

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Kreditbegehren von**

- a. **CHF 3'408'736.– für die Überführung der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 vom Finanzvermögen (Landkreditkonto) in das Verwaltungsvermögen der Technischen Betriebe Kreuzlingen (TBK) zuhanden der Volksabstimmung und**
- b. **CHF 200'000.– für Umbaumaassnahmen der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 für die betriebliche Nutzung durch die TBK**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat,

- a. der Überführung der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 (ehemals Gebrüder Spiegel AG) aus dem Finanzvermögen (Landkreditkonto) in das Verwaltungsvermögen der Technischen Betriebe Kreuzlingen (TBK) zuzustimmen und dafür einen Kredit von total CHF 3'408'736.– zuhanden der Volksabstimmung zu genehmigen. Das Ziel ist, dass die Technischen Betriebe Kreuzlingen die Liegenschaft Parzelle Nr. 161 unmittelbar für folgende Zwecke nutzen kann:
 - Lagerhalle für den Netzbau Elektrizität, Gas, Wasser
 - Abstellplatz für die Fahrzeuge des Netzbetriebs
 - Verkehrs- und Lagerflächen im Aussenbereich
- b. einen Kredit von CHF 200'000.– für die notwendigen Umbaumaassnahmen der Liegenschaft zu genehmigen. Damit sollen die bestehenden Betriebsgebäude für die neuen Nutzungen durch die TBK optimiert werden. Die Umbaumaassnahmen sind auch erforderlich, falls der Kreditantrag zu a. abgelehnt würde. Mangels anderer Alternativen müsste die TBK das Areal in einem Mietverhältnis mit der Stadt vorübergehend nutzen.

1 Ausgangslage

Die Stadt Kreuzlingen hat das Areal, ehemals Gebrüder Spiegel AG (Parzelle Nr. 161, Nationalstrasse 28/30), per Kaufvertrag vom 2. Dezember 2014 (Beilage 1)

aus einem Bieterverfahren gemäss dem Reglement über den Landkredit erworben und dem Finanzvermögen (Landkreditkonto) zugewiesen. Der Stadtrat hat mit dem Kauf die Gelegenheit genutzt, Land in unmittelbarer Nähe des heutigen Standortes der TBK zu erwerben. Der Raumbedarf ist vorrangig in den Bereichen:

- Lagerung, Lagerhalle für den betrieblichen Bedarf
- Werkhof TBK, Flächen für dessen Erweiterung
- Abstellplätze für die Fahrzeuge

Der Stadtrat hat mit dem Kaufentscheid bereits 2014 die strategische Entscheidung getroffen, am Standort der TBK an der Nationalstrasse festzuhalten. Eine komplette Umsiedlung mit Neubauten an einer anderen Stelle kann damit vermieden werden.

Eine zusätzliche Nutzung der Liegenschaft als Einstellhalle für die städtischen Busse wurde ebenfalls geprüft. Vertiefte Abklärungen haben jedoch gezeigt, dass diese Lösung eine spätere Erweiterung nicht zulassen würde und die Bauten auf der Parzelle neu erstellt werden müssten. Die Verkehrsflächen wären fast nur für den Busbetrieb nutzbar gewesen. Die heutigen Betriebsgebäude und die Lagerhalle hätten anders platziert werden müssen.

Der dringende Bedarf der Netzbetriebe an neuen Garagen, grösseren Abstellflächen für die Betriebsfahrzeuge und Erweiterungsmöglichkeiten für die Werkstatt müssten auf dem bestehenden Betriebsareal Nationalstrasse 27 unter eingeschränkten Raumverhältnissen erstellt werden. Weder die Bedürfnisse des Busbetriebs noch die des Netzbetriebs der TBK wären so zufriedenstellend zu erfüllen. Insgesamt würden für diese kombinierte Lösung deutlich höhere Investitionen auf beiden Parzellen anfallen, da die vorhandenen Infrastrukturen, insbesondere auf der Parzelle 161, nicht weiter verwendet werden könnten.

