	10 285	Fr. 343 439
	Umgebung		Fr.	144 000	*50*	*20*	Fr.	873	Fr. 51 037
	notwendige jährliche Rückstellungen						**Fr.**	**11 158**	
	Erneuerungsbedarf (Entwertung 2. Art)								**Fr. 394 477**

Wert Schätzungsobjekt	Substanzwert	*Gewichtung*	*2,0*	Fr.	1 553 377
	Ertragswert	*Gewichtung*	*1,0*	Fr.	622 169
	Neuwert			**Fr.**	**1 242 975**
	Erneuerungsbedarf (Entwertung 2. Art)			Fr.	-394 477
	Wert Schätzungsobjekt, ohne Baurecht heutiger Zustand		**Fr.**		**848 000**

BERECHNUNG

Barwert

Umsatzmiete Restaurant und Eventhalle gemäss Annahme						Fr.	40 000
Bruttoertrag						*Fr.*	*40 000*
Bewirtschaftungskosten		*6%*	von	Fr.	40 000	Fr.	-2 400
jährliche Rückstellungen		(gemäss Tabelle unten)				Fr.	-11 158
Nettoertrag						*Fr.*	*26 442*
Zinssatz, Betrachtungszeitraum		*4,25%*		*30*	Jahre		
Barwert	RBF	16,779				**Fr.**	**443 674**
abzüglich Kosten für Umbau, finanziert durch BR-Nehmerin						**- Fr.**	**250 000**
Barwert für Land						**Fr.**	**193 674**
Barwert für Land während 30 Jahren						**Fr.**	**193 674**

ÜBERSICHT LANDWERTE

Landwert über **Lageklasse**	**Fr.**	**194 172**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*79*

Landwert über **Barwert**	**Fr.**	**193 674**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*79*

Landwert	**Fr.**	**193 923**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*79*

Bemerkung
Der Landwert von Fr. 193'923.- entspricht dem Mittelwert von beiden hergeleiteten Werten.
Die Umsatzmiete erfolgte einerseits aufgrund der vorliegenden Erfolgsrechnung und Schätzwerten nach erfolgtem Teilumbau (Eventhalle anstelle Bocciabahn) gemäss der Baurechtsnehmerin.
Es ist zu überlegen, der Baurechtszins regelmässig, z. B. alle 5 Jahre dem effektiven Betriebsergebnis anzupassen.

DEFINITIONEN

Mietertrag

Der Begriff "Mietertrag" stammt aus der Buchhaltung und meint das Habenkonto, auf das der Vermieter im Rahmen der monatlichen Sollstellung die vom Mieter geschuldeten Mietzinse bucht (inkl. Nebenkosten aber ohne Heizkosten).

Bruttomietertrag

Der Begriff Bruttomietertrag stammt aus der Schätzungspraxis und meint die Kaltmiete; d.h. das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der gemieteten Räume schuldet. Der Betrag steht nur für die Überlassung der Räumlichkeiten und nicht für die Betriebskosten des Mieters, die beim Vermieter anfallen und von diesem an die Mieter verrechnet werden. Insofern sind die Heiz- und Nebenkosten nicht Bestandteil des Bruttomiertrages.

Nettomietertrag

Auch dieser Begriff entstammt der Schätzungspraxis. Es ist der Betrag, der dem nach Deckung der Bewirtschaftungskosten vom Bruttomietertrag verbleibt. Aus dem Nettomietertrag muss der Vermieter die Kapitalverzinsung bestreiten und für spätere Ersatzinvestitionen sowie für Renovations- und Erneuerungsarbeiten bilden.

Bewirtschaftungskosten

Unter diesen Begriff fallen alle laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten, die dem

Vermieter anfallen und nicht an die Mieter weiterverrechnet werden können. Auch die laufenden Unterhalts- und Instandhaltungskosten fallen darunter, nicht jedoch die Kosten für Ersatzinvestitionen, Renovationen und Erneuerungen. Die Abgrenzung zwischen Unterhalt und Instandhaltung einerseits und Renovationen andererseits ist unscharf. Wartungs- und Reparaturarbeiten gehören insofern zum Unterhalt, der Ersatz von Anlagen und Bauteilen hingegen zu den Renovationen.

Lageklasse

Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl Boden- zu Gebäudewert (BKP 2,4 +5). Die Lageklasse ergibt nur dann ein korrektes Ergebnis, wenn das Grundstück voll ausgenützt ist.

Annuität

In der Finanzmathematik bezeichnet man als Annuität eine regelmässig fliessende Zahlung, die sich aus den Elementen Tilgung und Zins zusammensetzt. Die Annuität ist eine Investitionsrechnung. Dabei wird ein Wert auf eine bestimmte Dauer verteilt. Hier ein Beispiel aus dem Alltag, das uns allen bekannt ist: Hypothek von Fr. 100'000.- wird innert 10 Jahren zurückbezahlt mit einem Zinssatz von 5,5%. Rentenbarwertfaktor: 7.54.
Rechnung: Fr. 100'000.- : 7.54 = Fr. 13'263.- beträgt jährliche Rückzahlung.

SCHLUSSBEMERKUNG

Projektannahme

Die ganze Berechnung basiert auf einer Annahme und auf den Grundlagen der Vertragsverhandlung zwischen den Parteien. Die Herleitung des betrieblichen Potentials ist enorm schwierig. Je tiefer das betriebliche Potential, desto tiefer der Ertragswert bzw. Barwert.
Der ermittelte Landwert hat nur in Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Tennishalle und Aussenplätze Gültigkeit. Für jedes andere Bauvorhaben muss der Landwert neu berechnet werden.

Vorbehalte

Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächen-kataster, kontaminiert sein. Diese Schätzung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Diese Wertertmittlung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der erteilten Auskünfte, beruht aber auch auf verschiedene Annahmen.

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen objektiven Erfahrungswerten. Die Berechnungen haben Schätzungscharakter und es muss jegliche Haftung für die Wertbeurteilung abgelehnt werden.

Ort, Datum

Fruthwilen, 12. Oktober 2017

IMMOPROMOTE
BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz
Immobilienschätzerin mit eidg. FA

Ermittlung Baurechtszins mit 3%

Ergänzung für die Auftraggeberin bezüglich Entscheid Wahl Zinssatz.

Zins	**3,00%**
Wert in Fr.	194 000

Jahr	jährliche Rente	Barwertfaktor	Stand
1	9 898	0,97	9 609
2	9 898	1,91	18 939
3	9 898	2,83	27 997
4	9 898	3,72	36 791
5	9 898	4,58	45 329
6	9 898	5,42	53 618
7	9 898	6,23	61 666
8	9 898	7,02	69 479
9	9 898	7,79	77 065
10	9 898	8,53	84 430
11	9 898	9,25	91 580
12	9 898	9,95	98 522
13	9 898	10,63	105 262
14	9 898	11,30	111 806
15	9 898	11,94	118 159
16	9 898	12,56	124 326
17	9 898	13,17	130 315
18	9 898	13,75	136 129
19	9 898	14,32	141 773
20	9 898	14,88	147 253
21	9 898	15,42	152 574
22	9 898	15,94	157 739
23	9 898	16,44	162 754
24	9 898	16,94	167 624
25	9 898	17,41	172 351
26	9 898	17,88	176 940
27	9 898	18,33	181 396
28	9 898	18,76	185 722
29	9 898	19,19	189 922
30	9 898	19,60	194 000

Ermittlung Baurechtszins mit 3,5%

Ergänzung für die Auftraggeberin bezüglich Entscheid Wahl Zinssatz.

Zins	**3,50%**
Wert in Fr.	194 000

Jahr	jährliche Rente	Barwertfaktor	Stand
1	10 548	0,97	10 191
2	10 548	1,90	20 038
3	10 548	2,80	29 552
4	10 548	3,67	38 744
5	10 548	4,52	47 625
6	10 548	5,33	56 206
7	10 548	6,11	64 496
8	10 548	6,87	72 507
9	10 548	7,61	80 246
10	10 548	8,32	87 724
11	10 548	9,00	94 949
12	10 548	9,66	101 929
13	10 548	10,30	108 674
14	10 548	10,92	115 190
15	10 548	11,52	121 486
16	10 548	12,09	127 569
17	10 548	12,65	133 447
18	10 548	13,19	139 125
19	10 548	13,71	144 612
20	10 548	14,21	149 913
21	10 548	14,70	155 035
22	10 548	15,17	159 983
23	10 548	15,62	164 765
24	10 548	16,06	169 384
25	10 548	16,48	173 848
26	10 548	16,89	178 160
27	10 548	17,29	182 327
28	10 548	17,67	186 352
29	10 548	18,04	190 242
30	10 548	18,39	194 000