Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Genehmigung

a. Baurechtsvertrag mit der Tennishalle am See AG, 8280 Kreuzlingen, zur Erstellung und zum Betrieb einer Halle für den Tennis- und Badmintonsport auf der Parzelle Nr. 5064 (D20240) im Gebiet Seezelg

b. Änderung Baurechtsvertrag mit der Tennishalle am See AG für die bestehende Anlage an der Seestrasse 11a (Nutzungsänderung und Verlängerung)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, einem neuen Baurechtsvertrag für die Erstellung und den Betrieb einer neuen Halle für den Tennis- und Badmintonsport im Gebiet Seezelg sowie der Änderung des bestehenden Baurechtsvertrages für eine Nutzungsänderung und einer Verlängerung des Baurechtes für die heutige Tennishalle am See zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Im Klein Venedig wurde 1977 eine Tennishalle mit drei Plätzen auf dem städtischen Grundstück Nr. 2436 im Baurecht (am 5. April 2006 verlängert bis Ende Dezember 2024) durch die Tennishalle am See AG errichtet (Beilage 1). Die Tennishalle am See AG hat eine abwechslungsreiche Geschichte und konnte sich seit dem Jahr 2005 mit konsequenter Führung wieder stabilisieren und steht heute personell und finanziell solide da. Der Betrieb läuft sehr gut und basiert auf den Trainingseinheiten der Leistungsspielerinnen und -spieler, Privatpersonen und verschiedenen Gruppen sowie den Tennisstunden der Sportschule. Die Nachfrage nach gedeckten Tennisplätzen ist gross und kann mit der heutigen Fläche nicht gedeckt werden. Viele Spielerinnen und Spieler weichen nach Konstanz auf die dortigen Hallenplätze aus.

Seit vielen Jahren plant die Tennishalle am See AG, namentlich die beiden Hauptaktionäre Ralph Zepfel (Verwaltungsratspräsident) und Bernhard Hochstrasser (Verwaltungsratsmitglied), im Seezelg eine neue, grössere Tennishalle

zu bauen. Ziel ist es, den Bedarf an Hallenplätzen zu decken und die Infrastruktur im Allgemeinen zu verbessern. Sowohl im Leistungssportbereich als auch für die Vereine und für die breite Öffentlichkeit fehlt es in Kreuzlingen an gedeckten Tennisspielplätzen in den Wintermonaten und – wetterbedingt – in den schlechten Sommermonaten. Das Gebiet im Seezelg ist für einen Neubau einer grösseren Tennishalle ideal. An diesem Standort betreibt seit 1984 der Tennisclub Hörnli seine Tennisanlage, bestehend aus sechs Plätzen und einem Clubhaus. Eine zusätzliche Halle mit vier Tennis- und zwei Badmintonplätzen und dazugehöriger Infrastruktur würde das Freizeit- und Sportgebiet Seezelg zu einem Kompetenzzentrum für Tennis werden lassen.

Die Entwicklung der letzten Jahre im Klein Venedig und im Seezelg machen eine Verlegung der Tennishalle ins Seezelg und eine Umnutzung der bestehenden Halle im Klein Venedig in eine multifunktionale Anlage mehr als sinnvoll. Sie sind als eines der Strategieziele so auch in der Ortsplanung vorgesehen. Die neuen Nutzungen an diesen beiden Standorten entsprechen der langfristigen Entwicklungsplanung der Sportanlagen der Stadt.

Die Betreiber der Tennishalle am See AG suchen im Zuge der Planung und Finanzierung des Neubaus eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter für die bestehende Halle. Um eine andere Nutzung als Tennis zu ermöglichen, muss im bestehenden Baurechtsvertrag der Nutzungszweck geändert werden. Aus Sicht des Mieters ist es nötig, auch die Dauer des Baurechts zu verlängern, um die notwendigen baulichen Investitionen in die Infrastruktur über einen verantwortbaren Zeitraum abschreiben zu können. Diesen Antrag auf Nutzungsänderung und Verlängerung des Baurechtsvertrags stellte die Tennishalle am See AG im vergangenen Jahr an den Stadtrat. Der Stadtrat stimmte diesem Antrag zu und die von der Tennishalle am See AG eingereichten Unterlagen bilden die Grundlage zu dieser Botschaft.

2 Baurechtsvertrag Tennishalle am See AG Gebiet Seezelg

2.1 Gebiet Seezelg

Das Gebiet Seezelg wird im Norden vom Bodensee, im Westen vom Chogebach, im Osten von der Gemeindegrenze und im Süden von der Bahnlinie begrenzt.

Mit der im Jahre 2000 durchgeführten Ortsplanungsrevision wurde dieses Gebiet, welches damals teilweise als Entwicklungsgebiet oder als öffentliche Zone galt, in die Erholungs- und Freizeitzone umgezont. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zwecke dienen und öffentlich zugänglich sind. Im Nordwesten des Gebiets Seezelg ist hingegen eine Teilfläche der Campingzone zugewiesen. Um dem Schutz der Landschaft und des Seeufers Rechnung zu tragen, wurde parallel zur Umzonung ebenfalls im Jahr 2000 der Gestaltungsplan Seezelg erarbeitet (Beilage 2).

Im Gestaltungsplan wurden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten definiert und ein nachhaltiges Freiraumkonzept festgelegt. Es wurden Baubereiche für Bauten für das Schwimmbad, grossvolumige Sportbauten, wie Hallenbad, Mehrzweckhallen, Dreifachturnhalle, Tribünenbauten oder grossvolumige Sport- sowie Freizeit-, Hotel- und Dienstleistungseinrichtungen ausgeschieden. Ebenfalls wurden Baubereiche für Anlagen festgesetzt, welche das Campieren, das Anlegen von Schwimmbadeinrichtungen, Spielfelder, Sport- und Freizeitanlagen mit Nebeneinrichtungen ermöglichen. Die Parkierungsanlagen für die Nutzungen des Gebiets Seezelg wurden grossmehrheitlich im Westen des Gestaltungsplangebiets angeordnet. Durch eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse – teilweise entlang der Bahnlinie – sollte von Westen her auch die Zufahrt und Parkierung zum Baubereich E, im Grundeigentum der UMB, Untere Mühle Bottighofen AG, gewährleistet werden.

In den Richtlinien des Regierungsrats des Kantons Thurgau für die Regierungstätigkeit in der Legislaturperiode 2016 bis 2020 ist Folgendes festgehalten: „*Der Kanton präsentiert sich als Ferien- und Erholungsdestination mit Leuchtturmprojekten und einem passenden Angebot von Hotellerie und Gastronomie.*“

Das Reka Feriendorf, das im Gebiet Seezelg realisiert werden soll, ist für den Kanton Thurgau ein strategisch wichtiges Projekt. Es könnte eines dieser angestrebten, touristischen „Leuchttürme“ werden.

Bereits im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan der Stadt Kreuzlingen, der im Jahr 2012 vom Kanton genehmigt wurde, ist im Beschluss Nr. S 6.1.2 festgehalten, dass das Gebiet Seezelg als wichtiges Reservegebiet für öffentliche Nutzungen im Bereich Freizeit/Sport/Erholung vorzusehen ist.

Im neuen kommunalen Richtplanentwurf (Stand öffentliche Bekanntmachung, August 2017) ist im Grundsatz festgehalten, dass das Gebiet Seezelg nach wie vor als wichtiges Reservegebiet für öffentliche Nutzungen im Bereich Freizeit/Erholung/Sport/Tourismus vorzusehen ist. Solange die Ersatzflächen für die Fussballplätze Klein Venedig nicht gesichert sind, muss die entsprechende Option im Gebiet Seezelg aufrechterhalten bleiben.

Im Bereich Tourismus sind neben dem Erhalt des Campingplatzes mittel- bis langfristig auch Anlagen des sanften Tourismus (z. B. Feriendorf) denkbar. Mit einer Machbarkeitsstudie ist deren Flächenbedarf zu ermitteln und gut in den Landschaftsraum einzugliedern. Dabei sind der Uferbereich und ein angemessener Freiraum gegenüber dem Baugebiet von Bottighofen differenziert zu schützen und entsprechend ökologisch aufzuwerten. Der Gestaltungsplan Seezelg ist zu überprüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Aufgrund der konkreten Planungsvorhaben im Gebiet Seezelg seitens der Tennishalle am See AG für den Bau einer Tennis- und Badmintonhalle bzw. der Reka für den Bau eines Reka Feriendorfs sind derzeit diverse Abklärungen im Gange zu Bebauung, Grünkonzept und Erschliessung etc., welche dann als Grundlage für den neu zu erarbeitenden Gestaltungsplan dienen werden (Beilage 3).

Da die Planungen im Gebiet Seezelg als städtebaulich wichtige Bauvorhaben eingestuft werden, welche im öffentlichen Interesse liegen und diese zudem Abweichungen von der Regelbauweise aufweisen, werden sie von der Stadtbildkommission begutachtet und begleitet.

2.2 Neue Tennishalle Seezelg

Sobald einzelne Bestimmungen in einem Baufeld eines Gestaltungsplans von denjenigen der Regelbauweise abweichen, ist neben der Erfüllung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG (gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bebauung) zusätzlich eine gesamthaft bessere und im öffentlichen Interesse liegende Siedlungsgestaltung gemäss § 24 ff. PBG nachzuweisen. In der Regel kann dieser Nachweis mit der Durchführung eines Varianzverfahrens (Studienauftrag, Testplanung, Wettbewerb etc.) erreicht werden.

Soll mit guten Gründen davon abgewichen und ein Vorhaben mit einer Direktvergabe an eine Fachperson oder an ein Fachbüro erarbeitet werden, ist eine städtebauliche Bewertung des Ergebnisses (in der Regel bezüglich Bau-, Erschliessungs- und Freiraumstruktur) durch eine Instanz vorzunehmen, die die gleichen Anforderungen erfüllt wie ein Preisgericht in einem Varianzverfahren. In Kreuzlingen ist dies die Stadtbildkommission. Auf der Grundlage einer positiven Empfehlung zum geplanten Vorhaben kann dann der Gestaltungsplan mit entsprechender Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise erarbeitet werden.

2.2.1 Baurechtsnehmerin und Betreiberin

Baurechtsnehmerin und Betreiberin ist die Tennishalle am See AG, vertreten durch Ralph Zepfel (Verwaltungsratspräsident) und Bernhard Hochstrasser (Verwaltungsratsmitglied). Das Aktionariat sieht wie folgt aus: Ralph Zepfel 215 Aktien, Bernhard Hochstrasse 100 Aktien, Elisabeth Schreier 5 Aktien und Tennis-2015 GmbH 5 Aktien (95 % Bernhard Hochstrasser und 5 % Elisabeth Schreier). Die Statuten der Tennishalle am See AG wurden am 6. September 2010 durch eine ausserordentliche Generalversammlung verabschiedet und durch das Notariat Kreuzlingen amtlich beglaubigt.

Bernhard Hochstrasser und Ralph Zepfel betreiben die Tennishalle am See im Klein Venedig schon seit vielen Jahren erfolgreich. Der städtische Vertragspartner, die Baurechtsnehmerin Tennishalle am See AG, ist ein verlässlicher Partner, und es gab bisher keine Beanstandungen. Der Baurechtszins wurde immer pünktlich und korrekt beglichen. Es bestehen keine Betreibungen oder Verlustscheine. Auch die weiteren Abklärungen haben ergeben, dass das Unternehmen den Verpflichtungen nachkommt (z. B. Prämien Unfallversicherung und berufliche Vorsorge, Sozialversicherungen, Staats- und Gemeindesteuern, Bundessteuer, Mehrwertsteuer). Aus Gründen der Vertraulichkeit werden die entsprechenden Dokumente nicht der Botschaft beigelegt, jedoch der gemeinderätlichen Kommission Allgemeines und Administration (AuA) zur Kenntnis gebracht.

2.2.2 Betriebskonzept

Mit der neuen Tennishalle im Seezelg wird die Position im regionalen Tennissport gehalten und ausgebaut. Die neue Halle ist für alle Anforderungen an eine moderne Sportanlage ausgelegt und deckt den Bedarf für den Leistungs-

wie auch für den Breitensport ab. Zusätzlich entstehen zwei Badmintonplätze, da dieser Sport heute nur auf den bestehenden Tennisfeldern in der Halle im Areal Klein Venedig ausgeübt werden kann. Das Betriebskonzept der Baurechtsnehmerin basiert auf der langjährigen Erfahrung der Geschäftsführung im heutigen Bestand. Der Nutzen für eine breite Öffentlichkeit ist ausgewiesen und passt bestens in das auf Freizeit und Sport ausgerichtete Gebiet Seezelg (Beilagen 4 und 5).

2.2.3 Projekt

Die neue Tennis- und Badmintonhalle wird östlich der bestehenden Tennisplätze im Gebiet Seezelg zu liegen kommen. So entsteht das Kreuzlinger Tenniszentrum mit einer optimalen Nutzung der bereits bestehenden Tennisinfrastruktur. Die Tennishalle wird über die Schwimmbadstrasse von Westen her erschlossen. Geplant ist, dass die Zu- und Wegfahrt zum Parkplatz der Tennishalle sowie allfällige Anlieferungen über den städtischen Parkplatzeingang erfolgen.

Die neue Tennishalle weist in etwa folgende Masse auf: 92m x 40m x 12m (L/B/H). Sie wird in einer Holzkonstruktion ausgeführt. Die Fassade wird mit grossen Fensterelementen mit Schiebeflügeln unterbrochen, sodass die neue Baute gut in die umliegenden Sportanlagen integriert wird. Die Dachfläche weist ein grosszügiges Oblicht für die optimale Beleuchtung der Spielflächen auf. Es werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, damit eine leistungsfähige Photovoltaikanlage betrieben werden kann. Das Gebäude wird in Minergie-P-Standard erstellt. Auch die Wärmeerzeugung verzichtet auf fossile Energieträger. Die Umgebungsgestaltung der Baute richtet sich nach dem Gesamtkonzept des neuen Gestaltungsplans Seezelg.

2.2.4 Baurechtsvertrag Tennishalle Seezelg

Der Baurechtsvertrag basiert auf der neu ausgearbeiteten und durch die AuA verabschiedeten Mustervorlage der Stadt (Beilage 6). 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 und vererblich. Die ganze oder teilweise Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin.

b. Umfang und Inhalt

Das Baurechtsgrundstück ist 4'660 m^2 gross (Beilage 7) und befindet sich in der Erholungs- und Freizeitzone. Das bestehende Vereinsgebäude der Kynologen wird durch die Baurechtsgeberin abgebaut und die Anlage verlegt.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück auf eigene Kosten eine Halle mit Tennis- und Badmintonplätzen zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Die zulässige Nutzung ist ausschliesslich auf den Betrieb einer Halle für den Tennis- und Badmintonsport beschränkt. Die Halle darf erst erstellt werden, wenn der bestehende Gestaltungsplan Seezelg überarbeitet und ein neuer Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Gemäss IV Ziffer 3 des Baurechtsvertrages erfolgt der Grundbucheintrag und somit die Freigabe für den Baubeginn erst, wenn der überarbeitete Gestaltungsplan Seezelg und eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegen. Wie bereits vorstehend unter Punkt 2 „Gebiet Seezelg“ ausgeführt, wird das Projekt von der Stadtbildkommission begutachtet und begleitet. Da noch kein Gestaltungsplan vorliegt und dieser Auswirkungen auf das Bauprojekt hat, liegt noch kein konkretes Bauprojekt vor. Aufgrund der Dringlichkeit und der Abhängigkeit der zwei Anlagen „bestehende Tennishalle Klein Venedig“ und „neue Tennishalle Seezelg“ kann der Gemeinderat mit seiner Zustimmung zu den zwei Baurechtsverträgen eine Planungssicherheit für alle Parteien sicherstellen. Mit dem Baubewilligungsverfahren und dem Miteinbezug der Stadtbildkommission wird gewährleistet, dass ein für dieses sensible Gebiet gutes Projekt entsteht.

Sämtliche beheizten Bauten müssen als zertifizierte Minegie-P-Gebäude erstellt werden. Alternativ sind die erhöhten Zielwerte der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten.

c. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 30 Jahre. Der ordentliche Heimfall und 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 285'000.– geschätzt (Beilage 8).

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 Firmen neu festgelegt. Diese haben den Zeitwert des Grundstücks (ohne Gebäude) zu bestimmen.

Berechnungsbeispiel bei Eintragung des Baurechts im Grundbuch:

CHF 285'000.– x 3.7 % (3.45 % 1. variable Hypothek für Gewerbe/Industrie der Thurgauer Kantonalbank plus 0.25 % administrativer Aufwand) = Baurechtszins CHF 10'545.– pro Jahr.

e. Weitere Bestimmungen

Nachstehend einige Hinweise zu weiteren Bestimmungen:

– Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks 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.

  Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass sich auf der Baurechtsfläche der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Churzfuri) befindet. Die Verfügung des 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.

– Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich:

a. Spätestens sechs Monate nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen dieses Vertrages sowie der Rechtskraft des Gestaltungsplans Seezelg bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen ein Baugesuch für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin zugestimmt hat, zur Bewilligung einzureichen.

b. Mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu Ende zu führen.

Ist bis Ende 2020 die Überarbeitung des Gestaltungsplans Seezelg bzw. der Erlass eines neuen Gestaltungsplans nicht rechtskräftig oder liegt bis Ende Dezember 2023 keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Bauvorhaben vor, dem die Baurechtsgeberin zugestimmt hat, so haben beide Parteien das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

– Der Baurechtsvertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat gemäss Art. 32 lit. e und Ablauf des fakultativen Referendums gemäss Art. 33 Abs. 1 der Gemeindeordnung.