Mit der vorliegenden Botschaft soll in einem ersten Schritt die Zuordnung der Liegenschaft zum Verwaltungsvermögen der TBK vollzogen werden. Die heute gemietete Lagerhalle an der Seetalstrasse 41a für den Netzbetrieb steht nur noch bis zum 28. Februar 2017 zur Verfügung. Die TBK beabsichtigen, die bestehende Lagerhalle und die Verkehrsflächen auf der Liegenschaft Nr. 161 kurzfristig für das Lager und den Betrieb des Elektrizitäts-, Gas- und Wassernetzes zu

nutzen. Gleichzeitig wird ein Kredit für die notwendigen Umbaumaassnahmen für diese Nutzung beantragt.

Die Entscheidung über diese beiden Kreditanträge wird zum jetzigen Zeitpunkt herbeigeführt, da alle weiteren strategischen Entwicklungsschritte des derzeitigen Standorts von dieser Entscheidung abhängen. Nach positiver Entscheidung soll noch im Jahr 2017 mit der Projektierung für das Gesamtareal begonnen werden. Im Vordergrund steht dabei die Nutzung der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 für folgende Bedürfnisse der TBK:

- Lagerhalle für Grossmaterial des Netzbaus
- Lagerfläche für Kleinmaterial
- Erweiterung oder (teilweise) Verlagerung der Abstellplätze, Garagen und Verkehrsflächen für Fahrzeuge des Netzbetriebs
- Erweiterung oder (teilweise) Verlagerung der Werkstatt

Für die Parzelle Nr. 168 (bestehendes Verwaltungs- und Betriebsgebäude TBK Nationalstrasse 27) werden folgende Massnahmen in der Projektierung überprüft:

- Sanierung oder (teilweiser) Abriss der Werkstatt, Trakt Nord (nicht isolierter Altbau aus Baujahr 1965, Sozialräume sind zu klein)
- Abriss und (teilweiser) Neubau der Garagen (Altbau, für viele der heutigen Betriebsfahrzeuge zu klein, Verlagerung vorzugsweise auf Parzelle Nr. 161)
- Abriss des Wohngebäudes Marktweg 4 (leerstehend, Altbau aus Baujahr 1965, für Wohnzwecke zu wenig isoliert, zugunsten Erweiterung des Betriebsgebäudes, Garagen)
- Neukonzeptionierung der Abstellplätze und Verkehrsflächen
- Schaffung eines behindertengerechten Zugangs mit Neugestaltung des Kundenbereichs (Abstellplätze und Büroflächen fallen vermutlich zugunsten des grösseren Zugangs- und Kundenbereichs weg)
- Schaffung betrieblich notwendiger zusätzlicher Büroflächen (heute sind alle Plätze vergeben, Büroflächen fallen infolge Neugestaltung des Kundenbereichs weg, Sitzungszimmer werden bereits temporär als Arbeitsplatz genutzt)
- Energetische Sanierung der Gesamtliegenschaft (Potential für Energieersparnis, Vorbildfunktion der TBK, Nachhaltigkeit)

Bei der Projektierung sollen für beide Parzellen allfällige zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch andere städtische Abteilungen, Dritte, oder gegebenenfalls eine teilweise Devestition ermittelt werden. Das Ziel ist, die Investitionen abzüglich allfälliger Erlöse so günstig wie möglich zu gestalten und das betriebliche Potenzial damit zu optimieren. Wie im vorigen Abschnitt dargestellt, müssen die Optionen in gegenseitiger Abhängigkeit betrachtet werden. Erst daraus können Kostenschätzungen ermittelt und die weiteren Schritte den zuständigen Gremien vorgelegt werden. Die Auswirkungen der Investitionen auf die Finanz- und Eigenkapitalsituation wird vorab der Finanzplan der TBK aufzeigen.

Die Überführung der Parzelle Nr. 161 aus dem Finanzvermögen (Landkreditkonto) in das Verwaltungsvermögen zur Nutzung durch die TBK erfordert aufgrund der Nutzungsänderung einen Volksentscheid, wie für den Kauf einer Parzelle. Das Grundstück hat nicht mehr die Eigenschaft einer Wertanlage sondern wird zu einem Gebrauchswert. Eine auf Dauer angelegte Nutzung der Liegenschaft durch die TBK als Verwaltungsabteilung könnte ohne die Überführung in das Verwaltungsvermögen nicht erfolgen. Im Falle einer Ablehnung der vorliegenden Botschaft zu a. könnte in diesem Fall konsequenterweise die Nutzung der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 durch die TBK nur im Sinne einer Übergangslösung erfolgen und die strategische Standortentscheidung wäre wieder offen.

Für die Überführung von Grundstücken aus dem Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen ist jenes Gremium zuständig, das gemäss der Gemeindeordnung für den Kauf zuständig wäre. Bei der Höhe des Kreditbegehrens von CHF 3'408'736.– für die beantragte Überführung ist dies, gestützt auf Art. 12 Ziffer 6 der Gemeindeordnung, die Gemeindeabstimmung und für die CHF 200'000.– für Umbaumaassnahmen ist dies, gestützt auf Art. 32 Ziffer 1 lit. c der Gemeindeordnung, der Gemeinderat.

2 Erwägungen und Vorteile

Die Parzelle Nr. 161 stellt den TBK in deren unmittelbarer Nähe Flächen als Ersatz für die seit dem Jahr 1995 für den Netzbau und -betrieb gemietete Lagerhalle an der Seetalstrasse 41a zur Verfügung. Dort ist das Grossmaterial des Netzbaus Elektrizität, Erdgas und Wasser sowie einige mobile Anlagen und Fahrhabe des Netzbetriebs untergebracht. Die heute gemietete Halle verfügt über

eine Grundfläche von etwa 1'000 m², ein Galeriegeschoss von ca. 400 m² und eine gute Höhe. Die Halle auf der Parzelle Nr. 161 verfügt über eine Grund- und Nutzfläche von etwa 1'100 m² bei allerdings geringerer Höhe. Bei der gemieteten Halle hat sich nach dem letzten Eigentümerwechsel eine zunehmend schwierige Situation in der Zufahrt eingestellt. Auch ist ein weiterer Eigentümerwechsel oder/und die Bekundung der Mietabsicht eines anderen, längerfristig als die TBK ausgerichteten Mieters nicht auszuschliessen. Als Folge der daraus resultierenden betrieblichen Risiken wurde der Mietvertrag für die Lagerhalle in der Seetalstrasse 41a auf den 28. Februar 2017 gekündigt. Die jährlichen Mietkosten von CHF 96'000.– fallen ab 1. März 2017 weg, stattdessen wird die TBK ab dann bis zum Übertrag der Liegenschaft in das TBK Verwaltungsvermögen eine ortsübliche Miete an die Stadt ausrichten. Bis zur Genehmigung des beantragten Kredits für Umbaumaassnahmen und deren Ausführung erfolgt die Nutzung im provisorischen Zustand.

Durch die unmittelbare Nähe der Parzelle Nr. 161 zum Betriebsgebäude der TBK können viel Zeit und Wege eingespart werden. Auch im Falle einer Netzstörung ist die Nähe zur Werkstatt und den Garagen von Vorteil. Die bestehenden Flächen des Hofes und der Garagen auf der Parzelle Nr. 168 sind für den Fahrzeugbestand nicht mehr ausreichend. Es fehlen gesicherte und geschützte Abstellplätze für die Lastwagen und Betriebsfahrzeuge sowie generelle Verkehrsfläche. Engpässe hat es auch in der Werkstatt, dem Kleinteilelager und in den Büroflächen der TBK.

Mit dem Erwerb der Parzelle Nr. 161 kann der Standort der TBK auf der Parzelle Nr. 168 an der Nationalstrasse 27 als gesichert gelten, stehen damit doch benachbarte Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung. Unter diesen Voraussetzungen kann die Optimierung der betrieblichen Abläufe und Warenflüsse erfolgen. Die bereits seit langem thematisierte energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes, der Werkstatt und der Garagen und deren moderate Erweiterung respektive teilweise Neubauten könnten somit am Standort Nationalstrasse 27 und 28/30 geplant werden. Die Konzentration der TBK an einem Standort erzeugt Synergien. Die zentrumsnahe Lage kommt den Kundenbeziehungen entgegen. Auch der seit langem für öffentliche Verwaltungen erforderliche barrierefreie Zugang zum Kundenservice im Verwaltungsgebäude kann durch die Erweiterungsmöglichkeiten realisiert werden. Die Investitionen liegen bei weiterer Nutzung bestehender Infrastruktur insgesamt tiefer als bei einem

allfälligen Neubau „auf der grünen Wiese“. Ein weiterer Vorteil besteht in der Möglichkeit, die Investitionen zeitlich gestaffelt zu tätigen, anders als bei einem Neubau. Im Finanzplan der TBK wird die zeitliche Erstreckung der Investitionen in die betriebliche Infrastruktur dargestellt.