– Der Grundbucheintrag erfolgt erst, wenn der Gemeinderat den Vertrag genehmigt hat, das fakultative Referendum unbenützt abgelaufen ist sowie der überarbeitete Gestaltungsplan und die Baubewilligung rechtskräftig sind.

3 Änderung Baurechtsvertrag Tennishalle am See AG, Seestrasse 11a

3.1 Gebiet Klein Venedig

Das gesamte Areal dient der Bevölkerung für ihre Freizeitbetätigungen und zur Erholung. Diese öffentliche Nutzung ist im Richt- und Zonenplan festgehalten. Für jedes Alter steht ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung. Daran soll sich auch in Zukunft nichts ändern. Der attraktive Nutzungsmix aus Freizeit, Sport, Dienstleistung, Tourismus und Gewerbe soll beibehalten werden (Beilage 9).

Im Zentrum von Klein Venedig steht die Bodensee-Arena (BA), die sich im Laufe der Zeit zu einer national bekannten Sport- und Eventanlage entwickelt hat. Mit

dazu beigetragen hat auch der regelmässige Mieter der Halle, das Schweizer Fernsehen (SRF), das viele seiner Fernsehshows seit Jahren in der BA durchführt und ausstrahlt. Zurzeit wird zwischen der BA und dem SRF ein langjähriger Mietvertrag (bis ca. 2027) ausgehandelt, der auch eine Umgestaltung der direkten Umgebung und Nutzung der Eissportanlagen zur Folge hat. Für die Shows wird nun auch ein grösseres Empfangsfoyer benötigt. Dieser Bedarf kann mit den bisherigen provisorischen Bauten nicht abgedeckt werden.

Die Erweiterung und der Neubau des SBW Talent-Campus Bodensee bringt neu auch im Bildungsbereich mehr Schülerinnen und Schüler in dieses Gebiet. Nebst den Schulungsräumen im Campus werden neben Bewegungs- auch Mensaräume in unmittelbarer Nähe benötigt.

Die private Tennishalle könnte nun, nach realisiertem Neubau einer grösseren Tennishalle im Gebiet Seezelg, einer anderen öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Dies könnten eine Bewegungshalle sowie eine Mensa für die Schülerinnen und Schüler des Talent-Campus Bodensee oder/und ein Foyer für Grossveranstaltungen in der BA sein. Dazu muss der bestehende Baurechtsvertrag bezüglich Nutzung und Dauer geändert werden.

3.2 Alte Tennishalle Klein Venedig

Das Grundstück Nr. 2436 wurde der damaligen Tennis-Halle Kreuzlingen AG im Baurecht für eine Dauer von 40 Jahren, das heisst vom 1. Juli 1976 bis 30. Juni 2016, abgetreten. Der Baurechtsvertrag beinhaltet das Recht, auf der Parzelle eine Tennishalle zu erstellen und eine öffentlich zugängliche Tennisanlage zu betreiben. Im Jahr 2006 wurde mit der inzwischen umbenannten Betreiberin der Anlage, der Tennishalle am See AG, die Nutzungsdauer um weitere 8.5 Jahre, das heisst bis zum 31. Dezember 2024, verlängert. Der heutige Baurechtszins beträgt rund CHF 8‘200.– pro Jahr (Beilage 1).

3.2.1 Neuer Betreiber

Die BA verfolgt weiterhin den breit abgestützten Mischnutzungsbetrieb der Eis- und Eventhalle. In der Vorbereitung der Vertragsgrundlagen mit dem SRF wurde diese heutige Strategie weitgehend gefestigt. Die Anpassung des bestehenden Baurechtvertrages der BA für eine Erweiterung der Eventnutzung wurde auch vom Gemeinderat Kreuzlingen im Mai 2017 unter der Bedingung, dass für die

Eisnutzung genügend Eis (zweites Eisfeld in der Hauptsaison) zur Verfügung steht, gutgeheissen. Die BA ist der ideale Mieter für die bestehende Tennishalle und kann den Betrieb fachlich wie auch finanziell kompetent führen. Nach Ablauf des Baurechtsvertrages mit der Tennishalle am See AG fällt das Gebäude entschädigungslos an die Stadt. Auch aus diesem Blickpunkt ist die städtische BA der richtige Betreiber.

3.2.2 Nutzungskonzept

Die heutige Nutzung als Tennis- und Badmintonhalle wird durch eine vielfältige Belegung aus Spiel, Sport, Bewegung, Event und Gastronomie ersetzt. Die bestehende Fläche wird in vier Bereiche eingeteilt. Im südlichen Teil entsteht ein Kinderparadies mit ausgewählten Spiel- und Bewegungsangeboten, das täglich der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Im Mittelteil wird eine offene Trainingsfläche umgesetzt, die in der Tagesnutzung vom SBW Campus sowie abends und am Wochenende auch von Kreuzlinger Vereinen genutzt werden kann. Der nördliche Bereich dient als Foyer für Events und das SRF, aber täglich auch als Mensa für die Schülerinnen und Schüler des SBW Campus. So macht eine Installation einer Gastroinfrastruktur doppelt Sinn. Der Foyer/Mensa-Bereich wird überdeckt und im 1. OG werden Sitzungs- und Proberäume eingebaut. Diese multifunktionelle Umnutzung der bestehenden Tennishalle ist nur mit der Vermietung an die BA möglich. Das Betriebskonzept der BA beschreibt detailliert die Nutzung, die Investitionskosten und den Finanzplan. Die Investitionen, die von der BA geleistet werden, müssen auf die verlängerte Laufzeit des Baurechtsvertrages abgeschrieben werden können (Beilage 10).

3.2.3 Änderung Baurechtsvertrag im Klein Venedig

Es liegt ein Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag betreffend selbständiges und dauerndes Baurecht Nr. D2455 vor (Beilage 11). In diesem Nachtrag werden die Nutzungsänderung und die Verlängerung der Baurechtsdauer festgehalten. Es wird auch festgehalten, dass die Baute unverändert für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss.

a. Baurechtsnehmerin

Baurechtsnehmerin ist unverändert die Tennishalle am See AG, vertreten durch Ralph Zepfel und Bernhard Hochstrasser. Die Tennishalle am See AG wird die Halle an die BA vermieten (siehe auch Ziffern 3.2.1 und 3.2.2).

b. Nutzungsänderung

Anstelle der bisherigen, bestimmungsgemässen Nutzung der Baute als Tennishalle umfasst die zukünftige Nutzung der Baute die Bereiche Sport und Bewegung, Veranstaltungen und Events sowie Gastronomie (siehe auch Ziffer 3.2.2).

c. Verlängerung

Damit die Investitionen, welche durch die BA getätigt werden müssen, abgeschrieben werden können, ist eine Verlängerung der Baurechtsdauer um sechs Jahre bis zum 31. Dezember 2030 vorgesehen.

4 Zusammenfassung

Mit der neuen Tennishalle im Seezelg kann der Bedarf an Indoor-Tennisplätzen gedeckt werden. Mit den vier Tennis- und zwei Badmintonplätzen entsteht im Freizeit- und Sportgebiet Seezelg ein Kompetenzzentrum für Tennis. Zudem kann die bestehende Halle im Klein Venedig einer neuen Nutzung als multifunktionale Halle zugeführt werden.

Bevor der neue Baurechtsvertrag für die Tennishalle im Seezelg in Rechtskraft treten kann, muss der Gestaltungsplan Seezelg überarbeitet werden und das Genehmigungsverfahren durchlaufen. Die Rechtskraft des neuen Gestaltungsplans ist eine zwingende Voraussetzung, dass eine Baubewilligung erteilt werden kann. Trotzdem wird dem Gemeinderat jetzt schon die Genehmigung des neuen Baurechtsvertrages (Seezelg) bzw. die Änderung des Baurechtsvertrages (Klein Venedig) beantragt, damit die Baurechtsnehmerin und Investorin, die Tennishalle am See AG, eine Planungssicherheit erhält.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

a. dem Baurechtsvertrag mit der Tennishalle am See AG, 8280 Kreuzlingen, zur Erstellung und zum Betrieb einer Halle für den Tennis- und Badmintonsport auf der Parzelle Nr. 5064 (D20240) im Gebiet Seezelg
b. der Änderung Baurechtsvertrag mit der Tennishalle am See AG für die bestehende Anlage an der Seestrasse 11a (Nutzungsänderung und Verlängerung)

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 22. August 2017

Stadtrat Kreuzlingen

Dorena Raggenbass, Vize-Stadtpräsidentin

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen
1. Baurechtsvertrag 1977 sowie Verlängerung 2006 Tennishalle am See AG
2. Rechtskräftiger Gestaltungsplan „Seezelg“, 2002
3. Grundlagenplan für neuen Gestaltungsplan mit neuen Nutzungen, Ausschnitt Gebiet Seezelg
4. Betriebskonzept Tennis am See AG, Stand Juli 2017
5. Planerfolgsrechnung Tennishalle am See AG, Stand Juli 2017
6. Baurechtsvertrag zwischen Stadt Kreuzlingen und Tennishalle am See AG
7. Mutationsplan Nr. 2807

8. Verkehrswertgutachten ImmoPromote vom 22. Juni 2017
9. Nutzung Gebiet Klein Venedig 2017
10. Nutzungskonzept Bodensee Arena AG für Tennishalle am See, Stand Juli 2017
11. Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag Nr. D2455

Beilage 1

GRUNDBUCHAMT ZUNGEN

Tagebuch Nr. 157

vom - 3. März 1977

Kreuzlingen
E.Bl. 2475

157

Oeffentliche Beurkundung

über

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

Die

STADT KREUZLINGEN

vertreten durch die Herren Stadtammann Emil Heeb und Stadtschreiber Willi Dinkel

räumt hiemit der neu zu gründenden

TENNIS-HALLE KREUZLINGEN AG

Aktiengesellschaft mit Sitz in Kreuzlingen
vertreten durch die Herren Ferdinand Fäh, Kreuzlingen, Georg Felber, Triboltingen und Hansjörg Herzog, Ermatingen

Neuer Firmenname lt. HR-Auszug: Tennis-Halle am See AG, AG mit Sitz in Kreuzlingen.

am Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Parz.Nr. 2436 = E.Bl. 2475

= 40 a 52 m2 Wiese, Acker, Bauland (Auffüllareal) Seestrasse

ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB ein, wie folgt:

a) Umfang des Rechtes

Die Tennis-Halle Kreuzlingen AG ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht über das Baugrundstück zu verfügen und darauf insbesondere eine Tennishalle zu erstellen und gemäss Art. 779 ZGB an den Bauten gesondertes Eigentum beizubehalten.
Für die Ausführung der gesamten Anlage ist der Baubeschrieb mit Plänen des Architekturbüros Georg Felber, Kreuzlingen vom 14. Apr. 1976 massgebend.

06.02
69370 / 20 000

Die Berechtigte ist befugt, die Baute mit Umgelände bestimmungsgemäss zu benützen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage ordnungsgemäss zu unterhalten.
Das Baurecht ist übertragbar.

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird für die Dauer von vierzig Jahren eingeräumt; es beginnt am 1. Juli 1976 und dauert bis und mit 30. Juni 2016.

c) Aufnahme als Grundstück im Grundbuch

Dieses Baurecht ist als selbständiges Grundstück im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 Abs. 2 ZGB unter neuem E.Bl. 2483 Kreuzlingen aufzunehmen. Das Grundbuchamt wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

d) Erlöschen des Rechtes (Heimfall und Kaufsrecht)

Das Baurecht wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung eingeräumt, dass die Tennishalle einer breiteren Oeffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Benützungsordnung mit Tarif sowie allfälligen Aenderungen bedürfen daher der Genehmigung durch den Stadtrat Kreuzlingen.
Die Baurechtsberechtigte räumt hiemit (für sich und ihre Rechtsnachfolger) der Grundeigentümerin an der Baute ein Kaufsrecht im Sinne von Art. 683 ZGB ein. Der Kaufpreis entspricht den auszuweisenden Erstellungskosten abzüglich einer Amortisationsquote von 2½ % pro Jahr. Das Kaufsrecht darf jedoch von der Grundeigentümerin nur ausgeübt werden für den Fall, dass der Betrieb der Tennishalle der Zweckbestimmung als öffentliche Anlage zuwiderläuft.
Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht die Baute - in Abänderung von Art. 779 d ZGB - unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümerin über, wobei die Möglichkeit der Verlängerung gestützt auf Art. 779 1 Abs. 2 (auf höchstens 100 Jahre) ausdrücklich vorbehalten bleibt. Allenfalls errichtete Grundpfandsind bis zu diesem Zeitpunkt gänzlich abzulösen.
Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am Ursprungsgrundstück Parz.Nr. 2436 wird gemäss Art. 682 Abs. 3 ZGB ausdrücklich wegbedungen.
Die Parteien verzichten auf die Vormerkung im Grundbuch.

e) Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin vom Datum der Inbetriebnahme der Anlage an einen Baurechtszins von jährlich Fr. 1.-- pro m2, total also Fr. 4'052.-- für 4052 m2 Baurechtsfläche, zu entrichten.

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

Sicherstellung

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

f) Oeffentliche Abgaben, Versicherungen

Die öffentlichen Abgaben, die auf der Baurechtsparzelle Nr. 2436, sowie auf der Baute als solches ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Uebergang oder Untergang anknüpfen sind von der Baurechtsberechtigten zu übernehmen.
Wird eine solche Abgabe kraft Gesetz beim Grundeigentümer erhoben, so ist die Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig.

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

h) Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die Tennishalle Kreuzlingen AG, den Stadt- und Gemeinderat Kreuzlingen.

i) Der Grundbucheintrag hat sofort nach erfolgter Genehmigungen zu geschehen. Ueberdies ist bis zu diesem Zeitpunkt die Tennishalle Kreuzlingen AG im Handelsregister des Kantons Thurgau eintragen zu lassen.

Kreuzlingen, 6. Oktober 1976

Die Grundeigentümerin:

STADT KREUZLINGEN
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Die Berechtigte:

TENNISHALLE KREUZLINGEN AG:
Für die Gründer:

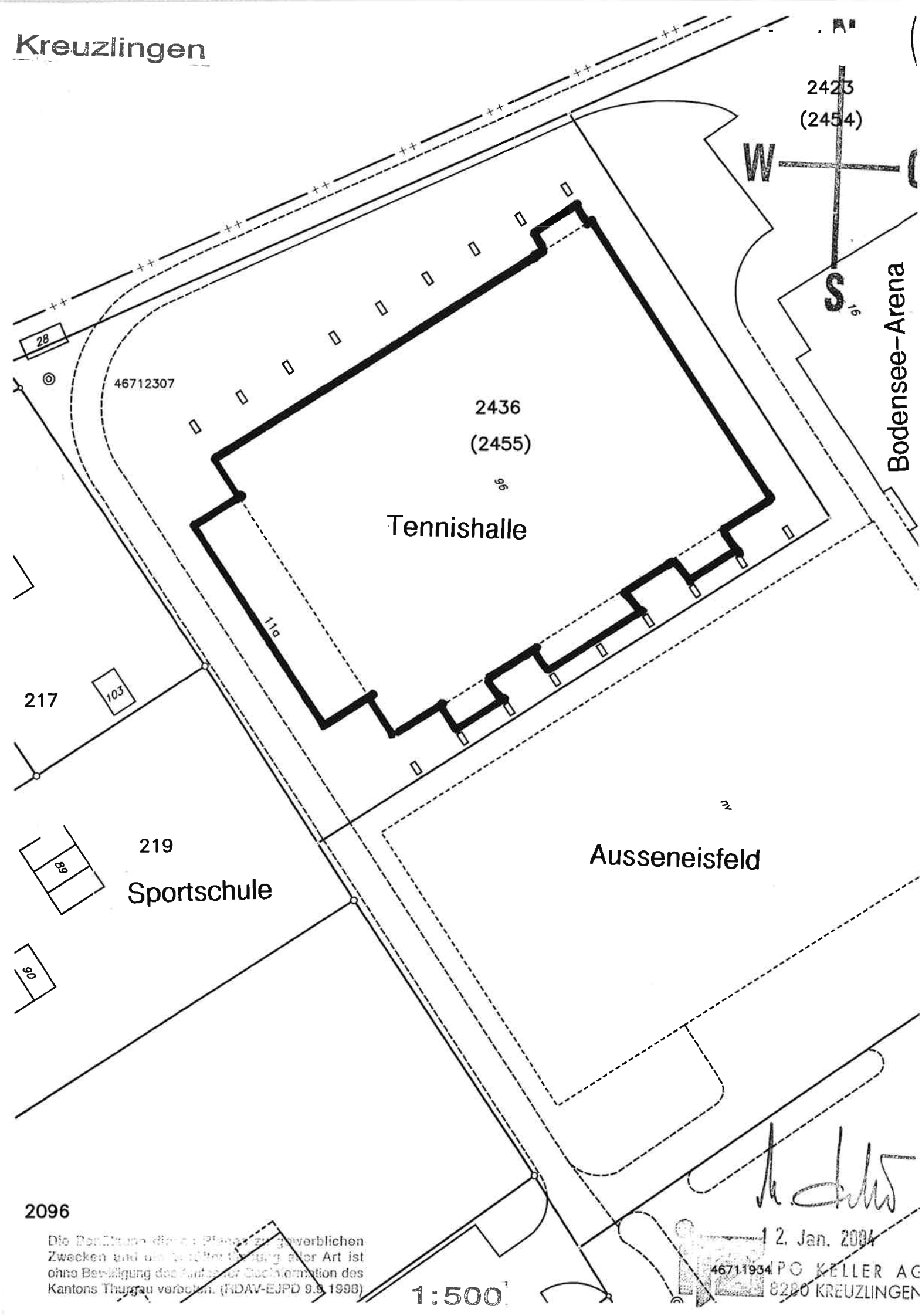
Oeffentlich beurkundet:
Kreuzlingen, 8. Oktober 1976

Im Grundbuch eingetragen:
Kreuzlingen, 3. März 1977 Beleg 157

Vorstehende Fotokopien stimmen mit dem Original überein und wurden ausgestellt auf Verlangen und zu Handen der Tennis-Halle am See AG, Kreuzlingen.

Kreuzlingen, 27.6.1977

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter
Haberlin, subst.



Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und die Weitergabe jeder Art ist ohne Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau verboten. (RDAV-EJPD 9.9.1998)

GEMEINDERAT KREUZLINGEN

Auszug aus dem Protokoll

11. NOV. 1976
Akten-Nr. 18.9.1. Prot.-Nr. 98

der Sitzung vom 11. November 1976

Baurechtsvertrag mit der Tennishalle Kreuzlingen AG

Der am 6. Oktober 1976 beurkundete Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Tennishalle Kreuzlingen AG wird einstimmig genehmigt.

Mitteilung an
Tennishalle Kreuzlingen AG, zHv Herrn Ferd. Fäh
Grundbuchamt
Bauverwaltung
Buchhaltung

Für die Richtigkeit

GEMEINDERAT KREUZLINGEN
Der Präsident A. Leuppert
Der Sekretär

GEMEINDERAT KREUZLINGEN

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist dauert vom 13. November 1976 bis und mit 13. Dezember 1976.

STADTRAT KREUZLINGEN

TELEFON 072 8 21 12

B o t s c h a f t an den Gemeinderat

betreffend Baurechtsvertrag mit der Tennishalle AG, Kreuzlingen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. August 1973 gewährten die Stimmbürger für den Bau der Kunsteisbahn ein unverzinsliches Darlehen. Der Stadtrat hat mit der Kunsteisbahn AG einen Baurechtsvertrag abgeschlossen.

Entgegen dem vorgelegten Projekt verzichtet die Kunsteisbahn AG auf den Bau der Curlinghalle, da kein Bedürfnis vorhanden ist. Sollte dieses entstehen, könnten zwei Bahnen durch Erweiterung der Eislaufhalle erstellt werden.

Grösser ist das Bedürfnis nach Tennisplätzen, vor allem solchen, die auch bei schlechter Witterung benützt werden können. Von interessierter Seite wurde der Stadtrat um Land angegangen. Mit dem Verzicht auf die Curlinghalle bietet sich die Möglichkeit, die Tennishalle sinnvoll in die Sportstätte Klein Venedig einzuplanen. Wir unterbreiten Ihnen heute einen entsprechenden Baurechtsvertrag.

Die näheren Angaben können Sie dem beiliegenden Baurechtsvertrag entnehmen. Bei der Ausarbeitung wurde davon ausgegangen, dass die Errichtung einer Tennishalle einem öffentlichen Bedürfnis entspricht und zur Erhöhung der Attraktivität beiträgt. Der Vertrag wahrt einerseits die öffentlichen Interessen und ermöglicht andrerseits den Initianten eine wirtschaftlich vertretbare Lösung.

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir ersuchen Sie, den Baurechtsvertrag mit der Tennishalle AG, vom 6. Oktober zu genehmigen.

Kreuzlingen, 8. Oktober 1976

STADTRAT KREUZLINGEN

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

STADTRAT KREUZLINGEN

Oeffentliche Beurkundung

über

VERLÄNGERUNG VON BAURECHT

(Personaldienstbarkeit)

Baurecht für eine Tennishalle auf die Dauer von 40 Jahren (01. Juli 1976 - 30. Juni 2016) zulasten Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen
Im Grundbuch eingetragen 03. März 1977

Grundeigentümerin

Stadt Kreuzlingen

vertreten durch Stadtammann Josef Bieri und Stadtschreiber Silvano Castioni

Baurechtsberechtigte

Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG)

vertreten durch Paul Ruckstuhl, VR-Präsident und Ruedi H. Mösli, VR-Mitglied

Das selbständige und dauernde Baurecht zulasten der Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen wird gestützt auf Lit. d Abs 3 des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976, im Grundbuch eingetragen am 03. März 1977 und Art. 779 1 Abs. 2 ZGB ab 01. Juli 2016 um 8 1/2 Jahre verlängert, d. h. bis 31. Dezember 2024.

Die übrigen Bedingungen des bestehenden Baurechtes bleiben unverändert weiterbestehen.

Die Grundbuchgebühren dieser Eintragung bezahlt die Berechtigte.

Die Verlängerung des Baurechts bedarf der Genehmigung des Stadt- und Gemeinderates Kreuzlingen.

Der Grundbucheintrag hat sofort nach erfolgter Genehmigung bzw. Vorliegen der Rechtskraftbescheinigung zu erfolgen.

Kopie an:
- Bauverwaltung
- Finanzabteilung

10. April 2006/dk

Oeffentliche Beurkundung

über

VERLÄNGERUNG VON BAURECHT

(Personaldienstbarkeit)

Geht an:
Eing. 11. April 2006
Sekretariat:

Baurecht für eine Tennishalle auf die Dauer von 40 Jahren (01. Juli 1976 - 30. Juni 2016) zulasten Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen
Im Grundbuch eingetragen 03. März 1977

Grundeigentümerin

Stadt Kreuzlingen

vertreten durch Josef Bieri, Stadtammann und Silvano Castioni, Stadtschreiber

Baurechtsberechtigte

Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG)
Handelsregisternummer CH-440.3.000.575-5/
vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Karl-Heinz Restle und Elisabeth Schreier

Das selbständige und dauernde Baurecht zulasten der Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen wird gestützt auf Lit. d Abs 3 des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976, im Grundbuch eingetragen am 03. März 1977 und Art. 779 1 Abs. 2 ZGB ab 01. Juli 2016 um 8 1/2 Jahre verlängert, d. h. bis 31. Dezember 2024.

Die übrigen Bedingungen des bestehenden Baurechtes bleiben unverändert weiterbestehen.

Die Grundbuchgebühren dieser Eintragung bezahlt die Berechtigte.

Die Verlängerung des Baurechts bedarf der Genehmigung des Stadt- und Gemeinderates Kreuzlingen. Diese haben am 11. November 2003 bzw. am 22. Januar 2004 die Verlängerung genehmigt.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch Kreuzlingen einzutragen.

Grundbuchanmeldung

So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

Die Verlängerung des Baurechtes für die Tennishalle
zugunsten des Grundstückes Nr. D2455 Grundbuch Kreuzlingen
zulasten der Liegenschaft Nr. 2436 Grundbuch Kreuzlingen
neue Frist: 31.12.2024

Die Vertragsparteien

Kreuzlingen, 30. März 2006

Stadt Kreuzlingen

Kreuzlingen, 05. April 2006

Tennishalle am See AG

Öffentliche Beurkundung Nr. 269

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 Parteien erschienen getrennt zur Beurkundung zu den bei den Unterschriften angegebenen Daten. Der letzte Beteiligte unterzeichnete am heutigen Tage.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 05. April 2006

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,
05. April 2006, Beleg 502

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 6. April 2006

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

R. Allenspach
Grundbuchverwalter Stv.

Kreuzlingen

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll vom 11. November 2003

Beschluss Nr. 2003-617 0.04.03

Botschaft betreffend Verlängerung des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976 zulasten Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen, mit der Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG) um 8 1/2 Jahr bis 31. Dezember 2024

Stadtammann Josef Bieri legt den Botschaftstext zur Beratung und Genehmigung vor.

Der Stadtrat beschliesst

1. Der Botschaftstext betreffend Verlängerung des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976 zulasten Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen, mit der Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG) um 8 1/2 Jahr bis 31. Dezember 2024 wird genehmigt und zu Handen des Gemeinderates verabschiedet.

2. **Mitteilung an**
   - Stadtammann Josef Bieri
   - Stadtkanzlei

Für die Richtigkeit

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtammann

J. Bieri

Der Stadtschreiber

Beilage
- Botschaftstext samt Beilagen

Versand am 13. NOV. 2003

Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien:
Veröffentlichung erst am Freitag nach der Bekanntgabe an der Pressekonferenz des Stadtrates

Botschaft an den Gemeinderat

betreffend **Verlängerung des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976 zulasten Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen, mit der Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG) um 8 1/2 Jahre bis 31. Dezember 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, den Baurechtsvertrag vom 06. Oktober 1976 zulasten der Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen mit der Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG) um 8 1/2 Jahre, bis 31. Dezember 2024 zu verlängern.

1. Vorgeschichte

Mit Botschaft vom 08. Oktober 1976 ersuchte der Stadtrat den Gemeinderat, einem Baurechtsvertrag mit der sich damals in Gründung befindenden Tennis-Halle Kreuzlingen AG - heute Tennishalle am See AG - für den Bau einer Tennishalle zuzustimmen. Dies wurde möglich, weil damals auf die geplante Erstellung einer Curlinghalle an diesem Standort mangels Bedarf verzichtet wurde. Man erachtete die unmittelbare Nähe zur Eissporthalle für dieses Projekt als ideal. (Beilagen 1 und 2)

Nach Genehmigung des Baurechtsvertrages durch den Gemeinderat am 11. November 1976 wurde die Aktiengesellschaft gegründet, und mit dem Bau der Tennishalle konnte begonnen werden. Bereits am 01. Oktober 1977 konnte die Halle in Betrieb genommen werden. Viele begeisterte Tennisspieler nützten die drei Spielfelder der Halle, um ihrem Hobby vor allem auch im Winter frönen zu können. Um die Infrastruktur ganzjährig optimal auslasten zu können, suchte man nach einer Möglichkeit für Aussenspielplätze.

Die damalige Kunsteisbahn AG erstellte ein gedecktes Ausseneisfeld, welches im Sommer als Tennisplätze genützt werden konnte. Die Tennishalle am See AG beteiligte sich mit einem namhaften Beitrag an den Baukosten und erwarb sich dafür das Recht, das Ausseneisfeld jeweils im Sommer während 20 Jahren zu nutzen. Die gedeckten Aussenplätze wurden im Frühjahr 1995 in Betrieb genommen.

2. Heutige Situation

Bis Mitte der 90iger Jahre schrieb die Tennishalle eine eigentliche Erfolgsgeschichte. Dann flaute der Tennisboom landesweit stetig ab und wurde durch Trendsportarten wie Golf, Inlineskating, Mountainbiking, Squash, Badmington, etc. abgelöst. Auch bei

./.

der Tennishalle am See AG stagnierten die Abonnements- und Besucherzahlen und wurden gar rückläufig. Im Jahr 2001 wurden die Aussenplätze stillgelegt, in der Hoffnung, die Halle besser ausnützen zu können. Der anhaltende Rückwärtstrend wirkte sich auch negativ auf das Betriebsergebnis der Gesellschaft aus. Man musste die letzten Jahre Verluste schreiben. Gleichzeitig drängt sich eine umfassende Sanierung, insbesondere von Dach und Fassade der nun über 25ig-jährigen Tennishalle auf.

Der Verwaltungsrat überlegte sich das weitere Vorgehen. Sollte der Betrieb der Tennishalle eingestellt und die Gesellschaft liquidiert, oder eine Sanierung der Finanzen und der Tennishalle in Angriff genommen werden? Der Verwaltungsrat entschied sich für die zweite Lösung, falls die Rahmenbedingungen dies zulassen würden. Die Sanierung der Halle kann aber nur dann erfolgen, wenn die Baurechtsdauer so ausgelegt ist, dass es der Baurechtnehmerin möglich ist, die Investitionen ordnungsgemäss abzuschreiben und zu amortisieren.

3. Sanierungsmassnahmen

An der Generalversammlung der Tennishalle am See AG vom 18. August 2003 wurde das Aktienkapital von CHF 325'000.-- auf null abgeschrieben. Gleichzeitig wurde neues Aktienkapital in der Höhe von CHF 325'000.-- gezeichnet. Hauptaktionäre sind nun die Herren Karl-Heinz Restle und Bernhard Hochstrasser. Der neue Verwaltungsrat besteht aus den beiden Herren sowie Frau Elisabeth Schreier. Die Thurgauer Kantonalbank verzichtet auf ihre Restforderung von CHF 197'000.-- (Darlehen Ausseneisfeld).

4. Beteiligung der Stadt an den Sanierungsmassnahmen

Der Stadtrat hatte im Vorfeld beschlossen, der Abschreibung des Aktienkapitals (die Stadt ist im Besitze von 10 Aktien, die stadtintern bereits abgeschrieben waren) zuzustimmen. Ferner fasste der Stadtrat am 26. August 2003 den Beschluss, zur Finanzierung von neuem Kapital fünf Aktien à CHF 1'000.-- zu zeichnen und einen einmaligen Baukostenbeitrag von CHF 80'000.-- zu leisten.

5. Jetzige Baurechtsdauer bis 30. Juni 2016

Die Baurechtsdauer wurde im Vertrag vom 06. Oktober 1976 auf 40 Jahre festgelegt. Somit würde das Baurecht bereits am 30. Juni 2016, also in knapp 13 Jahren auslaufen. Diese Zeit ist zu kurz, um die dringend zu tätigenden Investitionen ordnungsgemäss abzuschreiben und zu amortisieren. Gemäss Lit. d Abs. 3 des Baurechtsvertrages und gestützt auf Art. 779 1 Abs. 2 ZGB ist eine Verlängerung der Baurechtsdauer jederzeit möglich.

./.

6. Verlängerung des Baurechts bis 31. Dezember 2024

Die Eissporthalle wurde ebenfalls im Baurecht erstellt. Die Stadt ist Baurechtgeberin, die Bodensee-Arena AG (ehemals Kunsteisbahn AG) Baurechtnehmerin. Die Baurechtsdauer wurde seinerzeit bis 31. Dezember 2024 festgelegt. Da die Tennishalle in unmittelbarer Umgebung der Eissporthalle steht, wäre es sinnvoll, die Baurechtsdauer für die Tennishalle ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt zu verlängern. Damit könnte man bei Bedarf nach diesem Zeitpunkt von Seiten der Stadt wieder über das ganze Areal verfügen.

Die Verlängerung des Baurechts um 8 1/2 Jahre bis 31. Dezember 2024 wird in einer Zusatzvereinbarung (Beilage 3) zum Baurechtsvertrag vom 06. Oktober 1976 geregelt und nach Erwachsen in Rechtskraft im Grundbuch eingetragen. Die übrigen Bedingungen des Baurechts bleiben unverändert weiter bestehen.

7. Zusammenfassung und Antrag

Am 11. November 1976 genehmigte der Gemeinderat den Baurechtsvertrag für den Bau einer Tennishalle. Während fast zwanzig Jahren konnte die Tennishalle überaus erfolgreich geführt werden. Im Frühjahr 1995 wurde die Anlage um gedeckte Aussenplätze erweitert, aber sechs Jahre später wieder stillgelegt, um die Halle besser auszulasten.

Mitte der 90iger Jahre flaute der Tennisboom landesweit stetig ab und wurde durch Trendsportarten abgelöst. Auch bei der Tennishalle am See AG stagnierten die Abonnements- und Besucherzahlen und wurden gar rückläufig. Man musste die letzten Jahre Verluste schreiben. Gleichzeitig drängt sich eine umfassende Sanierung von Dach und Fassade der nun über 25-jährigen Tennishalle auf. Die Sanierung der Halle kann nur dann erfolgen, wenn die Baurechtsdauer so ausgelegt ist, dass es der Baurechtnehmerin möglich ist, die Investitionen ordnungsgemäss abzuschreiben und zu amortisieren. Das Baurecht würde in knapp 13 Jahren auslaufen. Gemäss Lit. d Abs. 3 des Baurechtsvertrages und gestützt auf Art. 779 1 Abs. 2 ZGB ist eine Verlängerung der Baurechtsdauer jederzeit möglich.

Es ist sinnvoll, die Baurechtsdauer für die Tennishalle derjenigen für die Eissporthalle anzugleichen. Damit könnte man im Bedarfsfall nach Ablauf des Baurechts von Seiten der Stadt wieder über das ganze Areal verfügen. Die Verlängerung des Baurechts um 8 1/2 Jahre bis 31. Dezember 2024 wird in einer Zusatzvereinbarung geregelt. Die übrigen Bedingungen bleiben unverändert weiter bestehen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Verlängerung des Baurechtsvertrages vom 06. Oktober 1976 zulasten der Parzelle Nr. 2436 und zugunsten Grundstück D2455 Grundbuch Kreuzlingen, mit der Tennishalle am See AG (vormals Tennis-Halle Kreuzlingen AG) um 8 1/2 Jahre bis 31. Dezember 2024 zuzustimmen.