3 Grundstück

3.1 Beschreibung

Die Parzelle Nr. 161 hat eine Grundfläche von 3'529 m². Das Grundstück befindet sich je etwa zur Hälfte in der Wohn- und Gewerbezone 70 und in der Industrie- und Gewerbezone 2.



(Abbildung Situationsplan Parzelle Nr. 161 mit Zonierung)

Die Parzelle liegt an der Nationalstrasse 28/30, direkt gegenüber dem Betriebs- und Verwaltungsgebäude der TBK (Beilage 2). Die Liegenschaft wurde bis zum

Verkauf und Wegzug von der Gebrüder Spiegel AG selbst als Betriebsgebäude, Ausstellungs- und Lagerhalle, Werkstatt und Büro genutzt. Die Parzelle befindet sich im Besitz der Stadt Kreuzlingen (Beilage 3).

3.2 Kredit

3.2.1 Kaufpreis/Übernahmepreis

Das Grundstück wird zu Anschaffungskosten in das Verwaltungsvermögen überführt:

Kaufpreis	CHF	3'400'000.–
Grundbuchgebühren	CHF	<u>8'736.–</u>
Kredit Kaufpreis/Übernahmepreis	CHF	3'408'736.–

3.2.2 Umbaumaassnahmen

Folgende Massnahmen (Kostenschätzung) sind zur Verbesserung der Nutzung geplant:

– Abbruch des alten Bürogebäudes	CHF	40'000.–
– Anpassungen Installationen	CHF	15'000.–
– Dachabdichtung	CHF	10'000.–
– Brandschutz	CHF	5'000.–
– Verstärkung Kranbahn	CHF	30'000.–
– Lagerpodest/Vergrösserung der Lagerfläche	CHF	80'000.–
– Umzäunung des Areals	CHF	20'000.–

Kredit für Umbaumaassnahmen	CHF	200'000.–
-----------------------------	-----	-----------

4 Zusammenfassung

Durch die Übernahme des Areals ehemals Gebrüder Spiegel AG gegenüber dem TBK-Verwaltungs- und Betriebsgebäude Nationalstrasse 27 wird der unmittelbare Bedarf der TBK nach Ersatz-Lagerflächen für das Grossmaterial des Netzbau, des Netzbetriebs und nach Flächen für die Fahrzeuge mittel- und langfristig erfüllt. Die weitere Standortentwicklung der TBK an der Nationalstrasse kann

unter diesen günstigen Voraussetzungen in unmittelbarer Nachbarschaft sukzessive erfolgen.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Kreditbegehren von

- a. CHF 3'408'736.– für die Überführung der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 vom Finanzvermögen (Landkreditkonto) in das Verwaltungsvermögen der Technischen Betriebe Kreuzlingen (TBK) zuhanden der Volksabstimmung und**
- b. CHF 200'000.– für Umbaumaassnahmen der Liegenschaft Parzelle Nr. 161 für die betriebliche Nutzung durch die TBK**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 29. November 2016

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen

- 1. Kaufvertrag Parzelle Nr. 161 vom 02. Dezember 2014
- 2. Situationsplan der Parzellen Nr. 161 und Nr. 168
- 3. Grundbuchauszug der Parzelle Nr. 161

Kopie an:

- SR z.K.
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung
 - Bauverwaltung - Techn. Betriebe
29. JUNI 2016 / rsta



12. Juli 2016	
Akten-Nr.	Prot. Nr.
06.02.07-05/173	

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Kaufvertrag

zwischen

Gebrüder Spiegel AG

und

Stadt Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Kaufvertrag für Fr. 3'400'000.--