Kreuzlingen,

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Beilagen
1) Botschaft an den Gemeinderat vom 08. Oktober 1976
2) Baurechtsvertrag vom 06. Oktober 1976, Grundbucheintrag 03. März 1977
3) Zusatzvertrag zur Verlängerung des Baurechts

KANTON THURGAU
STADT KREUZLINGEN

GESTALTUNGSPLAN "SEEZELG"

ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN 1: 1'000

Öffentliche Auflagen: (Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss §5 Abs.3 PBG)	11. August bis 11. September 2000 6. April bis 9. Mai 2001
Vom Stadtrat beschlossen am:	2. August 2000 27. März 2001
Der Stadtammann:	Der Stadtschreiber:
Kantonale Genehmigung:	RRB/DBU Nr. 10 vom: 22.1.2002

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

LEGENDE:

	Einzugsgebiet Gestaltungsplan	Ziffer 3
	Wald, Ufer-/ Bachgehölz	Ziffer 7.2
	Ökologische Ausgleichsfläche	Ziffer 7.1
	Hochstammallee / Hecke	Ziffer 7.6
	Auslichtungen / Waldpflege	Ziffer 7.3
	Hochstämme	Ziffer 7.4
	Bodensee, Hochwasserprofil	Ziffer 6.2 lit.d
	offene Gewässer	Ziffer 7.4
	Meteorwasser offen geführt	Ziffer 7.4 / 9.5
A	Baubereich/Mantelbaulinie für Hochbauten	Ziffer 6.2 lit.a
a	Baubereich/Mantelbaulinie für Anlagen	Ziffer 6.2 lit.b
	Abstandsbaulinie gegenüber See/Ufergehölz	Ziffer 6.2 lit.e
	Waldfeststellungslinien	Ziffer 6.2 lit.c
	Verkehrsflächen neu / bestehend	Ziffer 8.1
	Gestaltete Mischverkehrszone	Ziffer 8.2
P	Parkplatz	Ziffer 8.3
	Fussweg, Wanderweg / Sanierung nötig	Ziffer 8.5
	Radweg	Ziffer 8.4
V	Veloparking	Ziffer 8.4
R	Rastplatz	Ziffer 7.7
	Fuss- / Velounterführung	Ziffer 8.6
Bus	Bushaltestelle	Ziffer 8.7

Stadt Kreuzlingen

Kanton Thurgau

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

GESTALTUNGSPLAN "Seezelg"

Öffentliche Auflage: 11. August bis 11. September 2000
6. April bis 9. Mai 2001

(untersteht dem fakultativen Referendum gemäss §5 Abs.3 PBG)

Vom Stadtrat beschlossen am: 2. August 2000
27. März 2001

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Entscheid Departement Bau und Umwelt: Nr. 10 vom: 22.01.2002

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Erlass

Die Stadt Kreuzlingen erlässt, gestützt auf § 18 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes einen Gestaltungsplan im Gebiet "Seezelg".

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

2.1 das Plangebiet, welches am Bodenseeufer liegt, unter Berücksichtigung der empfindlichen Landschaft zweckmässig für Sport und Freizeitgestaltung zu nutzen;

2.2 den schützenswerten Uferbereich für Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten;

2.3 die Sicherung von grosszügigen Freiräumen und die Aufwertung mit ökologischen Ausgleichsflächen;

2.4 entlang des Bodenseeufers einen 80 bis 100 m breiten Grünbereich zu sichern, der keine Hochbauten zulässt;

2.5 minimale Baubereiche für Hochbauten auszuscheiden, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen;

2.6 eine zusammengefasste, sparsame Erschliessung für künftige Bauten und Anlagen und deren Parkplatzbedarf;

2.7 eine separate Führung für unversiegelte Fuss-/Wanderwege

2.8 eine etappierbare Realisierung von Erschliessung und Bebauung zu ermöglichen;

2.9 mit Pflanzung von Hochstämmen den öffentlichen Raum aufzuwerten.

3. Einbezogene Grundstücke

Der vorliegende Gestaltungsplan erfasst ganz oder teilweise die Parzellen Nrn. 54, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 72, 73, 83, 829, 1058, 1059, 1060, 1394, 1441, 1442.

4. Übergeordnetes Recht

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan 1999 zum grössten Teil der Erholungs- und Freizeitzone zugeteilt, ein kleiner Teil liegt in der Campingzone. Im Weiteren ist das westliche Drittel des Planungsgebietes der archäologischen Schutzzone zugeordnet.
Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung sowie kommunale oder übergeordnete Bestimmungen.

5. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

allgemeinverbindlich:	Sonderbauvorschriften, Erschliessungs- und Überbauungsplan 1: 1000 und Plan Infrastruktur und Werkleitungen 1: 1000
informativ:	Planungsbericht

6. Bebauung

6.1 Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes sollen Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeiteinrichtungen realisiert werden. Generell gilt die Lärmemfindlichkeit gemäss LSV Stufe II. Die Nutzung für die einzelnen Bau- bzw. Anlagebereiche sind einzeln festgelegt. Die Ausnützung wird durch die Höchst- und Mindestmasse bestimmt. Die nötige UVP bestimmt im Rahmen der Baubewilligungen die entsprechenden Ausgleichsmassnahmen.

a) Nutzung der Baubereiche für Hochbauten

- Baubereich A
  Infrastruktur- und Nebenbauten für das Schwimmbad inklusive Tribünenbauten;
- Baubereich B
  Grossvolumige Sportbauten wie Hallenbad, Mehrzweckhalle:
- Baubereich C
  Grossvolumige Sportbauten wie Dreifachturnhalle, Mehrzweckhalle;
- Baubereich D
  Tribünenbauten mit Nebenräumen;
- Baubereich E
  Grossvolumige Sport- und Freizeiteinrichtungen, Hotel- und Dienstleisungseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Zonenzweck;

b) Nutzung der Baubereiche für Anlagen

- Anlagebereich a
  Die Nutzung ist durch die Campingzone der Bau- und Zonenordnung festgesetzt;
- Anlagebereich b
  Schwimmbadeinrichtungen und Freizeitinstallationen, unversiegelte Spielfelder etc.;
- Anlagebereich c
  Sportfelder, das auch bei Grossandrang mit dem Schwimmbad zusammengeschaltet werden kann;
- Anlagebereich d
  Sport- und Freizeitanlagen mit Nebeneinrichtungen

6.2 Bauvorschriften und Gestaltung

Die Überbaubarkeit wird mittels Mantelbaulinien für Hochbauten und Anlagen festgelegt. Innerhalb der Baubereiche gelten verschiedene Vorschriften Höchst- und Mindestmasse (LSV Stufe II).

a) Baubereiche für Hochbauten (rot)

Gemäss Baureglement gelten die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Abweichend davon werden pro Baubereich die Gebäudehöhen und Gebäudelängen innerhalb der Mantelbaulinien einzeln festgelegt; innerhalb der Baubereiche gilt allseitig ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m.

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C	Baubereich D	Baubereich E*
Gebäudehöhe	10.00 m	12.00 m	12.00 m	16.00 m	10.00 m
Gebäudelänge	50.00 m	75.00 m	50.00 m	90.00 m	50.00 m

* Im Baubereich E kann der Stadtrat eine höhere Gebäudehöhe bewilligen, sofern ein Bauprojekt vorliegt, das als Siegerprojekt aus einem Studienauftrag gemäss SIA-Ordnung 142 hervorging und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

b) Baubereiche für Anlagen (orange)
Sämtliche Einrichtungen dürfen das Landschaftsbild nur minimal beeinträchtigen. Anlagen, die höher als 3.00 m sind, haben transparent zu wirken oder von filigraner Bauweise (Kandelaber etc.) zu sein.
Unbewohnte Bauten, eingeschossig mit Flachdach von höchstens 180 m2 Grundflächen können innerhalb der Baubereiche für Anlagen wie Garderoben, WC etc. errichtet werden.
Anlage- und Installationshöhen sind angesichts der sensiblen Lage auf das technisch erforderliche Mindestmass zu beschränken, die max. Anlagelängen werden durch die Anlagebaulinien bestimmt.
Im Baubereich c für Anlagen sind keine Beeinträchtigungen der naturnahen Landschaft, des allmendartigen Charakters und des Erholungswertes mit Beleuchtungs- oder Lautsprecheranlagen, hohen Gittern und Ballfangnetzen gestattet. Zulässig sind lediglich einfache Trainingsfelder mit Gaolanlagen.

c) Waldfeststellungslinien (grün)
Mit der Zonenplanrevision wurden Waldfesstellungspläne erstellt. Diese Linien sind mit Koordinaten festgelegt und massgebend für die Vermassung der Anlagebaulinien.
- Plan Nr. 15 a gilt entlang dem Ufergehölz des Chogebaches
- Plan Nr. 16 gilt entlang des Waldes am Bodensee bis zur Gemeindegrenze Bottighofen.

d) Hochwasserprofil (dunkelblau)
Die Kote des Hochwasserprofils ist kantonal festgesetzt und massgebend für die Vermassung der Anlagebaulinien. Im ganzen Planungsgebiet liegt die Linie unterhalb der Böschungsoberkanten.

e) Abstandsbaulinie gegenüber See und Ufergehölz/Wald (violett und orange)
Für den Campingplatz sind verminderte Abstände nötig. Mit dem Gestaltungsplan werden einerseits entsprechende Anlagebaulinien und andererseits mit den Mantelbaulinien der Anlagebereiche die Abstände festgesetzt.

f) Ausserhalb der Mantelbaulinien
Ausserhalb der Mantelbaulinien für Hochbauten und Anlagen sind zulässig, wobei die Gewässerabstandslinie auch einzuhalten ist:
- Vorspringende Bauteile gemäss §§ 5, 6 Abs. 2 PBV;
- untergeordnete Bauteile wie Kamin, Erker etc. sowie Sicht- und Schallschutzbauten;
- Diese kleinen Bauten sind an sachgerechter Lage zu platzieren. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 2.50 m;
- Beleuchtungskandalaber, Ballnetze etc.
- Allfällige unterirdische Einstellhallen unter Einhaltung der Regelbauvorschriften.

Im weiteren gelten die Abstandsvorschriften bei Strassen und Wege.

g) Gestaltung der Bauten und Anlagen
Bei Grossbauten ist der Gestaltung besondere Beachtung (Form, Gliederung etc.) zu schenken, allenfalls kann die Bauverwaltung einen Studienauftrag verlangen. Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Farb-, Material- und Texturwahl gut in die unmittelbare Landschaftsumgebung einzuordnen. Im Baugesuchsverfahren sind Bemusterungen am Bau vorzunehmen.

h) Bauweise
Alle Bauten sind nach bauökologischen Gesichtspunkten zu planen und zu erstellen. Als Grundlage dient der durch den Stadtrat als verbindlich erklärte kant. Ordner "Ökologisches Bauen".

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind begehbare und für Sonnenenergie genutzte Flächen. Es ist einheimische Vegetation zu verwenden. Die Parkierungsflächen sind mit unversiegelten Bodenmaterialien auszugestalten, sofern die Wiesen den künftigen Ansprüchen nicht entsprechen.

6.3 Emissionsschutz

Die verschiedenen Emissionen bei Grossanlässen (Lärm, Licht, Luft) sind mit baulichen und organisatorischen Massnahmen minimal zu halten. Grossanlässe sind zu staffeln. Sowohl der Mensch als auch die Tier- und Pflanzenwelt bedürfen gemäss Zonenordnung der Ruhe.

7. Umgebung

7.1 Grünbereich
Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist ökologisch aufzuwerten; als verbindliche Grundlage gilt die separate Planung des Grünkonzeptes Seeuferbereich "Seezelg - Schlösslizelg" im Zusammenhang mit der Hafenerweiterung der Gemeinde Bottighofen. Jegliche Bauten und Anlagen sind untersagt.

7.2 Wald, Ufer- und Bachgehölz
Entlang dem Bodenseeufer ist durchgehend ein Waldstreifen bzw. Ufer- und Bachgehölze vorhanden, die der regelmässigen Pflege bedürfen. Das Ufergehölz entlang des Chogebachs ist zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Auslichtungen und Waldpflege
In Kompensation mit der Hochstamm-Baumallee (vgl. Ziff. 7.6) sind Auslichtungen (visuelle Schneisen) im Rahmen der Forstpflege und -erneuerung regelmässig in Absprache mit dem Förster vorzunehmen.

7.4 Offene Gewässer
Alle offenen Gewässer sind im Profil offen zu halten. Eine Verlegung des offenen Wiesengrabens im Westen der Parzelle Nr. 1442 ist im Zusammenhang der Errichtung von Bauten oder Anlagen möglich. Alle offenen Gewässer im Planungsgebiet dienen zur Aufnahme von Meteorwasser (vgl. Ziff. 9.5) und sind wo nötig mit Sandfängen zu versehen.

7.5 Hochstammpflanzung
Im Zusammenhang mit Hochbauten und Parkplatzerstellung sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Diese sollen die Freiräume gliedern und zur Vernetzung der Lebensräume dienen.

7.6 Hochstamm-Baumallee / Hecken
Im Abstand von 80 – 100 m zum See soll eine Sträucher- und Baumallee gepflanzt werden (vgl. Liste im Anhang des Berichtes), um den schützenswerten Uferbereich von den südlich gelegenen Hochbauten abzuschirmen. Die Hochstamm-Baumallee soll als neues Landschaftselement das Planungsgebiet gliedern. Die Pflanzung ist gleichzeitig mit der Haupterschliessung (vgl. Ziff. 8.1) vorzunehmen.

Der Fussballplatz entlang dem Seeufer ist auf der Nordseite eine Hecke mit einheimischen Sträuchern als Schutzschild zu pflanzen.

7.7 Rastplatz
Um das Seeufer zu entlasten ist im östlichen Bereich ein öffentlicher Rastplatz vorgesehen, der eine gute Infrastruktur aufzuweisen hat und von der Stadt betrieben und unterhalten wird.

8. Verkehrserschliessung

8.1 Verkehrskonzeption
Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt von Westen her (Stichstrasse mit Kehrplatz), erschliesst den Vorbereich der Tribüne und führt entlang der Bahn zum Baubereich E. Die Breite der Stichstrasse, die auch als Rollerskater- bzw. Radweg dient, beträgt 5.0 m.

8.2 Gestaltete Mischverkehrszonen
Die Haupterschliessungsstrasse ist für Mischverkehr mit reduziertem Tempo (20 km/h) allen Verkehrsteilnehmern zugänglich. Der gestaltete Strassenabschnitt mit Belagswechsel und Bepflanzung zwischen den künftigen Hochbauten soll eine abschotende Wirkung erreichen; der Kehrplatz soll polivalent genutzt werden können.

8.3 Parkierung PW / LKW
Die erforderliche Parkplatzanzahl richtet sich nach den Bestimmungen der SN-Normen. Die Parkplätze müssen sofern erforderlich mit Recyclingkies gekoffert und mit durchlässigen Belägen erstellt werden. Die Fläche der versiegelten Parkplätze ist minimal zu halten. Die Parkierungsflächen (P I; P II) sind im Grundsatz als Rasenfelder zu belassen. Auf 5 mögliche Parkfelder ist ein Hochstamm zu pflanzen. Für die UVP gilt das Pflichtenheft der Voruntersuchung; im Baubewilligungsverfahren werden die zusätzlichen Auflagen gemacht (zweistufiges Verfahren).

8.4 Radwege
Als Weiterführung der Basiserschliessung ist in Ost- Richtung nach Bottighofen ein separater Radweg neben dem Fuss- und Wanderweg zu führen; er soll gleichzeitig den Rollerskatern offen stehen.
Für die Fahrräder sind die Lage der Parkierungsflächen im Erschliessungs- und Überbauungsplan 1: 1000 festgelegt.

8.5 Fuss-/ Wanderwege
Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss-/ Wanderwege dürfen nicht als Radwege dienen. Sie dürfen keinen festen Belag aufweisen und sind separat in natürlicher Art und Weise zu führen. Unterhalt und Signalisation sind Sache der Stadt.
Zwischen der Badi-Unterführung und dem Weg bei der Parzelle 1441 ist der Weg von der Kliffkante weg, landeinwärts zum Schutze des Ufers, neu zu führen.

8.6 SBB/ MThB Fussgänger- / Radwegunterführung
Um das Planungsgebiet für Fussgänger den Zugang zu erleichtern und um das südlich gelegene Parkplatzangebot besser zu nutzen, ist auf der Höhe der Zielstrasse eine Fussgänger- / Radwegunterführung zu realisieren.

8.7 Öffentlicher Verkehr
Das Sportareal Seezelg wird öffentlich erschlossen. Um künftige Grossanlässe zu bedienen, ist beim vorgesehenen Endpunkt der Buslinien ein grossräumiger Stopp- und Wendeplatz vorzusehen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Kanalisation
Das Planungsgebiet ist teilweise kanalisiert; das Schmutzwasser wird in 2 Pumpstationen gesammelt. Für die künftigen Baubereiche ist ein neuer Sammelkanal entlang der Basiserschliessung zu erstellen.
Das Abwasser ist dem südlichen Abwasserpumpenhaus zuzuführen. Bestehende Schmutzwasserkanal sowie die Druckleitung sind bei allfälligen Bauvorhaben den neuen Gegebenheiten anzupassen.

9.2 Infrastruktur Elektra
Für die künftigen Baubereiche ist eine neue Hauptleitung entlang der Basiserschliessung zu erstellen, die südlich mit dem Netz im Gebiet Seefeld zur Ringleitung zu verbinden ist.

9.3 Gasversorgung
Für die künftigen Baubereiche ist eine neue Hauptleitung entlang der Basiserschliessung zu erstellen.

9.4 Wasser
Für die künftigen Baubereiche ist eine neue Hauptleitung entlang der Basiserschliessung zu erstellen, die südlich mit dem Netz im Gebiet Seefeld zur Ringleitung zu verbinden ist.

9.5 Meteorwasser
Meteorwasser ist über Vorfluter dem Bodensee zuzuführen. Der Chogebach übernimmt bereits einen grossen Teil. Gegen Norden ist ein neuer Wiesengraben offen und naturnah für die Ableitung zu erstellen.

9.6 Werkleitungskorridor
Die Groberschliessung der verschiedenen Werke sind im Strassentrassee in einem Werkleitungskorridor zu führen. Ab Werkleitungskorridor sind die erforderlichen internen Erschliessungen als Hausanschlüsse der verschiedenen Projekte zu erstellen.

9.7 Feuerschutz
Der erforderliche Wasserdruck ist zu gewährleisten. Die Hydranten sind in Absprache mit dem Ordnungsdienst/Feuerschutzamt im Baugesuchsverfahren festzulegen.

9.8 Abfallsammelstellen/Container
Für den Abfall sind an den im Plan bezeichneten Bereichen Sammelstellen einzurichten. Diese sind zusammen mit den Parkierungsanlagen in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und entsprechend mit Pflanzen zu umgeben. Sie müssen problemlos mit den offiziellen Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sein.

10. Beiträge und Anschlussgebühren (Perimeter)

Soweit die Bauherrschaft nicht die Stadt Kreuzlingen ist, sind die Erschliessungskosten gemäss dem Kostenverteiler abzuwälzen. Mit den Erschliessungsprojekten werden dannzumal die Kostenverteiler entsprechend den Einzugsgebieten aufgelegt.

11. Ausnahmen und Abweichungen

Die Behörde kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauordnung bewilligen, sofern diese fundiert begründet sind und der besseren Nutzung und Gestaltung des Areals dienen und ihnen keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

12. Servitute

12.1 Öffentliche Wege
Die Eigentümer im Einzugsgebiet des Gestaltungsplanes gewähren der Stadt öffentliche Wegerechte für die im Plan bezeichneten Fuss-/Wanderwege und Radwege. Der Unterhalt ist Sache der Stadt.

12.2 Vollzug
Eine Baubewilligung für im Baubereich E wird erst erteilt, wenn die Ziffer 12.1 erfüllt ist (Grundbucheintrag).

13. Übergangsbestimmung

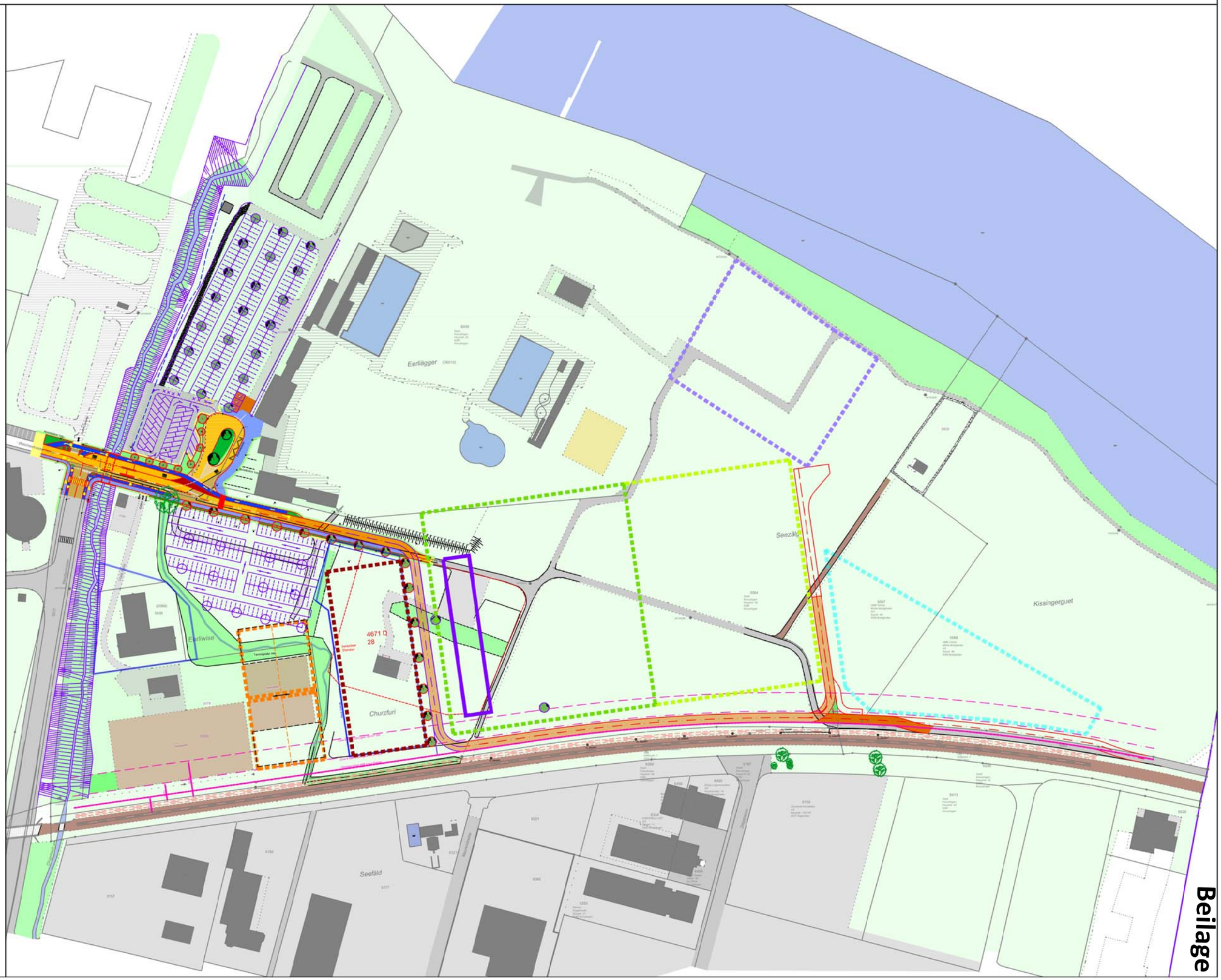
Innerhalb des Plangebietes werden mit Genehmigung dieses Gestaltungsplanes die Baulinien aus dem Jahre 1933 ausser Kraft gesetzt.

Grundlageplan für neuen GP mit neuen Nutzungen, Ausschnitt Gebiet Seezelg

Legende

- Tennisplatz inkl. Zaun
- Tennis- und Badmintonhalle
- Naturrasen 1. Liga mit Tribüne
- Tribüne
- Kunstrasen 1. Liga mit Treppenstufen
- Trainingsfelder Naturrasen und Fussballplatz Hörnli
- Bereich Reka

Stand: Juli 2017



H:\UEYM\Sarno\Seezelg\Beilage A3 - Seezelg.dwg

Beilage 3

Betriebskonzept
4 Plätze Tennis und 2 Plätze Badminton im Seezelg

Ausgangslage:
Wir wollen dem Breitensport mehr Aufmerksamkeit geben. Deshalb brauchen wir mehr Platz um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Dazu kommt noch, dass die NET Tennis Academy stetig wächst.

Eine neue Tennishalle wird im Seezelg neben dem Tennisclub Hörnli erstellt.
Synergien mit dem Clubs TC-Kreuzlingen, TC-Hörnli und TC-Münsterlingen können viel besser genutzt werden.

Betreiber:
Die Tennishalle am See AG wird diese erstellen und betreiben.

Tennishalle Angebote:
- Jahres-Abos
- Saison-Abos
- Abonnementen
- Senioren-Abos
- Stundenmiete
- Juniorenspielpass
- Turniere

Tennisschule:
Die Tennisschule NET Tennis Academy (Sportschule) und JTK (Junioren Tennis Kreuzlingen) funktioniert bestens. Zudem ist der Kontakt mit den Clubs hervorragend. Die NET Tennis Academy ist auch Nationale Partner Academy von Swiss Tennis und Stützpunkt des Regionalverbandes Thurgau Tennis.

Tennisschule Angebot:
- Breitensport
- Seniorentennis
- Kids Tennis
- Interclubvorbereitung
- Schulsport
- Ferienpass
- Camps

tennisamsee
Tenniswelt Kreuzlingen

Zusatznutzung:

Organisation von Events:
- Clubturnieren
- Firmenanlässen
- Geburtstags Spieltage
- Schulanlässen
- Turnieren von nicht Lizenzierten Spielern
- Swiss Tennis Turniere
- Internationale Turniere

Werbung und PR:
- Vermehrte Auftritte in der Öffentlichkeit
- Lokales Fernsehen
- Berichtserstattung von Events
- Schweiz bewegt
- Schulsport

Ziele 1-5 Jahre:
Unsere Position als Markführer in der Region halten und ausbauen mit mehr- und besseren Angeboten.
Rückgewinnung der Spieler, die in Konstanz Plätze belegen.
Alle Plätze kann man online reservieren.

Ziele 5-10 Jahre:
- Das Angebot stetig zu überprüfen und gegebenenfalls den heuten Ansprüchen anzupassen.
- Unterhalt der Anlage

Ziele 10-15 Jahre:
- Eine Moderne Tennishalle im Top Zustand auf dem neusten Stand.
- einen Grossteil der Hypothek und Darlehen zu amortisieren.

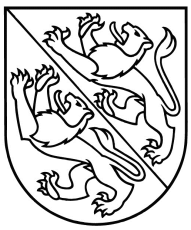
Stand Juli 2017

Tennishalle am See AG
Planrechnung 4 Hallenplätze
Auslastung 70/15

Beilage 5

PLANERFOLGSRECHNUNG		BEMERKUNGEN
Betriebsertrag		
Vermietung Plätze	500'000	Siehe Planrechnung aufgrund von Erfahrungszahlen aus der jetzigen Halle mit 3 Plätzen. Im weiteren werden die Junioren welche in DE- Konstanz trainieren zurück in die neue Halle kehren. Daher die Auslastung von ca. 85%
Vermietung Plätze Badmington	30'000	In der Neuen Halle wird es zusätzlich 2 Badminton Plätze haben. Wir rechnen mit einer Auslastung von ca. 5 Std. pro Tag à CHF 20.00
Ertrag Shop	40'000	Shop in der bestehenden Halle ca. 25'000 - 30'000 Bruttoertrag pro Jahr. Eine Steigerung auf 40'000 pro Jahr sollte möglich sein, da das Potenzial durch Aussenplätze und mehr Juniorentennis vorhanden ist.
Ertrag Restaurant	52'500	Restaurant in der bestehenden Halle ca. 30'000 - 32'000 Bruttoertrag pro Jahr. Steigerung auf 52'500 pro Jahr durch mehr Frequenz der Eltern / Aussenplätzen / Turniere usw.
Sonstiger Ertrag	22'000	Turniere / Werbeflächen (Turnierertrag 2014/2015: 22'000.00 / Werbung 2014/2015: 1'000.00)
Total Betriebsertrag	**644'500**	
Vermietung alte Halle		
Mietzinseinnahmen	65'400	Pro Mt. 5'450.00 / Laufzeit Mietvertrag 12 Jahre / Abtretung Mietvertrag an die finanzierende Bank, Wert = 12 Jahr x 65'400.00 = 784'800.00
Baurechtszins	8'016	pro Jahr
Gebäudeversicherung	4'100	pro Jahr
Total Einnahmen Vermietung alte Halle	**77'516**	
Aufwand Restaurant Shop		
Einkauf Restaurant	17'500	Gerechneter Erfahrungswert zum Bruttoertrag. Einkauf 33%
Einkauf Shop	30'000	Gerechneter Erfahrungswert zum Bruttoertrag. Einkauf 70 - 75%
Sonstiger Aufwand	10'000	Geschätzt für: Bälle / Schläger zur Vermietung usw.
Total Aufwand Restaurant Shop	**57'500**	

Aufwand Halle		
Bankzins	51'480	3% Zins auf Finanzierung v. 1'716'000.00 Bank (66% v. 2.6 Mio)
Bankzins	14'520	3% Zins auf Finanzierung v. 484'000.00 Bank (Abtretung Mietzins)
Investoren Zins	12'000	3% Zins auf Finanzierung v. 400'000.00 R. Zepfel
Baurechtszins	16'000	Gemäss Angaben Stadt Kreuzlingen
Gebäudeunterhalt	15'000	Annahme aufgrund Vorjahreszahlen
Heizung / Strom / Wasser	23'500	Annahme aufgrund Vorjahreszahlen
Aufwand Alte Halle ohne Nutzung		
Hypothekarzins	3'000	Hypothek alte Halle
Baurechtszins	8'016	Wird an Mieter weiterverrechnet
Gebäudeversicherung	4'100	Wird an Mieter weiterverrechnet
Gebäudeunterhalt	-	Durch Mieter zu tragen
Heizung / Strom / Wasser	-	Durch Mieter zu tragen
Betriebsaufwand		
Personalaufwand	165'000	Hochrechnung aus Vorjahren da höhere Präsenzzeiten. Vorjahre ca. 135'000 inkl. aller Sozialkosten und Übriger Personalaufwand
Unterhalt / Reparatur / Ersatz	9'000	Annahme aufgrund Vorjahreszahlen. EDV, Maschinen, Apparate usw.
Versicherungen	2'500	Haftpflichtversicherung Vorjahr
Verwaltungs- / Informatikaufwand	45'000	Grundlage Vorjahreszahlen
Werbeaufwand	10'000	Grundlage Vorjahreszahlen
Total Betriebsaufwand	**379'116**	
Finanzaufwand	1'000	Annahme
Abschreibungen Neue Halle 7% Investitionsvolumen	182'000	Berechnungsgrundlage Investition Halle 2'600'000
Abschreibungen alte Halle	45'000	Linear bis Ende Baurecht gemäss Vorjahren
Steuern	9'500	Inkl. Verlustverrechnugnen aus den Vorjahren / ca. 16.5 % v. Gewinn
GEWINN / VERLUST	**47'900**	



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Tennishalle am See AG

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen

*….. *Verweise auf andere Stellen des Vertrages (in der Endversion zu kontrollieren)*

*….. *noch zu ergänzen*

Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen;

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

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

und der

Tennishalle am See AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Seestrasse 11a, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-107.887.500);

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Ralph Zepfel und Bernhard Hochstrasser

(Baurechtsnehmerin)

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5064
Plan Nr. 85, Plan Nr. 86, Churzfuri, Eerliwise, Seezälg

64'373 m² Regenklärbecken (nv) [36 m²]
Club-Pavillon Vers.Nr. 39.6.129 [116 m²]
Regenklärbecken (nv) (unterirdisch) [231 m²]
Wald [2'711 m²], stehendes Gewässer [4'464 m²], Gartenanlage [13'330 m²], Trottoir [2 m²], übrige humusierte Fläche [10'405 m²], Acker/Wiese/Weide [28'145 m²], Strasse/Weg [3'379 m²], übrige bestockte Fläche [365 m²], übrige befestigte Fläche [1'420 m²]

Erwerbstitel

Kauf 20.06.1988 Beleg 624o
Grenzänderung 05.10.2007 Beleg 1299o

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

5190.o671 Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz
15.08.2008 Beleg 1115o

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

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

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

Grundpfandrechte

Keine

II. Baurechtsbestimmungen

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten der Baurechtsnehmerin 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 und vererblich. 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 der bisherigen Baurechtsnehmerin 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 als selbständiges und dauerndes Baurecht entsprechend als Grundstück Nr. D20240 ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:
(Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Halle mit Tennis- und Badmintonplätzen.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst einen Teil der Fläche der Parzelle Nr. 5064 (= 4'659 m²) laut der Mutationsurkunde Nr. 2807, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet. Das bestehende Gebäude (Vereinsgebäude Kynologen) geht mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über, wird jedoch durch die Baurechtsgeberin abgebaut (II. Ziff. 3. Abs. 4).

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten eine Halle mit Tennis- und Badmintonplätzen zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Die zulässige Nutzung des gesamten Baurechtsgrundstücks (Bauten, Anlagen und Umgebung) ist ausschliesslich auf den Betrieb einer Halle für den Tennis- und Badmintonsport beschränkt. Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass diese Halle erst errichtet werden kann, wenn der bestehende Gestaltungsplan „Seezelg“ entsprechend angepasst oder ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet und rechtskräftig erlassen wurde.

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.

Die Baurechtsnehmerin ist sich bewusst, dass an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung aufgrund der prominenten Lage des Baurechtsgrundstücks erhöhte Anforderungen gestellt werden. Sie verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets diesen hohen Anforderungen entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die bestehende Baute auf dem Baurechtsgrundstück (Assek.Nr. 39.6.129) wird die Baurechtsgeberin nach Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch und nach entsprechender schriftlicher Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin innerhalb von 6 Wochen auf ihre Kosten entfernen. Die Baurechtsnehmerin holt die erforderlichen Bewilligungen ein.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu verlegen.

Sämtliche beheizten Bauten müssen als zertifizierte Minergie-P-Gebäude erstellt werden. Alternativ sind die erhöhten Zielwerte der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen, welche über die Dauer des Baurechtsvertrages hinaus Geltung haben.

Das Baurecht darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten belastet werden, welche über die Dauer des Baurechtsvertrages hinaus Geltung haben.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (Ziff. II. 3) sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

4. Beginn, Dauer und Verlängerung 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 der Baurechtsnehmerin 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. Die Baurechtsnehmerin 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 Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Diese Vereinbarung über die Höhe der Heimfallsentschädigung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

5.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls die Baurechtsnehmerin das Baurecht in grober Weise überschreitet oder ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt, kann die Baurechtsgeberin nach vorgängiger schriftlicher Mahnung und Androhung den vorzeitigen Heimfall verlangen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss II. Ziff. 5.1. Zudem wird zur Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin 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. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

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

6. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin während der gesamten Dauer des Baurechts, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch, einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist jeweils im Voraus zahlbar auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

Der Baurechtszins bestimmt sich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks bzw. dem nach 10 Jahren neu festgelegten Wert (nachstehender Absatz 4) 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 (ohne das bestehende, aber abzubrechende Gebäude) zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund einer durchgeführten Schätzung einvernehmlich auf **CHF 535‘000.00** festgelegt.