Die **Gebrüder Spiegel AG**, mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, Nationalstr. 28,
UID: CHE-102.627.937

vertreten durch die Einzelzeichnungsberechtigten Daniel Spiegel, in Tägerwilen und
Luigi Greco, in Kreuzlingen

- nachstehend "veräussernde Partei" genannt -

verkauft hiermit an die

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtammann und Thomas Niederberger, Stadtschreiber

- nachstehend "erwerbende Partei" genannt -

zu **Alleineigentum**, was folgt:

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 161
Plan Nr. 6, Kreuzlingen

3'529 m² Bürogebäude Vers.Nr. 39.2.31, Nationalstrasse 28 [88 m²]
Lager Büro Vers.Nr. 39.2.32, Nationalstrasse 30 [1'122 m²]
Lagerhalle Werkstatt Vers.Nr. 39.2.33 [464 m²]
Strasse/Weg [145 m²], übrige befestigte Fläche [1'710 m²]

Erwerbstitel

Kauf 10.04.1973 Beleg 223



Anmerkungen

- 2641 Revers mit der Stadt Kreuzlingen betreffend Schopfanbaute
27.09.1933 Beleg 361
- 2642 Bau-Revers mit der Stadt Kreuzlingen
11.03.1936 Beleg 102
- 4159 Bedingte Baubewilligung
01.11.2004 Beleg 1369
- 4860 Auflagen im Baubewilligungsverfahren
06.07.2007 Beleg 906

Vormerkungen

- 20154 Nachrückschlagsrecht Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 20154
04.08.1932 Beleg 211

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 1046 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Nr. 158
30.04.1920 Beleg SP 46
- 1046a Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 157
30.04.1920 Beleg SP 46
- 1046b Recht: Durchleitungsrecht für eine Abwasserleitung
zulasten Nr. 158
30.04.1920 Beleg SP 46
- 3008 Last: Durchleitungsrecht für eine Kabelrohranlage
zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen, Bern
Swisscom
01.03.1952 Beleg 64
- 4060 Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
zugunsten Stadt Kreuzlingen (Elektrizitätswerk), Kreuzlingen
29.08.1968 Beleg 422
- 4196 Recht/Last: Grenzbaurecht für einstöckige Gebäude
zugunsten und zulasten Nr. 159, 160
26.11.1971 Beleg 485



- 5072 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten und zulasten Nr. 151
 zugunsten Amcor Flexibles Kreuzlingen AG, UID CHE-
 102.629.089, mit Sitz in Kreuzlingen, Kreuzlingen
 18.01.1979 Beleg 22a
- 5072a Recht/Last: Baubeschränkung
 zugunsten und zulasten Nr. 151
 18.01.1979 Beleg 22a
- 5161 Last: Durchleitungsrecht für EW-Kabel, Gas- und Wasserleitung
 zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
 14.08.1980 Beleg 714
- 7234 Last: Ueberbaurecht für Vordach
 zugunsten Nr. 151
 13.02.1989 Beleg 156

Grundpfandrechte

- Fr. 20'000.-- Pfandstelle 1
 Franken zwei null null null 00/100
 Papier-Namenschuldbrief Nr. 20152
 Faustpfandgläubiger: Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden
 Höchstzinsfuss 6.00 %
 29.08.1921 Beleg II/172
- Fr. 35'000.-- Pfandstelle 2
 Franken drei fünf null null 00/100
 Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 20153
 Faustpfandgläubiger: Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden
 Höchstzinsfuss 6.00 %
 10.12.1946 Beleg 508
- Fr. 445'000.-- Pfandstelle 3
 Franken vier vier fünf null null 00/100
 Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 20154
 Faustpfandgläubiger: Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden
 Höchstzinsfuss 10 %
 mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
 04.08.1932 Beleg 211

Die vorstehenden Schuldbriefe an 1. - 3. Pfandstelle sind unbelehnt und befinden sich bei der veräussernden Partei. Die Titel werden der erwerbenden Partei beim Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages zur freien Verfügung übergeben. Der Schuldbrief an Pfandstelle 1 ist auf die erwerbende Partei zu zedieren. Der Gläubigerwechsel auf die Stadt Kreuzlingen ist bei allen 3 Schuldbriefen vorzunehmen.



Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'400'000.--

(Franken drei vier null null null null null 00/100)

und wird wie folgt beglichen:

Fr. 680'000.-- Franken sechs acht null null null null 00/100

werden von der erwerbenden Partei heute anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen, an die veräussernde Partei bezahlt.

Fr. 2'720'000.-- Franken zwei sieben zwei null null null null 00/100

werden von der erwerbenden Partei beim Grundbucheintrag dieses Kaufvertrages ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen, an die veräussernde Partei bezahlt.

Fr. 3'400'000.-- Total Kaufpreis

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Antritt und Grundbucheintrag:

Der Antritt des Kaufsobjektes mit Rechten und Lasten laut Grundbuch, mit Nutzen und Gefahr, findet für die erwerbende Partei am **31. Dezember 2016** oder nach Vereinbarung früher statt. Der Antritt kann von der veräussernden Partei verschoben werden, wenn es Verzögerungen bei der geplanten Neubaute der veräussernden Partei in Tägerwilten infolge höherer Gewalt, Einsprachen, Baustopp oder anderer von der veräussernden Partei nicht verschuldeter Umstände gibt. Ein neuer Antrittstag ist der erwerbenden Partei frühzeitig zu melden. Die Benutzung der Liegenschaft durch die veräussernde Partei zwischen dem Zeitpunkt des Eigentumsübertrages und des Antritts erfolgt ohne Verrechnung von Kosten. Die veräussernde Partei bezahlt alle Heiz- und Nebenkosten bis zum Antrittstag selbst.

Der Grundbucheintrag hat bis spätestens am 1. Juli 2016 zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Vertragspartei in Verzug, und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen.



2. **Gebühren, Auslagen und Handänderungssteuer:**

Die grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen werden von den Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.

Eine Handänderungssteuer entfällt gemäss § 75, Abs. 1, Ziff. 3 des Kantonalen Steuergesetzes.

Für Gebühren und Barauslagen haften die Vertragsparteien solidarisch.

3. **Steuern und Abgaben:**

Die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Steuern und Abgaben belasten die erwerbende Partei vom Antrittstag an.

4. **Grundstückgewinnsteuer:**

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein allfälliger aus diesem Verkauf resultierender Gewinn nicht der Grundstückgewinnsteuer nach § 126 ff Steuergesetz unterliegt, da die veräussernde Partei eine juristische Person ist, welche gemäss der Steuergesetzgebung von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit ist.

5. **Gesetzliche Pfandrechte:**

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass gemäss § 68 EG ZGB für die Liegenschaftsteuer, eine aus dem Verkauf resultierende Gewinnsteuer, die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf dem Kaufsobjekt besteht, das sämtlichen eingetragenen vertraglichen Pfandrechten und übrigen Belastungen im Range vorgeht.

Die veräussernde Partei erklärt, dass ihr im heutigen Zeitpunkt keine Forderungen, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, bekannt sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass sie von der Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind. Sie verzichten auf die Sicherstellung der mutmasslichen Beträge der Steuern, Gebühren und Abgaben.

6. **Gewährleistung:**

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Liegenschaft wird wie besichtigt, besenrein und nicht weiter gereinigt übernommen. Betriebs- und Büroeinrichtungen wie Möbel, Lagerregale, Schränke, Werkbänke etc. werden nicht mitveräussert.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Vorbehalten bleiben die Art. 192 Abs. 3 und 199 OR.

7. **Niederspannungsinstallationen:**

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die elektrischen Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.



Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Installationen erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der erwerbenden Partei zu bezahlen. Die veräussernde Partei ist diesbezüglich von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

8. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen:

Die erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf dem Kaufsobjekt öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Stellen direkt zu informieren.

9. Versicherungsverträge:

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige das erworbene Grundstück betreffende private Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG auf die erwerbende Partei übergehen. Die erwerbende Partei kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung mit einer schriftlichen Erklärung beim Versicherer ablehnen.

10. Bekanntgabe voller Wortlaut:

Der volle Wortlaut der vorstehend stichwortartig aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten ist den Vertragsparteien bekannt. Sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind.