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 unabhängigen Schätzern 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.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Dies betrifft insbesondere, 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).

7. Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und der übrigen aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin ist zulasten des Baurechtsgrundstückes und zugunsten der Baurechtsgeberin eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek im 1. Rang in Höhe eines Jahresbaurechtszinses (Fr. 10'545.00) einzutragen. Auf erste Aufforderung der Baurechtsgeberin hin ist die Summe durch die Baurechtsnehmerin jederzeit auf das gesetzliche Maximalmass von drei Jahreszins-Betreffnissen zu erhöhen.

8. Vorkaufsrecht

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (gegenseitiges Vorkaufsrecht). Die Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts beträgt in Abweichung von Art. 216e OR sechs Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages. Diese Änderung ist im Grundbuch vorzumerken.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann.

III. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) erfolgt im heutigen Zustand; die Baurechtsnehmerin 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 von der Baurechtsnehmerin beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsnehmerin für Rechts- und Sachmängel aus. Die Baurechtsnehmerin erklärt, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass sich auf der Parzelle Nr. 5064 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 zudem übergeben. Gemäss dieser Verfügung gilt der Standort als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Der Baurechtsnehmerin 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). Die Baurechtsnehmerin 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 öffentlichrechtlich oder privatrechtlich belangt, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Baurechtsgeberin von den Kosten dieser Inanspruchnahme unbefristet, unbeschränkt, unwiderruflich und auf ersten Abruf freizustellen. Die Baurechtsnehmerin 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 bei der Baurechtsnehmerin Regress zu nehmen.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin das Grundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet sie sich, ihre Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin hat alle aus dem Bestand der Bauten und Anlagen sowie des Baurechtsgrundstückes sich ergebenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 684 ZGB und Art. 58 OR, zu übernehmen und haftet für alle Schäden, die mit der Ausübung des Baurechts in Zusammenhang stehen. Sollte die Baurechtsgeberin für Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin direkt belangt oder für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin dafür auf erste Aufforderung hin schadlos zu halten.

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

3. Überbindungsklausel

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sämtliche von ihr übernommene Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

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

4. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne einer obligationenrechtlichen Bestimmung vereinbaren die Parteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich:

a) Spätestens sechs Monate nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen dieses Vertrages (IV. Ziff. 2) sowie der Rechtskraft des Gestaltungsplanes „Seezelg“ bzw. eines neuen Gestaltungsplanes bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen ein Baugesuch für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von II. Ziff. 3 Abs. 2 zugestimmt hat, zur Bewilligung einzureichen;

b) mit den Bauarbeiten innert 6 Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu Ende zu führen.

Bei Nichteinhaltung einer dieser Bestimmungen ist die Baurechtsgeberin berechtigt, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.

Ist bis Ende Dezember 2020 die Überarbeitung des Gestaltungsplanes „Seezelg“ bzw. der Erlass eines neuen Gestaltungsplanes nicht rechtskräftig oder liegt bis Ende Dezember 2023 keine rechtkräftige Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von II. Ziff. 3 Abs. 2 zugestimmt hat vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der anderen Partei die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Mit der Löschung im Grundbuch entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

IV. 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 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. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

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

Kann dieser Baurechtsvertrag aufgrund der Vorbehalte gemäss IV. Ziff. 2 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.

6. Vormerkungen

Da in diesem Vertrag diverse Bestimmungen vorgemerkt werden sollen, wird im Sinne einer Sammelvormerkung folgende Vormerkung auf der Liegenschaft Nr. 5064 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D20240 Grundbuch Kreuzlingen vorgenommen:

"Vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag"

7. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Vertreter der Baurechtsnehmerin Tennishalle am See AG erklären hiermit gegenüber der Urkundsperson ausdrücklich, dass sich das gesamte Gesellschaftskapital der Baurechtsnehmerin im Besitze von Personen befindet, die nicht als Personen im Sinne von Art. 5 BewG gelten.
Im weiteren bestätigen die Vertreter der Baurechtsnehmerin, dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für eine allfällige Überbauung des Baurechtes nicht von Personen stammt, welche nach dem BewG als Personen im Ausland gelten.
Auf ein Bewilligungsverfahren gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) kann somit verzichtet werden.
Ferner wird auf die Angaben im beiliegenden Formular "Grundstückerwerb" verwiesen.
Die Vertreter der erwerbenden Partei sindauf die Strafbestimmungen gemäss Art. 28 ff. BewG aufmerksam gemacht worden.

So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, *

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Die Vize-Stadtpräsidentin:

……..
(Dorena Raggenbass)

Der Stadtschreiber:

……..
(Thomas Niederberger)

Die Baurechtsnehmerin:

Tennishalle am See AG

Die kollektiv Zeichnungsberechtigten:

……..
(Ralph Zepfel)

……..
(Bernhard Hochstrasser)

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Grundbuchanmeldung

Der vorliegende, *öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag vom * wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet.

Es ist einzutragen:

1. Die neue Personaldienstbarkeit:
   Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Halle mit Tennis- und Badmintonplätzen
   zugunsten Tennishalle am See AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Seestrasse 11a, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-107.887.500)
   zulasten Liegenschaft Nr. 5064 im Grundbuch Kreuzlingen
   Frist: *30 Jahre ab Grundbucheintrag ()
   verselbständigt als Grundstück Nr. D20240 Grundbuch Kreuzlingen.

2. Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. D20240 im Grundbuch Kreuzlingen, lastend auf der Liegenschaft Nr. 5064 im Grundbuch Kreuzlingen, gemäss Mutation Nr. 2807,
   mit Eintragung der Tennishalle am See AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, als Alleineigentümerin.

3. Die neue Vormerkung auf Liegenschaft Nr. 5064 und dem Grundstück Nr. D20240 Grundbuch Kreuzlingen:
   "Vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag"

4. Das Pfandrecht für die neue Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Betrag von Fr. 10'545.00 (Sicherungspfandrecht für den Baurechtszins) an Pfandstelle 1 auf Grundstück Nr. D20240 Grundbuch Kreuzlingen, zugunsten der Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen.

Kreuzlingen, *

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Der*Die Stadtpräsident*:

……..
(*)

Der Stadtschreiber:

……..
(Thomas Niederberger)

Die Baurechtsnehmerin:

Tennishalle am See AG

Die kollektiv Zeichnungsberechtigten:

……..
(Ralph Zepfel)

……..
(Bernhard Hochstrasser)

Vertragssumme: Fr. 535'000.00 (Boden für Baurecht)

Gebühren *(Öffentliche Beurkundung)*

Beurkundungsgebühr	Fr.	535.00
Mehrwertsteuer 8 %	Fr.	42.80
Total	**Fr.**	**577.80**

Rechnungsnummer *

Anteil Stadt Kreuzlingen:	Fr.	288.90
Anteil Tennishalle am See AG:	Fr.	288.90

Vertragssumme: Fr. 535'000.00 (Boden für Baurecht)
Fr.* (Grundpfandverschreibung)

Gebühren *(Grundbucheintrag)*

*Beurkundung Nachtrag	Fr.	100.00	*(Minimalgebühr)
*Mehrwertsteuer 8 %	Fr.	8.00	
Dienstbarkeit Baurecht	Fr.	*	(2 ‰)
Aufnahme selbst./dauerndes Recht	Fr.	*	(½ ‰)
Vormerkung	Fr.	*	
Grundpfandverschreibung	Fr.	100.00	(Minimalgebühr)
Blatteröffnung	Fr.	50.00	
Publikationsgebühr	Fr.	50.00	
Total	**Fr.**	*****	

Rechnungsnummer *

Anteil Stadt Kreuzlingen:	Fr.	*
Anteil Tennishalle am See AG:	Fr.	*

Total Anteil Stadt Kreuzlingen:	Fr.	*
Total Tennishalle am See AG:	Fr.	*

Beilage 7

Gemeinde: **Kreuzlingen**

Mutation Nr. 2807

Feldbuch-Band Nr. - Seite -

Grundbuchplan Nr. 85

Handriss Nr. -

Kosten gemäss Eidg.
Nachführungstarif Fr._____

Abgabe an Grundbuchamt: **Kreuzlingen**

Kreuzlingen den **22.06.2017**

Der Nachführungsgeometer_____

Unterschrift der Beteiligten:

_____

_____

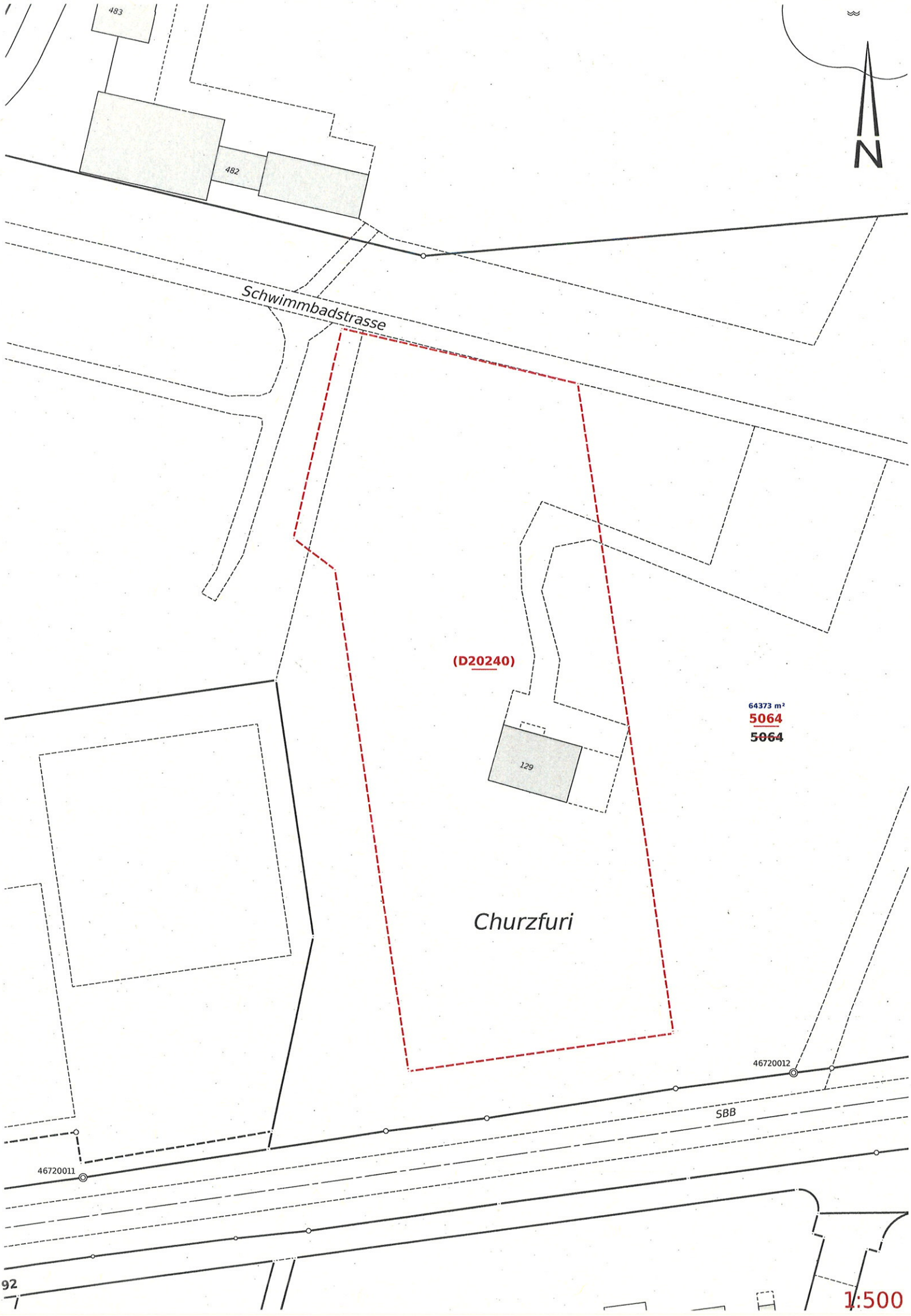
_____

Im Grundbuch eingetragen:_____

_____

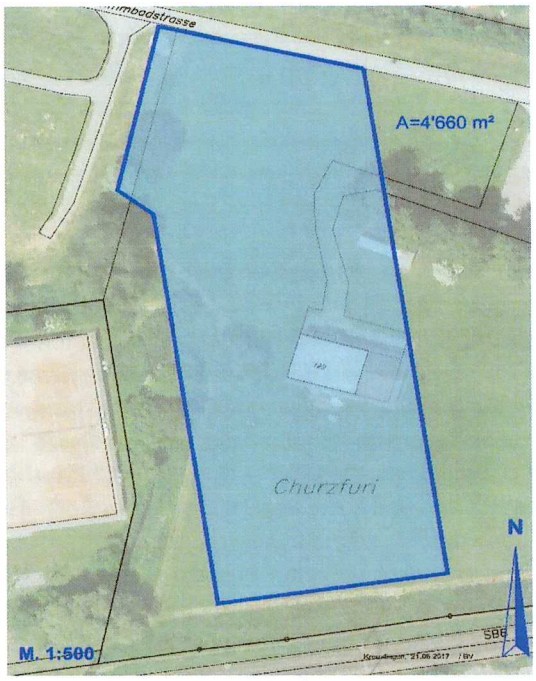
_____

_____


483
482
N
Schwimmbadstrasse
(D20240)
64373 m²
5064
~~5064~~
129
Churzfuri
46720012
SBB
46720011
92
1:500

Projektschätzung - Ermittlung Baurechtszins

Nachtrag zur bestehenden Schätzung vom 04.07.2015



LIEGENSCHAFT	Schwimmbadstrasse, 8280 Kreuzlingen Teilfläche von Liegenschaft Nr. 5064 Grundbuch Kreuzlingen 4'660m2 Grundstücksfläche
BAUVORHABEN	Erstellung Tennishalle mit 4 Spielfeldern und 2 Badmintonfeldern
EIGENTÜMERIN/ AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Herr Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	22. Juni 2017

LANDWERT	**Fr. 285'000.-**	gerundet

AUSGANGSLAGE

Einleitung

Mit der Vereinbarung eines Baurechtszinses bezwecken Grundeigentümer und Baurechtsnehmer im Grunde genommen den aus der Nutzung der Liegenschaft jährlich fliessenden Nettonutzen - die Immobilienrente - auf Land und Bauten aufzuteilen. Der Baurechtszins soll dabei den auf das Grundstück entfallenden Anteil an diesem Nutzen - die sogenannte Landrente - abgelten. Oder anders ausgedrückt: Der Baurechtszins entspricht der Landrente, die der Baurechtsnehmer mit der Baute während der Baurechtsdauer erwirtschaften kann (wirtschaftliche Sichtweise).

Definition Auftrag

Ermittlung Baurechtszins aufgrund folgender Projektänderung:
Anstelle von 5 Spielfeldern werden neu 4 Spielfelder erstellt und 2 Badmintonfelder im Obergeschoss über den Garderoben in der Mitte. Es werden keine Aussenspielplätze erstellt. Parkplätze werden durch das geplante Parkierungssystem auf dem Badiparkplatz zur Verfügung gestellt.

Ausgangslage

Grundlagen: Parzellierungsvorschlag, Bauvolumen, Entwurf Baurechtsvertrag mit 50 Jahre BR-Dauer.
Die gesetzlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sowie allfällige Belastungen jeglicher Art werden in dieser Beurteilung nicht geprüft.
Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine Betreiberliegenschaft.
Betreiberliegenschaften sind selbstgenutzte Spezialobjekte, die explizit für eine bestimmte Nutzung gebaut werden.
Diese Bauten sind in der Regel nicht multifunktional und es besteht keinen Markt für solche Liegenschaften.
Bei Betreiberliegenschaften muss das betriebliche Potential hergeleitet werden. Da es sich um ein Bauvorhaben handelt, liegen zum Bewertungszeitpunkt keine betrieblichen Erfolgsrechnungen vor.
Das betriebliche Potential bzw. der nachhaltig erzielbarer Mietertrag muss aufgrund von Kennzahlen und kostendeckender Miete hergeleitet werden.

Aufbau der Wertermittlung

- ☐ Ermittlung der Anlagekosten für das geplante Bauvorhaben (s. Seite 3) mit Lageklassenberechnung.
- ☐ Ermittlung von erzielbaren Nettomietertrag während 50 Jahren anhand von Kennzahlen (s. Seite 4).
- ☐ Festlegung der kostendeckenden Miete (s. Seite 5).

Anhand der drei Berechnungen/Herleitungen resultieren verschiedene Landwerte und der Durchschnitt wird angenommen. Der errechnete Landwert entspricht der kapitalisierten Landrente während der BR-Dauer.
Der ganze Aufbau der Wertermittlungen basieren auf Annahmen.
Die Schwierigkeit liegt bei der Herleitung des erzielbaren Mietertrages resp. des betrieblichen Potentials.
Es gilt zu überlegen, ob in regelmässigen Abständen z.B. alle 5 Jahre der jährliche Baurechtszins dem tatsächlichen Betriebsergebnis angepasst wird.

Baurechtsdauer

50 Jahre

Zinssatz für Baurecht

4,25%

ANLAGEKOSTEN

Bauvorhaben

Für den Neubau werden die Anlagekosten aufgrund Planvorlage ermittelt.
Die Mindesthöhe für eine Tennishalle sollte am Netz - gemessen vom Boden bis zur Decke - 9m betragen. Für die Festlegung des Bauvolumens wird von einem Satteldach ausgegangen. Zum Bewertungszeitpunkt besteht kein bewilligtes Bauprojekt - der Projektbau basiert auf Annahmen. Bau Tennishalle: einfacher Werkhallenbau, Elementbau.

Baukosten

	BGF	RH							
Tennishalle	3 200	9,0	GK	*m3*	*14 400*	*Fr./m3*	*90*	Fr.	1 296 000
4 Tennisfelder	pauschal à Fr.		110 000					Fr.	440 000
2 Badminton	pauschal à Fr.		60 000					Fr.	120 000
BKP 2 Gebäude								Fr.	1 856 000
BKP 4 Umgebung			1 460	m2 UF		à Fr.	70 .-/m2	Fr.	102 200
BKP 5 Baunebenkosten				*6%*	von	Fr.	1 856 000	Fr.	111 360
Baukosten geschätzt für geplantes Bauvorhaben								***Fr.***	***2 069 560***

Landwert

BKP 0 Grundstück:		Lageklasse	*Industrie/Gewerbe*	
• Standort			*3,0*	
• Nutzung			*3,0*	
• Lage			*3,0*	
• Erschliessung			*3,0*	
• Marktverhältnisse			*1,0*	
Lageklasse			2,6	
Anteil	2,6 x 6,25	=	*16,3 %*	
Total Grundstück			für 4'660 m2 Landfläche Halle	***Fr. 401 556***
			entspricht Fr. 86 .-/m2	

Substanzwert Projekt Tennishalle Seezelg	**Fr. 2 471 116**

Bemerkung

Landpreise nach der Thurgauer Bodenpreisstatistik:
In der Industrie- und Gewerbezone liegen die Landpreise zwischen Fr. 220.- bis 300.-/m2.
Der errechnete Landwert über die Lageklasse liegt deutlich unter den Vergleichswerten der TG Bodenpreisstatistik. Grund: Die Lageklasse steht in direktem Verhältnis zu den Baukosten.

BERECHNUNG

Barwert

Tennisplätze	HNF	*m²*	*2800*	*Fr./m²*	*40*	Fr.	112 000
Badmintonplätze	HNF	*m²*	*400*	*Fr./m²*	*70*	Fr.	28 000
Bruttoertrag aus Drittvermietung						Fr.	140 000
Bewirtschaftungskosten		*10%*	von	Fr.	140 000	Fr.	-14 000
jährliche Rückstellungen		(gemäss Tabelle unten)				Fr.	-13 812
Nettoertrag aus Drittvermietung						**Fr.**	**112 188**
Zinssatz, Betrachtungszeitraum		*4,25%*		*50*	Jahre		
Ertragswert bzw. Barwert	RBF	20,593				**Fr.**	**2 310 300**

Grosszykl. Erneuerungen

Bauteilgruppe	Anteil an BKP 2			GLD	RND	jährl. Rückst.	
nicht erneuerbar	*60%*	Fr.	1 113 600				
Gebäudehülle	*15%*	Fr.	278 400	*50*	*50*	Fr.	1 687
Installationen	*10%*	Fr.	185 600	*35*	*35*	Fr.	2 396
Ausbau	*15%*	Fr.	278 400	*20*	*20*	Fr.	9 109
Total BKP2	*100%*	Fr.	1 856 000			Fr.	13 192
Umgebung		Fr.	102 200	*50*	*50*	Fr.	619
notwendige jährliche Rückstellungen						**Fr.**	**13 812**

Erneuerungsbedarf (Entwertung 2. Art)

Wert

Neuwert inkl. Land		**Fr. 2 310 300**
./. Erstellungskosten		- Fr. 2 069 560
Wert Schätzungsobjekt	**Fr.**	**240 740**

ERMITTLUNG KOSTENDECKENDE MIETE

Für den Neubau ist eine kostendeckende Miete zu bestimmen: Finanzierungskosten zuzüglich die die Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten.

Baukosten Neubau	2 069 560
Landanteil Neubau	401 556
Anlagekosten Total	*2 471 116*

Finanzierung:	50 % durch eine 1. Hypothek zu	4,00 % p.A.
	50 % Eigenmittel, Verzinsung	2,50 % p.A.

Zinssatz für Baurecht 4,25%

				Fr./Jahr	Fr./Jahr
Finanzierungskosten:					
1. Hypothek	0,5 x Fr. 2'471'116	x	0,04	49 422	
Eigenmittel	0,5 x Fr. 2'471'116	x	0,025	30 889	80 311
Rückstellungen für kommende Erneuerungen:					
- 40 % der Baukosten (nur BKP 2) in 25 Jahren					
(0,40 x Fr. 1'856'000) : 43,08 (Rentenendwertfaktor)				17 233	17 233
Nettomietertrag				*88%*	*97 544*
Bewirtschaftungskosten: 12% vom Bruttomietertrag,					
Berechnung aus dem Nettomietertrag					
(Fr. 97'544/88) * 12				12%	13 302
Bruttomietertrag				**100%**	**110 846**

Wert der überbauten Liegenschaft = Barwert der über 50 Jahre erzielbaren Mieterträge:

Fr. 110'846.- x 20.593		2 282 648
./. Erstellungskosten	-	2 069 560
= Barwert der Landverzinsung (Landwert)		213 088

ÜBERSICHT LANDWERTE

Landwert über **Lageklasse**	**Fr.**	**401 556**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*86*
Landwert über **Barwert**	**Fr.**	**240 740**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*52*
Landwert über **kostendeckende Miete**	**Fr.**	**213 088**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*46*
Landwert	**Fr.**	**285 128**
entspricht einem Quadratmeterpreis von	*Fr.*	*61*

Bemerkung
Der Landwert von Fr. 285'128.- entspricht dem Mittelwert von allen drei hergeleiteten Werten. Die ganze Bewertung ist auf Annahmen aufgebaut. Es handelt sich um ein geplantes Bauvorhaben und verschiedene Punkte sind noch offen. Die Baurechtsnehmerin hat verschiedene Finanzierungsmodelle. Ob diese auch so umgesetzt werden können, ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig zu sagen. Es ist zu überlegen, das betriebliche Potential alle 5 Jahre dem Baurechtszins 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, 22. Juni 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.	285 000

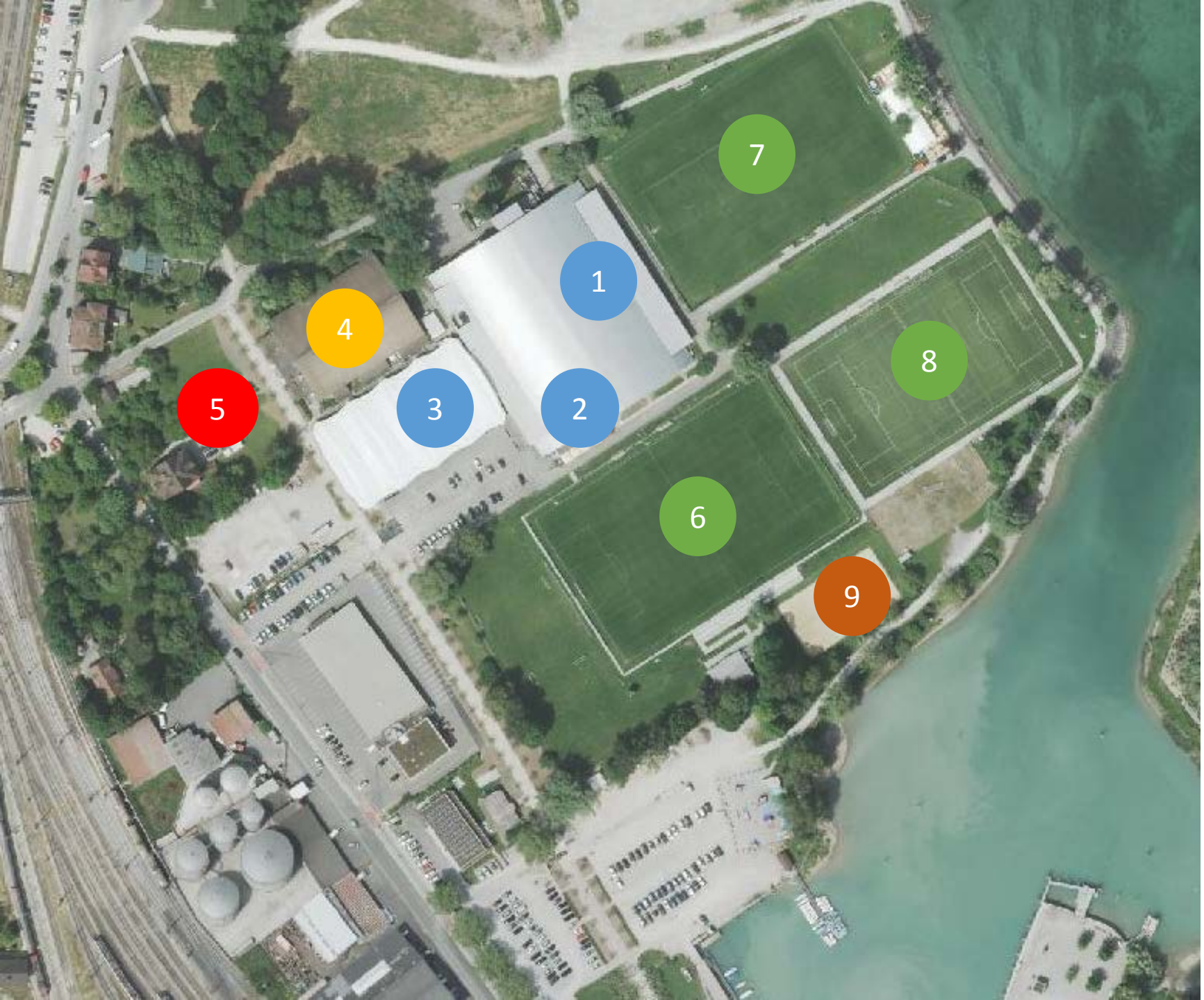
Jahr	jährliche Rente	Barwertfaktor	Stand
1	11 077	0,97	10 754
2	11 077	1,91	21 195
3	11 077	2,83	31 332
4	11 077	3,72	41 173
5	11 077	4,58	50 728
6	11 077	5,42	60 004
7	11 077	6,23	69 011
8	11 077	7,02	77 755
9	11 077	7,79	86 244
10	11 077	8,53	94 486
11	11 077	9,25	102 488
12	11 077	9,95	110 257
13	11 077	10,63	117 800
14	11 077	11,30	125 123
15	11 077	11,94	132 233
16	11 077	12,56	139 135
17	11 077	13,17	145 837
18	11 077	13,75	152 343
19	11 077	14,32	158 660
20	11 077	14,88	164 793
21	11 077	15,42	170 747
22	11 077	15,94	176 528
23	11 077	16,44	182 140
24	11 077	16,94	187 589
25	11 077	17,41	192 880
26	11 077	17,88	198 016
27	11 077	18,33	203 002
28	11 077	18,76	207 844
29	11 077	19,19	212 544
30	11 077	19,60	217 108
31	11 077	20,00	221 538
32	11 077	20,39	225 840
33	11 077	20,77	230 016
34	11 077	21,13	234 070
35	11 077	21,49	238 007
36	11 077	21,83	241 829
37	11 077	22,17	245 539
38	11 077	22,49	249 141
39	11 077	22,81	252 639
40	11 077	23,11	256 035
41	11 077	23,41	259 331
42	11 077	23,70	262 532
43	11 077	23,98	265 640
44	11 077	24,25	268 656
45	11 077	24,52	271 586
46	11 077	24,78	274 429
47	11 077	25,02	277 190
48	11 077	25,27	279 871
49	11 077	25,50	282 473
50	11 077	25,73	285 000

Ermittlung Baurechtszins mit 3,5%

Ergänzung für die Auftraggeberin bezüglich Entscheid Wahl Zinssatz.

Zins	**3,50%**
Wert in Fr.	285 000

Jahr	jährliche Rente	Barwertfaktor	Stand
1	12 151	0,97	11 740
2	12 151	1,90	23 082
3	12 151	2,80	34 042
4	12 151	3,67	44 630
5	12 151	4,52	54 861
6	12 151	5,33	64 745
7	12 151	6,11	74 295
8	12 151	6,87	83 523
9	12 151	7,61	92 438
10	12 151	8,32	101 052
11	12 151	9,00	109 374
12	12 151	9,66	117 415
13	12 151	10,30	125 185
14	12 151	10,92	132 691
15	12 151	11,52	139 944
16	12 151	12,09	146 951
17	12 151	12,65	153 721
18	12 151	13,19	160 263
19	12 151	13,71	166 583
20	12 151	14,21	172 689
21	12 151	14,70	178 589
22	12 151	15,17	184 290
23	12 151	15,62	189 797
24	12 151	16,06	195 119
25	12 151	16,48	200 260
26	12 151	16,89	205 228
27	12 151	17,29	210 028
28	12 151	17,67	214 665
29	12 151	18,04	219 146
30	12 151	18,39	223 475
31	12 151	18,74	227 657
32	12 151	19,07	231 698
33	12 151	19,39	235 603
34	12 151	19,70	239 375
35	12 151	20,00	243 020
36	12 151	20,29	246 542
37	12 151	20,57	249 944
38	12 151	20,84	253 232
39	12 151	21,10	256 408
40	12 151	21,36	259 477
41	12 151	21,60	262 442
42	12 151	21,83	265 307
43	12 151	22,06	268 075
44	12 151	22,28	270 749
45	12 151	22,50	273 333
46	12 151	22,70	275 830
47	12 151	22,90	278 242
48	12 151	23,09	280 573
49	12 151	23,28	282 824
50	12 151	23,46	285 000



Nutzung Gebiet Klein Venedig 2017

1. Bodensee-Arena Halle Eis, Event, Hotel und Restaurant
2. Bodensee-Arena Ausseneisfeld Eis und Event
3. Tennishalle am See AG Tennis und Badminton
4. Campus SBW, NET, Sport-KV, ISKK
5. Fussballplatz 1
6. Fussballplatz 2
7. Kunstrasenplatz

Beilage 9

Nutzungskonzept Tennishalle am See

27.07.2017

(Version mit integrierten Garderoben)

1 Ausgangslage

Gemäss Aussage Bernhard Hochstrasser wird die Tennishalle am See, welche an das Grundstück der Bodensee-Arena und der SBW grenzt, ab 1. April 2018 nicht mehr für den Tennissport genutzt. Das Grundstück gehört der Stadt Kreuzlingen und wurde dem Eigentümer zur Nutzung bis 31.12.2024 im Baurecht abgegeben. Die Bodensee-Arena ist an einer langfristigen Miete (mindestens 10 Jahre) der Halle interessiert.

2 Nutzung

Es sind parallel folgende Nutzungen durch teilweise Untervermietung der Halle vorgesehen:

2.1 Eigengebrauch Bodensee-Arena (50 % der Fläche)

Die Bodensee-Arena nutzt die Räume wie folgt:

- Mensa für SBW Sportschüler (200 Schüler) inkl. Küche und Toilettenanlage. Die SBW wird derzeit ausgebaut. Ab 2017 werden zusätzlich rund 200 Schülerinnen und Schüler erwartet, welche ebenfalls durch die Bodensee-Arena verpflegt werden sollen
- Foyer und Eventraum für Anlässe in der Bodensee-Arena (Bauart See-Container, z.B. Maag Areal, Renz Container). Der multifunktionale Raum dient als Foyer für Grossveranstaltungen (SRF) und für kleinere Events. Die Nebenräume in den Containern können für andere kreative Tätigkeiten genutzt werden (Workshops, Malkurse, Präsentationen usw.)
- Aufgrund der derzeit prekären Garderobensituation in der Bodensee-Arena könnten in der Tennishalle sechs zusätzliche Garderoben und Materialräume eingebaut werden.

2.2 Untervermietung an SBW „Talent-Campus-Bodensee“ (33 % der Fläche)

Die SBW nutzt ihren Teil der Halle von Montag bis Freitag als Fläche für als Aufenthaltsraum für Schüler und für diverse Sportmöglichkeiten wie: Yoga, Fitness, Tanz, Stretching usw.

2.3 Untervermietung an eine Betreibergesellschaft für ein Kinderparadies Indoor (17 % der Fläche)

Ein noch zu definierender Betreiber installiert auf der vorgesehenen Fläche ein Kinderparadies und bietet eine Öffnungszeit von 7 Tagen pro Woche. Es bietet Kindern zwischen 2 und 15 Jahren eine abwechslungsreiche und unterhaltende Spielgelegenheit.

Im Hauptfokus steht der natürliche Bewegung- und Spieldrang der Kinder, diese sollen so auf natürliche Weise ihren Spieltrieb und die Umwelt erleben können. Zugleich wird die Kommunikation und das soziale Verhalten gefördert - und das Ganze in einem geschützten Bereich und unter der Aufsicht von qualifiziertem Personal.