Allfällige nebensächlich verbundene Verpflichtungen, welche sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben, werden auf die erwerbende Partei überbunden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung im Veräusserungsfall.

11. Reugeld:

Für den Fall, dass die eine oder andere Vertragspartei den vorliegenden Vertrag aus irgend einem Grund nicht mehr erfüllen will, wird die Zahlung eines Reugeldes von Fr. 680'000.-- (Franken sechs acht null null null 00/100) vereinbart.

Wenn diejenige Vertragspartei, die mit der Erfüllung des Vertrages in Verzug ist, auch innert der gemäss Art. 107 OR angesetzten Nachfrist nicht erfüllt, so wird sie als vom Vertrag zurückgetreten betrachtet, und es kommt die Bestimmung von Art. 158 Abs. 3 OR zur Anwendung.

12. Zustimmung durch Stadtrat

Der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss Nr. 2014-216 vom 25. November 2014 zugestimmt. Der Kauf wird über das Landkreditkonto abgewickelt.



So vereinbart und abgeschlossen:

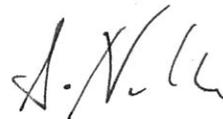
Kreuzlingen, 2. Dezember 2014

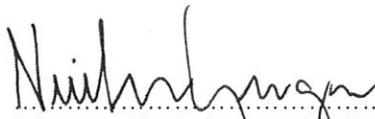
Die veräußernde Partei


.....
(Daniel Spiegel)


.....
(Luigi Greco)

Die erwerbende Partei


.....
(Andreas Netzle, Stadtammann)


.....
(Thomas Niederberger, Stadtschreiber)

Öffentliche Beurkundung Nr. 688

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, 2. Dezember 2014

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter ^{Stv.}



Grundbuchanmeldung

Vorstehender Kaufvertrag, am 2. Dezember 2014 öffentlich beurkundet, wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

- Der Eigentumswechsel an der Liegenschaft Nr. 161 Grundbuch Kreuzlingen auf die **Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen** zu Alleineigentum.
- Der Gläubigerwechsel des Papier-Namenschuldbriefes Nr. 20152 und der Papier-Inhaberschuldbriefe Nr. 20153 und 20154 auf neu: Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen.
- Die Umwandlung von
 - Papier-Namenschuldbrief Nr. 20152 für Fr. 20'000.--, haftend an Pfandstelle 1
 - Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 20153 für Fr. 35'000.--, haftend an Pfandstelle 2
 - Papier-Inhaberschuldbrief Nr. 20154 für Fr. 445'000.--, haftend an Pfandstelle 3auf der Liegenschaft Nr. 161 Grundbuch Kreuzlingen in Register-Schuldbriefe.

Kreuzlingen, 27. Juni 2016

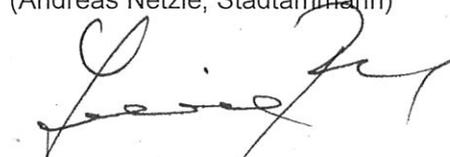
Die veräussernde Partei


.....
(Daniel Spiegel)


.....
(Luigi Greco)

Die erwerbende Partei


.....
(Andreas Netzle, Stadtammann)


.....
(Janine Benz, Stadtschreiberin-Stv.)

Bestätigung des Grundbuchamtes Kreuzlingen

Öffentlich beurkundet: Kreuzlingen, 2. Dezember 2014

Im Grundbuch eingetragen: Kreuzlingen, 27. Juni 2016 - Beleg 717

Kreuzlingen, 28. Juni 2016

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter:



Michael Heidegger

Thurgau



Grundbuchamt Kreuzlingen

Bachstrasse 11

8280 Kreuzlingen

Telefon 058 345 78 30

Telefax 058 345 78 31

grundbuchamt.kreuzlingen@tg.ch

Beilage 2: Plan der Parzellen Nr. 161 und Nr. 168



Areal ehemals "Gebrüder Spiegel AG"

Betriebs- und Verwaltungsgebäude TBK

Parzelle Nr. 161 im Grundbuch von Kreuzlingen, 3'529 m² Gebäudegrundflächen und Hofraum.