Bei einem angenommenen Aufwand des Betreibers für Miete (CHF 40'000), Personal (CHF 130'000) sowie Betriebskosten und Abschreibungen (CHF 30'000) und einem kalkulierten durchschnittlichen Eintrittspreis pro Kind von CHF 12, benötigt das Kinderparadies ca. 45 Eintritte pro Tag, um kostendeckend betrieben werden zu können. Vergleiche mit anderen, ähnlichen Einrichtungen zeigen, dass diese Annahme voraussichtlich erreicht werden kann.

3 Notwendige Investitionen durch die Bodensee-Arena

Damit die Investitionen amortisiert werden können, muss ab Vertragsbeginn mindestens eine zehnjährige Nutzung der Halle möglich sein (bis 31.12.2027).

3.1 Mensa SBW Sportschüler

Die SBW wird derzeit ausgebaut. Ab 2017 werden zusätzlich rund 200 Schülerinnen und Schüler erwartet, welche ebenfalls durch die Bodensee-Arena verpflegt werden sollen. Dafür muss die notwendige Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

Boden	5'000
Licht	5'000
Lüftung	10'000
Möblierung	10'000
Geräte, Steamer	100'000
Kühltechnik	25'000
Umbau, Maler, Schreiner, Unvorhergesehenes	15'000
Investitionen Mensa SBW	***170'000***

3.2 Foyer und kleiner Eventraum

Bühne, Licht, Beschallung etc.	20'000
Container, Umrüsten	20'000
Foyer, Neuer Eingang, Sicherheit	20'000
Investitionen Foyer und kleiner Eventraum	***60'000***

3.3 Garderoben und zusätzliche Materialräume

Containerkosten	300'000
Bauliche Anpassungen, Strom, Lüftung, Wasser	50'000
Zugänge zu den Eisfeldern	20'000
Investitionen Garderoben und zusätzliche Materialräume	***370'000***

3.4 Gesamte Investitionen

Gesamte Investitionen	**600'000**

4 Erfolgsrechnung

4.1 Übersicht

	Total	Restaurant	Catering	Facility Management	Eislauf
Ertrag Mensa	**290'000**	**290'000**	**-**	**-**	**-**
Warenkosten (45 %)	-130'000	-130'000	-	-	-
Bruttogewinn Mensa	**160'000**	**160'000**	**-**	**-**	**-**
Catering Events (inkl. SRF)	**40'000**	-	**40'000**	-	-
Warenkosten (40 %)	-16'000	-	-16'000	-	-
Bruttogewinn Catering Events	**24'000**	-	**24'000**	-	-
Vermietung SBW	40'000	-	-	40'000	-
Vermietung Kinderparadies	20'000	-	-	20'000	-
Vermietung Eventraum	25'000	-	-	25'000	-
Weiterverrechnung Abwart SBW	20'000	-	-	20'000	-
Weiterverrechnung Abwart Kinderparadies	10'000	-	-	10'000	-
Facility Management	**115'000**	**-**	**-**	**115'000**	**-**
Gesamter Ertrag	445'000	290'000	40'000	115'000	-
Gesamte Warenkosten	-146'000	-130'000	-16'000	-	-
Gesamter Bruttogewinn 1	**299'000**	**160'000**	**24'000**	**115'000**	**-**
Reinigungs- und Unterhaltspersonal	-90'000	-15'000	-5'000	-30'000	-40'000
Restaurantspersonal	-55'000	-50'000	-5'000	-	-
Personalaufwand	**-145'000**	**-65'000**	**-10'000**	**-30'000**	**-40'000**
Bruttogewinn 2	**154'000**	**95'000**	**14'000**	**85'000**	**-40'000**
Mietaufwand inkl. Nebenkosten	-120'000	-30'000	-	-60'000	-30'000
Reparaturen, Unterhalt	-30'000	-8'500	-3'000	-	-18'500
Diverses und Reserven	-15'000	-7'500	-	-	-7'500
Abschreibungen	-60'000	-17'000	-6'000	-	-37'000
Betriebsaufwand	**-225'000**	**-63'000**	**-9'000**	**-60'000**	**-93'000**
Betriebsergebnis	**-71'000**	**32'000**	**5'000**	**25'000**	**-133'000**

Den dargestellten Zahlen in der Erfolgsrechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

4.2 Umsatz und Bruttogewinn

<u>Restaurant</u>

Der geplante Restaurationserlös Mensa wird mit CHF 290’000 veranschlagt; 150 neue Schüler bezahlen während 150 Schultagen für das Menu CHF 13. Der kalkulatorische Wareneinsatz beträgt 45 %, woraus ein Bruttogewinn von CHF 160’000 resultiert.

<u>Catering</u>

Der geplante Umsatz aus den Events beträgt pro Anlass CHF 2’000 (entweder selbst erwirtschaftet oder als Umsatzabgabe von den Eventbetreibern). Bei zehn Events ergibt dies CHF 20'000. Aus den

Empfangsapéros SRF rechnen wir jährlich ebenfalls mit einem Umsatz von CHF 20'000. Der Gesamtumsatz beträgt demnach CHF 40'000. Bei einem kalkulatorischen Wareneinsatz von 40 %, resultiert ein Bruttogewinn von CHF 24’000.

Facility Management

- Dauerhafte Untervermietung SBW und Kinderparadies
  Die monatlichen Mietkosten für die Nutzung betragen gemäss vorliegenden Vertragsentwurf monatlich CHF 7'000 (Miete CHF 6'000, Baurechtszins und Versicherungen CHF 1'000). Für die Nebenkosten werden CHF 3'000 (Wasser, Energie etc.) veranschlagt. Pro Jahr belaufen sich die Gesamtmietkosten inkl. Nebenkosten somit auf CHF 120'000. Ein Drittel der Halle wird an die SBW sowie 1/6 an den noch zu suchenden Betreiber eines «Kinderparadieses» weitervermietet. Somit kalkulieren wir mit jährlichen Dauermieteinnahmen von CHF 60’000. Der verbleibende Mietaufwand für die Bodensee-Arena beträgt CHF 60'000.

- Temporäre Untervermietung Eventraum
  Der durchschnittliche Mietertrag pro Event beträgt CHF 1'000. Bei den zehn erwähnten Anlässen ergibt dies CHF 10’000 pro Jahr mit zehn Anlässen. Zudem wird die Eventhalle während acht Monaten SRF als Empfangshalle vermietet. Dafür veranschlagen wir CHF 15'000. Den Jahresertrag aus den Eventmieteinnahmen kalkulieren wir mit CHF 25’000.

- Weiterverrechnung Abwartskosten
  Zum Betreiben der neuen Anlage muss ein zusätzlicher Abwart eingestellt werden, dessen Lohnkosten zur 2/3 durch die Bodensee-Arena zu tragen ist (13 Monatslöhne inkl. AG-Beitrag CHF 90’000, davon 66 %: CHF 60'000). Die verbleibenden Lohnkosten von CHF 30’000 können als Ertrag an die beiden Untermieter weiterverrechnet werden.

4.3 Aufwand

Personalaufwand

- Abwartskosten
  Die verbleibenden Abwartskosten von CHF 60'000 werden zu 1/3 der Mensa / dem Catering zugewiesen. Den Unterhalt der Garderoben veranschlagen wir mit CHF 40'000.

- Restaurationspersonal
  Der Aufwand für das zusätzliche Restaurationspersonal wird wie folgt kalkuliert: 150 Tage à 6 Stunden zu einem Stundensatz von CHF 42 ergibt circa CHF 50'000. Für das Catering rechnen wir mit einem Erfahrungswert von CHF 5'000.

Betriebsaufwand

- Miete und Nebenkosten (Energie, Entsorgung)
  Die jährlichen Mietkosten setzen sich wie erwähnt zusammen aus CHF 72'000, CHF 12’000, Baurechtszins und Versicherungen und CHF 36'000 für Nebenkosten (Energie und Entsorgung).

- Unterhalt und Reparaturen
  Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen berechnet sich mit 5% vom Anlagenwert.

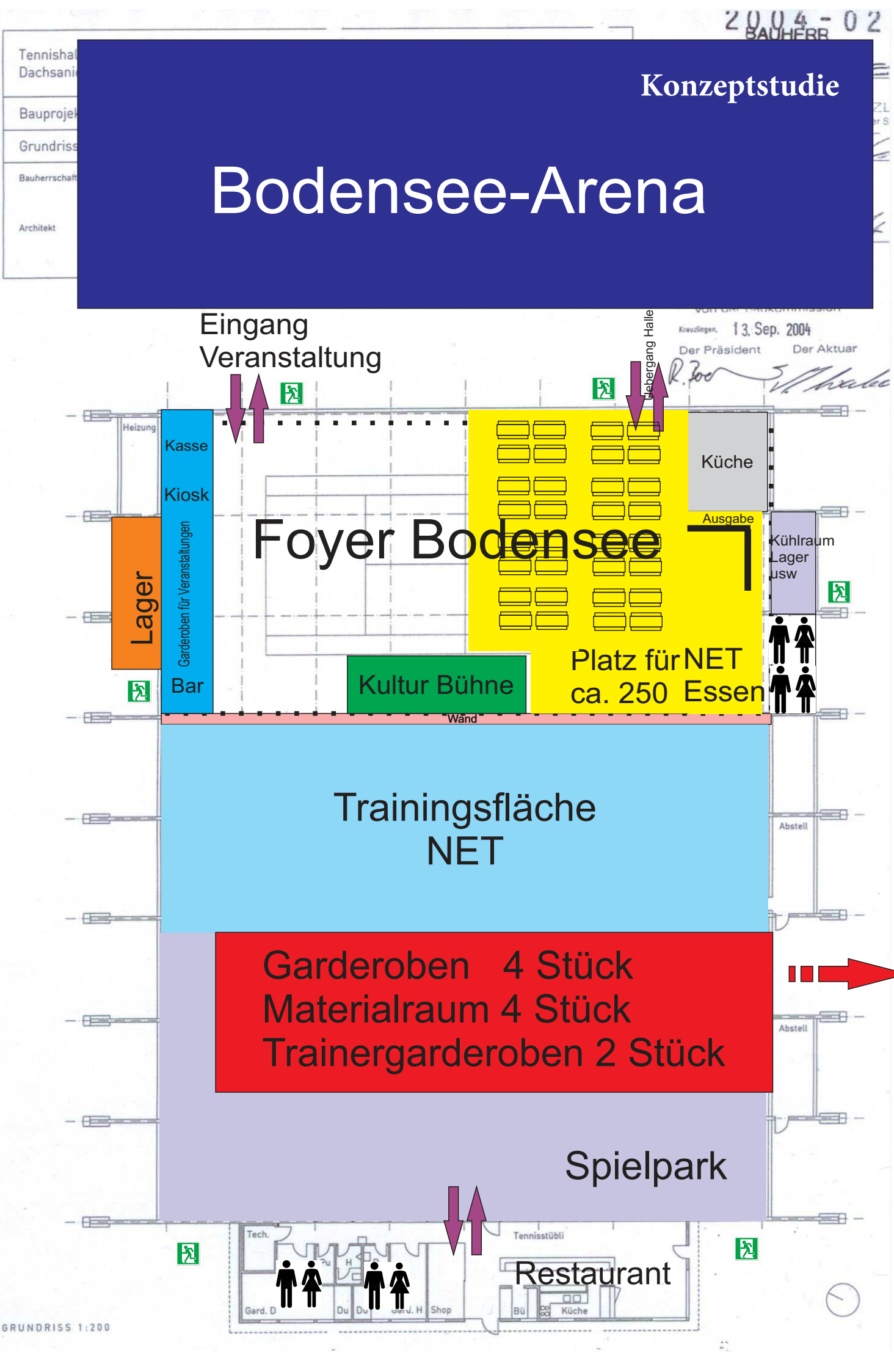
- Abschreibungen
  Den Investitionen liegt eine Nutzungsdauer von zehn Jahren zu Grunde.

4.4 Spartenergebnisse

Das gesamte Betriebsergebnis beläuft sich auf CHF -71'000. Aus dem Mensabetrieb resultiert ein Planergebnis von CHF 32'000 und aus dem Catering eines von CHF 5'000. Die CHF 25'000 aus dem Facility Management ergeben sich netto aus der Weitervermietung des Eventbereichs. Das negative Ergebnis der Garderoben muss durch den zusätzlichen Ertrag Eislauf (3. Eisfeld) getragen werden. Dieser ist hier nicht erfasst, da es sich lediglich um die Spartenrechnung Tennishalle handelt.

Konzeptstudie

Bodensee-Arena



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag

betreffend

Selbständiges und dauerndes Baurecht Nr. D2455

Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag Nr. 5004.o671 vom 03. März 1977

Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Tennishalle Nr. D2455 Grundbuch Kreuzlingen
zulasten Liegenschaft Nr. 2436 Grundbuch Kreuzlingen
Frist bis: 31.12.2024
eingetragen am 03.03.1977 Beleg 157o
mit Baurechtsverlängerung vom 05.04.2006 Beleg 502o

Grundeigentümerin

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

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

Baurechtsberechtigte

Tennishalle am See AG, mit Sitz in Kreuzlingen TG, Seestrasse 11a, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-107.887.500);

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Ralph Zepfel und Bernhard Hochstrasser

- - - - -

Das selbständige und dauernde Baurecht zulasten der Liegenschaft Nr. 2436 Grundbuch Kreuzlingen und zugunsten des Grundstücks D2455 Grundbuch Kreuzlingen, welches am 03. März 1977 begründet und im Grundbuch eingetragen wurde und dessen Dauer mit öffentlich beurkundetem Vertrag am 05. April 2006 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert worden ist, wird bezüglich der lit. a, b und d wie folgt abgeändert:

a) Umfang des Rechtes

Anstelle der bisherigen, bestimmungsgemässen Nutzung der Baute als Tennishalle, umfasst die zukünftige Nutzung der Baute die Bereiche Sport und Bewegung, Veranstaltungen und Events sowie Gastronomie.

b) Dauer des Baurechtes

Die mit öffentlich beurkundetem Vertrag am 05. April 2006 bis zum 31. Dezember 2024 verlängerte Baurechtsdauer wird bis zum 31. Dezember 2030 verlängert.

d) Erlöschen des Rechtes

Absatz 1:

Das Baurecht, die Nutzungsänderung und die übrigen Vertragsänderungen werden unter der unveränderten Voraussetzung vereinbart, dass die Baute für die Öffentlichkeit zugänglich ist und bleibt. Die Baurechtsberechtigte darf Nutzungs- bzw. Gebrauchsrechte (Mietrecht, Pachtrecht, etc.) nur an der gesamten Baute und nur an eine Partei einräumen. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, dem Stadtrat Kreuzlingen vor der Einräumung von Nutzungs- bzw. Gebrauchsrechten sämtliche Vertragsgrundlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Baurechtsberechtigte hat dafür zu sorgen, dass die Grundeigentümerin auch beim Abschluss von Unterpacht- bzw. Untermietverhältnissen vorgängig über sämtliche Einzelheiten informiert wird.

Absatz 2:

Das Kaufrecht darf von der Grundeigentümerin nur ausgeübt werden für den Fall, dass die Nutzung der Baute bzw. der Betrieb der Zweckbestimmung als öffentliche Anlage zuwiderläuft. Im Übrigen bleiben die Bestimmung zum Kaufrecht unverändert.

Die übrigen Bestimmungen des bestehenden Baurechts bleiben unverändert weiterbestehen.

Die Änderung des Baurechts bedarf der Genehmigung des Gemeinderates Kreuzlingen. Dieser hat am *05. Oktober 2017 die Nutzungsänderung, die Verlängerung sowie die übrigen Vertragsänderungen genehmigt.

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren für diesen Nachtrag bezahlt die Baurechtsberechtigte.

Dieser Nachtrag zur Personaldienstbarkeit betreffend des selbständigen und dauernden Baurechtes ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch von Kreuzlingen einzutragen.

- - - - -

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, *

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Die Vize-Stadtpräsidentin:

……..
(Dorena Raggenbass)

Die Baurechtsberechtigte:

Tennishalle am See AG

Die kollektiv Zeichnungsberechtigten:

……..
(Ralph Zepfel)

Der Stadtschreiber:

……..
(Bernhard Hochstrasser)

……..
(Thomas Niederberger)

Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

D beiliegende* unterschriftlich anerkannte* * w* zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter

Grundbuchanmeldung

Der vorstehende Nachtrag zum Personaldienstbarkeit betreffend des selbständigen und dauernden Baurechtes wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch Kreuzlingen angemeldet.

Es ist einzutragen:

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 03. März 1977 (SP. 5004.o671) auf Liegenschaft Nr. 2436 Grundbuch Kreuzlingen und dem Grundstück Nr. D2455 Grundbuch Kreuzlingen
Neue Frist: bis 31. Dezember 2030
Neuer Beschrieb: Baurecht für die Nutzung der Baute in den Bereichen Sport und Bewegung, Veranstaltungen und Events sowie Gastronomie.

Kreuzlingen, *

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Die Vize-Stadtpräsidentin:

……..
(Dorena Raggenbass)

Die Baurechtsberechtigte:

Tennishalle am See AG

Die kollektiv Zeichnungsberechtigten:

……..
(Ralph Zepfel)

Der Stadtschreiber:

……..
(Bernhard Hochstrasser)

……..
(Thomas Niederberger)

Gebühren

Beurkundungsgebühr	Fr.	100.00	(Minimalgebühr)
Mehrwertsteuer 8 %	Fr.	8.00	
Nachtrag	Fr.	200.00	
Total	**Fr.**	**308.00**	

Rechnungsnummer *

Anteil Stadt Kreuzlingen:	Fr.	0.00
Anteil Tennishalle am See AG:	Fr.	308.00