Bürogebäude, 88m² Grundfläche, 836 m³ Volumen, Baujahr vor 1899

Lager/Büro, 1'122m² Grundfläche, 1'819m³ Volumen, Baujahr vor 1899

Lagerhalle/Werkstatt, 464 m² Grundfläche, 9'356 m³ Volumen, Baujahr 1976/1988

unbebaute Fläche 1'710 m²

Strasse/Weg 145 m²

M= 1 : 1'000

Grundbuchauszug

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstr. 62, 8280 Kreuzlingen

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 161

Plan Nr. 6, Kreuzlingen

3'529 m²

Lager Büro Vers.Nr. 39.2.32, Nationalstrasse 30 [1'122 m²]
 Lagerhalle Werkstatt Vers.Nr. 39.2.33 [464 m² von 467 m²]
 Bürogebäude Vers.Nr. 39.2.31, Nationalstrasse 28 [88 m²]
 Strasse/Weg [145 m²], übrige befestigte Fläche [1'710 m²]

Erwerbstitel

Kauf 27.06.2016 Beleg 717

Anmerkungen

- | | |
|------|---|
| 2641 | Revers mit der Stadt Kreuzlingen betreffend Schopfanbaute
27.09.1933 Beleg 361 |
| 2642 | Bau-Revers mit der Stadt Kreuzlingen
11.03.1936 Beleg 102 |
| 4159 | Bedingte Baubewilligung
01.11.2004 Beleg 1369 |
| 4860 | Auflagen im Baubewilligungsverfahren
06.07.2007 Beleg 906 |

Vormerkungen

- | | |
|-------|--|
| 20154 | Nachrückungsrecht Register-Schuldbrief Nr. 20154
04.08.1932 Beleg 211 |
|-------|--|

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 1046 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
 zulasten Nr. 158
 30.04.1920 Beleg SP 46
- 1046a Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten Nr. 157
 30.04.1920 Beleg SP 46
- 1046b Recht: Durchleitungsrecht für eine Abwasserleitung
 zulasten Nr. 158
 30.04.1920 Beleg SP 46
- 3008 Last: Durchleitungsrecht für eine Kabelrohranlage
 zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, UID : CHE-101.654.423, mit Sitz
 in Ittigen, Bern Swisscom
 01.03.1952 Beleg 64
- 4060 Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
 zugunsten Stadt Kreuzlingen (Elektrizitätswerk), Kreuzlingen
 29.08.1968 Beleg 422
- 4196 Recht/Last: Grenzbaurecht für einstöckige Gebäude
 zugunsten und zulasten Nr. 159, 160
 26.11.1971 Beleg 485
- 5072 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zugunsten und zulasten Nr. 151
 zugunsten Amcor Flexibles Kreuzlingen AG, UID : CHE-102.629.089,
 mit Sitz in Kreuzlingen, Kreuzlingen
 18.01.1979 Beleg 22a
- 5072a Recht/Last: Baubeschränkung
 zugunsten und zulasten Nr. 151
 18.01.1979 Beleg 22a
- 5161 Last: Durchleitungsrecht für EW-Kabel, Gas- und Wasserleitung
 zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
 14.08.1980 Beleg 714
- 7234 Last: Ueberbaurecht für Vordach
 zugunsten Nr. 151
 13.02.1989 Beleg 156

Grundpfandrechte

- Fr. 20'000.-- Pfandstelle 1
Franken zwei null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 20152
Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
Höchstzinsfuss 6.00 %
29.08.1921 Beleg II/172
- Fr. 35'000.-- Pfandstelle 2
Franken drei fünf null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 20153
Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
Höchstzinsfuss 6.00 %
10.12.1946 Beleg 508
- Fr. 445'000.-- Pfandstelle 3
Franken vier vier fünf null null null 00/100
Register-Schuldbrief Nr. 20154
Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
Höchstzinsfuss 10 %
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung)
04.08.1932 Beleg 211

Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 5072a im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 7234 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 5161 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 3008 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 4196 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 4060 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Das Grundpfandrecht 20154 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 5072 im Rang nachgestellt, 04.05.2005 Beleg 560

Kreuzlingen, 14.10.2016

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter

