

**Sperrfrist für alle Medien**

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

**Botschaft an den Gemeinderat****Nachtrag zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli betreffend Auflösung des Servituts zu Lasten der Parzelle Nr. 5064 der Stadt Kreuzlingen**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gestaltungsplan Seezelg aus dem Jahr 2002 soll auf die geplanten neuen Nutzungen hin angepasst werden. Zur Vorbereitung dieser Aktualisierung wurden alle Vereinbarungen mit den heutigen Nutzerinnen und Nutzern im Gebiet Seezelg dahingehend kontrolliert (Beilage 1). Die Überprüfung ergab, dass nur der bestehende Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli aus dem Jahr 2007 geändert werden muss. Im Vertrag besteht heute ein Servitut, das die vorgesehenen Nutzungen im Gebiet Seezelg verunmöglicht und gleichzeitig kann in einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag die bisherige Bestimmung der Parkplatzbewirtschaftung neu geregelt werden.

Der vorliegende Nachtrag wurde mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli ausgearbeitet und gleichzeitig konnte eine Vereinbarung über die zukünftige Handhabung des Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrechts abgeschlossen werden. Diese Regelung wurde notwendig, da ab Herbst 2018 der Parkplatz im Seezelg mit 380 Plätzen bewirtschaftet werden muss. Damit können die kantonalen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes erfüllt werden, die vorschreiben, dass publikumsintensive Anlagen über 100 Parkplätze gebührenpflichtig zu bewirtschaften sind.

**1 Ausgangslage**

Im Zuge der Sanierung und Attraktivitätssteigerung des Schwimmbads Hörnli wurde im Jahr 2007 ein neuer Baurechtsvertrag erstellt (Beilage 2). Dieser löste den ersten Vertrag aus dem Jahre 1969 ab. Zwei wesentliche Bestandteile des Baurechtsvertrags sind die Bereitstellung von Parkplatzflächen für den Schwimmbadbetrieb und – bei einer künftigen Bewirtschaftung der Parkplätze – die Parkierungsgebühr für die Schwimmbadgäste wesentlich zu reduzieren. Um den Gestaltungsplan Seezelg aktualisieren zu können und die Bewirtschaftung der Parkplätze umzusetzen, braucht es zum einen den Nachtrag zum

Baurechtsvertrag und zum anderen die Vereinbarung zwischen der Stadt und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli über die Vergünstigung der Parkierungsgebühren der Schwimmbadgäste.

### **1.1 Servitut für die Parkplatzfläche**

Die in der Planbeilage 2 des Baurechtsvertrags (Beilage 2) erwähnte Parkplatzfläche (orange) steht nicht mehr zur Verfügung. Diese Fläche wird heute durch den kynologischen Verein genutzt. Obwohl diese Wiesenfläche nie als Parkfläche benutzt wurde, besteht dieses Servitut immer noch. Im Hinblick auf den Bau einer Tennishalle im Seezelg muss das Servitut aufgehoben werden.

### **1.2 Vereinbarung über reduzierte Parkierungsgebühren**

Für den Betrieb des Schwimmbads ist eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und für den Individualverkehr wichtig. Zusammen mit dem Ordnungsdienst wurden die Parkierungsgebühren für Schwimmbadgäste, Vereine und Campingplatznutzerinnen und -nutzer definiert und mit Stadtratsbeschluss vom 11. Juli 2017 festgelegt (Beilage 3). Die Gebühren sind so bemessen, dass ein Eintritt ins Schwimmbad Hörnli zusammen mit der Tagespauschale für einen Parkplatz nicht mehr als CHF 10.– kostet. So kann die Parkplatzbewirtschaftung umgesetzt werden, ohne die gute Ertragslage des Schwimmbads zu gefährden.

Über eine Vereinbarung zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli wird die Bewirtschaftung der Parkplätze im Gebiet Seezelg und die Tarife für die Badegäste geregelt. Der Vertrag kann nach der Genehmigung des Nachtrags unterzeichnet werden (Beilage 4).

## **2 Nachtrag zum Baurechtsvertrag**

Folgende Änderungen werden im Nachtrag zum Baurechtsvertrag neu vereinbart.

### **2.1 Artikel 6: Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht**

Zur bestimmungsgemässen Benützung der Baurechtsfläche räumt die Stadt Kreuzlingen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli ein Zugangs- und Zufahrtsrecht von der Bleichestrasse bis zum westlichen Haupteingang des Schwimmbads ein.

Die Stadt Kreuzlingen stellt ausserhalb der Baurechtsfläche Parkplätze für die Gäste des Schwimmbads Hörnli und anderen Nutzerinnen und Nutzer der Anlage Seezelg zur Verfügung. Die bis zur Realisierung des Gestaltungsplans Seezelg zur Verfügung stehende Parkierungsfläche ergibt sich aus der Planbeilage 2 zum Baurechtsvertrag (Beilage 2), grün koloriert. Die in der Planbeilage 3 zum Baurechtsvertrag (Beilage 2) eingefärbte blaue Fläche bezeichnet die zur Verfügung stehenden Parkplätze nach Realisierung des Gestaltungsplans Seezelg. Die zusätzlichen Parkierungsplätze bei Spitzenbelegung (vergleiche Planbeilage 2: orange kolorierte Fläche, Planbeilage 3: rot kolorierte Fläche) fallen ersatzlos weg.

## **2.2 Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung unter II. Baurecht**

Die Parkierungsplätze gemäss Ziffer II.6 werden durch die Stadt Kreuzlingen bewirtschaftet. Für die Besucherinnen und Besucher des Schwimmbads gelten bis 14. Januar 2034 wesentlich reduzierte Parkierungsgebühren. Die Parteien nehmen bis spätestens 31. Januar 2033 Verhandlungen über die Weiterführung und das Ausmass der Reduktion der Parkierungsgebühren auf. Können sich die Parteien bis 30. September 2033 nicht einigen, ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, mit einfacher schriftlicher Erklärung den Baurechtsvertrag per 31. Dezember 2033 zu kündigen. Diese Kündigung gilt als ordentliche Kündigung und nicht als vorzeitiger Heimfall gemäss Art. 779f ff. ZGB.

## **3 Zusammenfassung**

Das Servitut zur Nutzung der Parkplatzflächen bei Hochbetrieb wird mit dem Nachtrag zum Baurechtsvertrag ersatzlos aufgehoben. Damit wird die heutige Praxis legitimiert und die Aktualisierung des Gestaltungsplans kann fertiggestellt werden.

Eine wesentlich reduzierte Parkierungsgebühr für die Schwimmbadgäste ist für die Ertragslage des Schwimmbads äusserst wichtig. Mit dem vorliegenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag kann die tatsächliche Nutzung vertraglich bereinigt werden. Gleichzeitig kann eine langfristige Regelung der Parkplatzbewirtschaftung realisiert werden. Die reduzierten Parkierungsgebühren für die Schwimmbadgäste geben der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli eine wichtige und kalkulierbare Betriebssicherheit.

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

**Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Nachtrag zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli betreffend Auflösung des Servituts zu Lasten der Parzelle Nr. 5064 der Stadt Kreuzlingen**

**zuzustimmen.**

Kreuzlingen, 23. Oktober 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

**Beilagen**

1. Gestaltungsplan Seezelg, Bestand und Planung Zukunft
2. Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli 2007
3. Stadtratsbeschluss vom 11. Juli 2017 betr. Tarif Parkplatz Schwimmbad Hörnli
4. Entwurf Vereinbarung Bewirtschaftung PP Hörnli
5. Nachtrag zum Baurechtsvertrag Genossenschaft Schwimmbad Hörnli 2007



# GESTALTUNGSPLAN "SEEZELG"

ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN 1: 1'000

Öffentliche Auflagen: 11. August bis 11. September 2000  
6. April bis 9. Mai 2001  
(Untersteht dem kalkulatorischen Referendum gemäss §5 Abs.3 PBG)

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

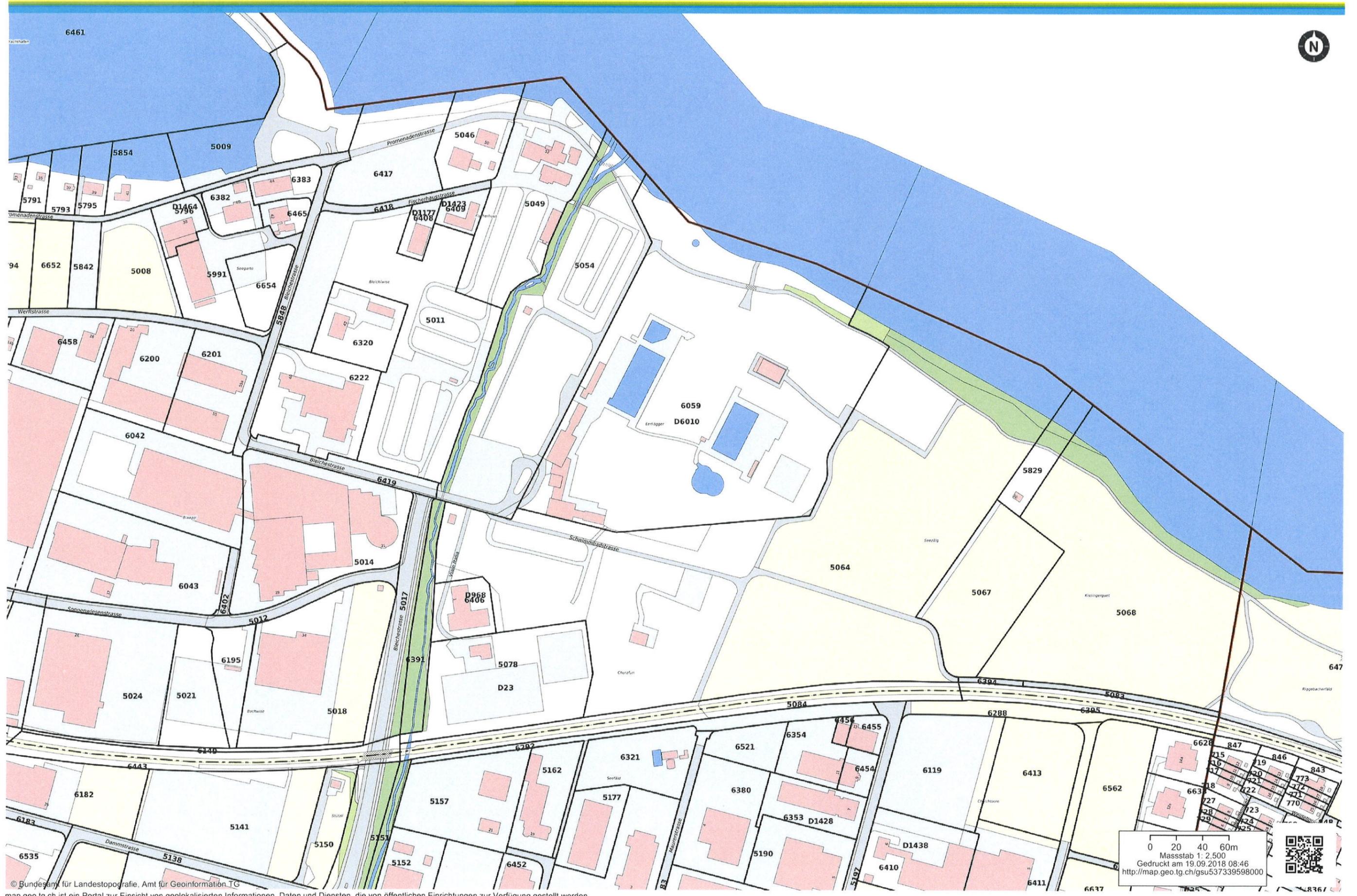
Der Stadtmann: *[Signature]*  
Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Kantonale Genehmigung: RRB/DBU Nr. 1 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 |
|  | Baubereich/Mantelbaulinie für Hochbauten  | Ziffer 6.2 lit.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       |
|  | Parkplatz                                 | Ziffer 8.3       |
|  | Fussweg, Wanderweg / Sanierung nötig      | Ziffer 8.5       |
|  | Radweg                                    | Ziffer 8.4       |
|  | Veloparking                               | Ziffer 8.4       |
|  | Rastplatz                                 | Ziffer 7.7       |
|  | Fuss- / Velounterführung                  | Ziffer 8.6       |
|  | Bushaltestelle                            | Ziffer 8.7       |









Kopie an: Beilage 2 12. OKT 2007  
- SR z.K.  
- Finanzabteilung  
- **Bauverwaltung**  
12.10.2007/gb

## Öffentliche Beurkundung

über

### Baurechtsvertrag

Zwischen der

#### **Stadt Kreuzlingen**

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtammann und Silvano Castioni, Stadtschreiber

als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete

und der

**“Schwimmbad Hörnli“ Kreuzlingen**, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen,

Firmennummer CH-440.5.004.434-2/

vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Urs Oberhänsli, 8280 Kreuzlingen, Vizepräsident und Jürg Schlatter, 8280 Kreuzlingen, Mitglied und Aktuar

als Baurechtsberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

#### **I. Baurechtsbelastetes Grundstück**

##### **Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost**

##### **Liegenschaft Nr. 1059**

Plan Nr. 84, Seezälg

43'771 m<sup>2</sup>

Dienstgebäude Vers.Nr. 39.6.483

Umkleidegebäude Vers.Nr. 39.6.482

Filterhaus Vers.Nr.39.6.486

Umkleidegebäude Vers.Nr. 39.6.484

Kiosk Umkleide WC-Anl. Vers.Nr. 39.6.485

Strasse/Weg, Trottoir, Wasserbecken, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, stehendes Gewässer, übrige bestockte Fläche

no *W. AN*

**Grenzen** laut Grundbuchplan Blatt 84 und Mutation Nr 1079, welche von den Parteien hiermit anerkannt wird.

**Erwerbstitel**

laut Grundbuch

**Feststellung**

Gemäss Zonenplan Kreuzlingen liegt das Baurechtsgebiet in einer archäologischen Schutzzone. Bei der Planung und Ausführung sämtlicher Bauarbeiten sowie bei Eingriffen im Uferbereich und in der Flachwasserzone sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

**Anmerkungen und Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung zugunsten Staat Thurgau  
19.11.1956 Beleg 527

Last: Fischereirecht zugunsten Nr. 339 Bottighofen  
02.02.1923 Beleg 0b

Last: Fusswegrecht (öffentlich) zugunsten Stadt Kreuzlingen  
20.04.1922 Beleg 03

Den Vertretern der Baurechtsberechtigten ist der Inhalt der vorstehenden Eintragungen bekannt. Sie verzichten auf die Bekanntgabe des vollen Wortlautes in dieser Urkunde.

**Pfandfrei**

**II. Baurecht**

**1. Art**

Die Stadt Kreuzlingen, als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete, räumt zugunsten der Baurechtsberechtigten und zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 1059 im Grundbuch Kreuzlingen-Ost ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Schwimmbadanlage nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

*Handwritten signature/initials*

## 2. Umfang

Das Baurecht umfasst die ganze Liegenschaft Nr. 1059 laut der Mutationsurkunde Nr. 1079 . Sämtliche bestehenden und künftigen Bauten und Anlagen im Baurechtsgebiet stehen im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

## 3. Inhalt

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem Grundstück im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen und unter Berücksichtigung des Gestaltungsplanes "Seezelg" Bauten und Anlagen für den Betrieb des Schwimmbades zu errichten, umzubauen und zu betreiben.

Alle baulichen Vorkehrungen und Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese Zustimmung ist zu erteilen, sofern das Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entspricht und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Grundeigentümerin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Zustimmung nicht; umgekehrt beinhaltet die Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Der Unterhalt sämtlicher Gebäude und Anlagen auf der Baurechtsfläche erfolgt durch die Baurechtsberechtigte.

Die Grundeigentümerin behält das Recht und die Pflicht, die im Gestaltungsplan "Seezelg" aufgeführten und im Baurechtsgebiet liegenden Verkehrsflächen (Fuss-/Wanderwege, Rad- und Fahrwege) auf eigene Kosten zu erstellen, zu erhalten und mitzubedenutzen.

Bepflanzungen: Die Parteien sind sich einig, dass die im Gestaltungsplan "Seezelg" enthaltene und von West- in Ostrichtung durch das Gestaltungsplangebiet verlaufende Hochstammallee einen konzeptionellen Grundgedanken darstellt und deren Erstellung quer durch die Liegewiese des Schwimmbades "Hörnli" nicht zwingend notwendig ist. Die bisherige Bepflanzung innerhalb des Baurechtsgebietes ist sinnvoll. Eine eventuelle Ergänzung oder Änderung hat in Absprache zwischen der Baurechtsberechtigten und der Grundeigentümerin zu erfolgen. Dabei ist soweit wie möglich Rücksicht auf den Schwimmbadbetrieb zu nehmen.

Seeufer: Alle baulichen Massnahmen und sonstigen Veränderungen von der Hochwasserlinie seewärts benötigen eine kantonale und kommunale Bewilligung. Die Baurechtsnehmerin erstellt in Absprache mit der Baurechtsgeberin ein Unterhalts- und Pflegekonzept.

## 4. Dauer

Das Baurecht beginnt am 1. September 2007 und dauert 50 Jahre. Die obligatorischen Verpflichtungen beginnen ab dem 1. September 2007.

## 5. Übernahme und Übergabe der geänderten Baurechtsflächen

Die Übernahme der neuen Baurechtsfläche (ganze Liegenschaft Nr. 1059) erfolgt im nutzfähigen Zustand und ohne Gewähr; den Parteien ist die Bedeutung dieser Wegbedingungsklausel bekannt.

Die Grundeigentümerin hat den bestehenden Zaun samt Bepflanzung entlang der Ostgrenze des Schwimmbadgebietes und im östlichen Teil entlang der Schwimmbadstrasse auf eigene Kosten zu entfernen und, soweit die Materialien nicht wieder zur Neuerstellung des Zaunes entlang des neu definierten Schwimmbadareals Verwendung finden können, fachgerecht zu entsorgen. Die Erstellung von Zaun und Hecke entlang der neuen Baurechtsgrenze (neue Abgrenzung des Schwimmbadgebietes gemäss Gestaltungsplan "Seezelg"), die Entfernung

no W. J. J. J. J.

des Weges und die Erstellung der Gebrauchsfähigkeit der Liegewiese auf der Liegenschaft Nr. 1059 sowie die Neuerstellung des Weges zur Kioskanlieferung ausserhalb des Gestaltungsplangebietes entlang der östlichen Plangrenze erfolgt durch die Grundeigentümerin. Diese Massnahmen werden bis zum Saisonbeginn 2008 fertiggestellt.

Die zufolge der geänderten Baurechtsfläche aus dem Baurecht entlassenen Flächen, (gemäss altem, gelöschten Baurechtsvertrag) auf Teilen (grün eingefärbt) der Liegenschaft Nr. 64 gemäss Plan 1 "Situation" Baurechtsfläche, stehen der Baurechtsberechtigten zur bisherigen Nutzung weiterhin zur Verfügung bis die Grundeigentümerin diese Flächen zur Realisierung des Gestaltungsplans "Seezelg" benötigt. Sie teilt die Kündigung des Nutzungsrechts der Baurechtsberechtigten mit einer Frist von vier Monaten mit. Das Fristende darf nicht in eine laufende Badesaison fallen.

## **6. Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht**

Zur bestimmungsgemässen Benützung der Baurechtsfläche räumt die Baurechtsbelastete der Baurechtsberechtigten ein Zugangs- und Zufahrtsrecht von der Bleichestrasse her bis zum westlichen Haupteingang des Schwimmbades ein.

Die Grundeigentümerin stellt ausserhalb der Baurechtsfläche Parkplätze für die Besucher des Schwimmbades "Hörnli" und anderer Nutzer der Anlagen in der "Seezelg" zur Verfügung. Die bis zur Realisierung des Gestaltungsplans "Seezelg" zur Verfügung stehende Parkierungsfläche ergibt sich aus dem beiliegenden Plan 2 "Situation" Parkplätze vor Realisierung der Rasensportplätze GP "Seezelg", grün koloriert, während die orange kolorierte Fläche Parkplätze bezeichnet, welche nur in dringenden Fällen bei hohem Besucherandrang zur Verfügung gestellt werden. Die im Plan 3 eingezeichnete blaue Fläche bezeichnet die zur Verfügung gestellten Parkplätze nach Realisierung des Gestaltungsplans "Seezelg", wobei die rot eingezeichnete Fläche die in dringenden Fällen bei hohem Besucherandrang zur Verfügung gestellten Parkplätze bezeichnet.

## **7. Ordentlicher Heimfall**

Eine Heimfallentschädigung ist nur für den Zeitwert der Investitionen der Baurechtsberechtigten geschuldet.

## **8. Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtung verletzt, so kann der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem er die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f).

## **9. Vorkaufsrechte**

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (Gegenseitiges Vorkaufsrecht).

## **10. Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar. Die Übertragung bedarf der Genehmigung des Grundeigentümers. Dieser darf die Genehmigung verweigern, wenn die Bestimmungen dieses Baurechts-

W.  
S. 111

vertrages vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden, oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe.

Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Bauberechtigte den Vermittler anrufen.

### **11. Rechtsnachfolger**

Die Parteien sind verpflichtet, jedem ihrer Rechtsnachfolger sämtliche Bedingungen dieses Vertrages zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel.

### **III. Baurechtszins**

Dieses Baurecht wird unentgeltlich eingeräumt.

### **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. Genehmigungen**

Der Beschluss des Stadtrates Kreuzlingen vom 13.02.2007 und derjenige des Gemeinderates Kreuzlingen vom 15.03.2007 zu diesem Rechtsgeschäft liegen vor.

#### **3. Aufnahme als Grundstück**

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 ZGB unter Grundstück D6010 in das Grundbuch Kreuzlingen-Ost aufzunehmen.

#### **4. Aufhebung des alten Baurechtsvertrages**

Dieser Vertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 15. Januar 1969, welcher gleichzeitig im Grundbuch gelöscht wird. (D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost)

In diesem Zusammenhang wird das bisherige Baurechtsgrundstück D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost aus dem Inhaber-Schuldbrief Nr. 3504 für Fr. 500'000.-- dat. 15. Januar 1969 an Pfandstelle 1 zugunsten der Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden, entlassen und das neue Baurechtsgrundstück D6010 Grundbuch Kreuzlingen-Ost als Pfand eingetragen.

Mit der Aufhebung des alten Baurechtsgrundstückes wird gleichzeitig auch die Dienstbarkeit

no 

ID 4083 über Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten D15 und zulasten Nr. 59 im Grundbuch gelöscht.

## 5. Gebühren

Die Gebühren für die Beurkundung dieses Vertrages und für die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch sowie die Vermessungs- und Vermarktungskosten bezahlt die Baurechtsbelastete.

---

### Die Parteien vereinbaren mit obligationenrechtlicher Wirkung:

Die Parkplätze gemäss Ziffer 6 (Seite 4) vorn können bewirtschaftet werden. Für die Besucher des Schwimmbades gelten bis 14. Januar 2019 wesentlich reduzierte Parkierungsgebühren. Die Parteien nehmen bis spätestens 31. Januar 2018 Verhandlungen über die Weiterführung und das Ausmass der Reduktion der Parkierungsgebühren auf. Können sich die Parteien bis 30. September 2018 nicht einigen, ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, mit einfacher schriftlicher Erklärung den Baurechtsvertrag per 31. Dezember 2018 zu kündigen. Diese Kündigung gilt als ordentliche Kündigung und nicht als vorzeitiger Heimfall gemäss Art. 779f ff. ZGB. Die Erstellung, Nutzung und der Unterhalt sowie die Bewirtschaftung der Parkplätze ausserhalb der Baurechtsfläche werden auf der Grundlage dieses Baurechtsvertrages in einem separaten Vertrag zwischen den Parteien geregelt.

Die Baurechtsbelastete räumt der Baurechtsberechtigten im Rahmen dieses Baurechts das Durchleitungsrecht ein für sämtliche erforderlichen Werkleitungen (wie Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas etc.).

---

## Beilagen

Die angehängten drei Beilagen bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages:

Plan 1 Situation Baurechtsfläche

Plan 2 Situation Parkplätze vor Realisierung der Rasensportplätze GP "Seezelg"

Plan 3 Situation Parkplätze nach Realisierung der Rasensportplätze GP "Seezelg"

## ANMELDUNG ZUM GRUNDBUCHEINTRAG

So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

1. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes als selbständiges und dauerndes Recht für eine Schwimmbadanlage, unter Grundstück D6010 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen). Dauer: Bis 31. August 2057  
Eigentümerin dieses Baurechtsgrundstückes ist:  
"Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen, Burggrabenstr. 23
2. Die Dienstbarkeit über selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Schwimmbadanlage zugunsten "Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen, bis 31. August 2057 (verselbständigt unter D6010) zulasten der Liegenschaft Nr. 1059 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen).
3. Das Baurechtsgrundstück D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) ist zu löschen inklusive der entsprechenden Dienstbarkeit auf den belasteten Liegenschaften L1441 und L1059 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen).
4. Die Pfandentlassung des Baurechtsgrundstückes D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) aus der Pfandhaft des Schuldbriefes Nr. 3504.
5. Der Pfandzusatz des Baurechtsgrundstückes D6010 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) in den unter Ziffer 4 bezeichneten Schuldbrief. ~~L148~~
6. Die Löschung der Dienstbarkeit ID 4083 über Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten D15 und zulasten Nr. 59, dat. 15.01.1969 Beleg 22

Kreuzlingen, 5. 10. 2007

Die Vertragsparteien

Stadt Kreuzlingen

Der Stadtammann



Der Stadtschreiber



"Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen

Der Vizepräsident



Der Aktuar



**Öffentliche Beurkundung Nr. 662**

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 mitunterzeichneten Pläne (1-3) bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

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

Kreuzlingen, 5. Oktober 2007



**GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN**  
Der Grundbuchverwalter-Stv.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end, positioned over the text of the official title.

Öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,  
5. Oktober 2007, Beleg 1300

---

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 5. Oktober 2007



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

  
R. Allenspach  
Grundbuchverwalter Stv.



**Baurechtsfläche  
Schwimmbad Genossenschaft** Parz. Nr. 6059

**Legende:**

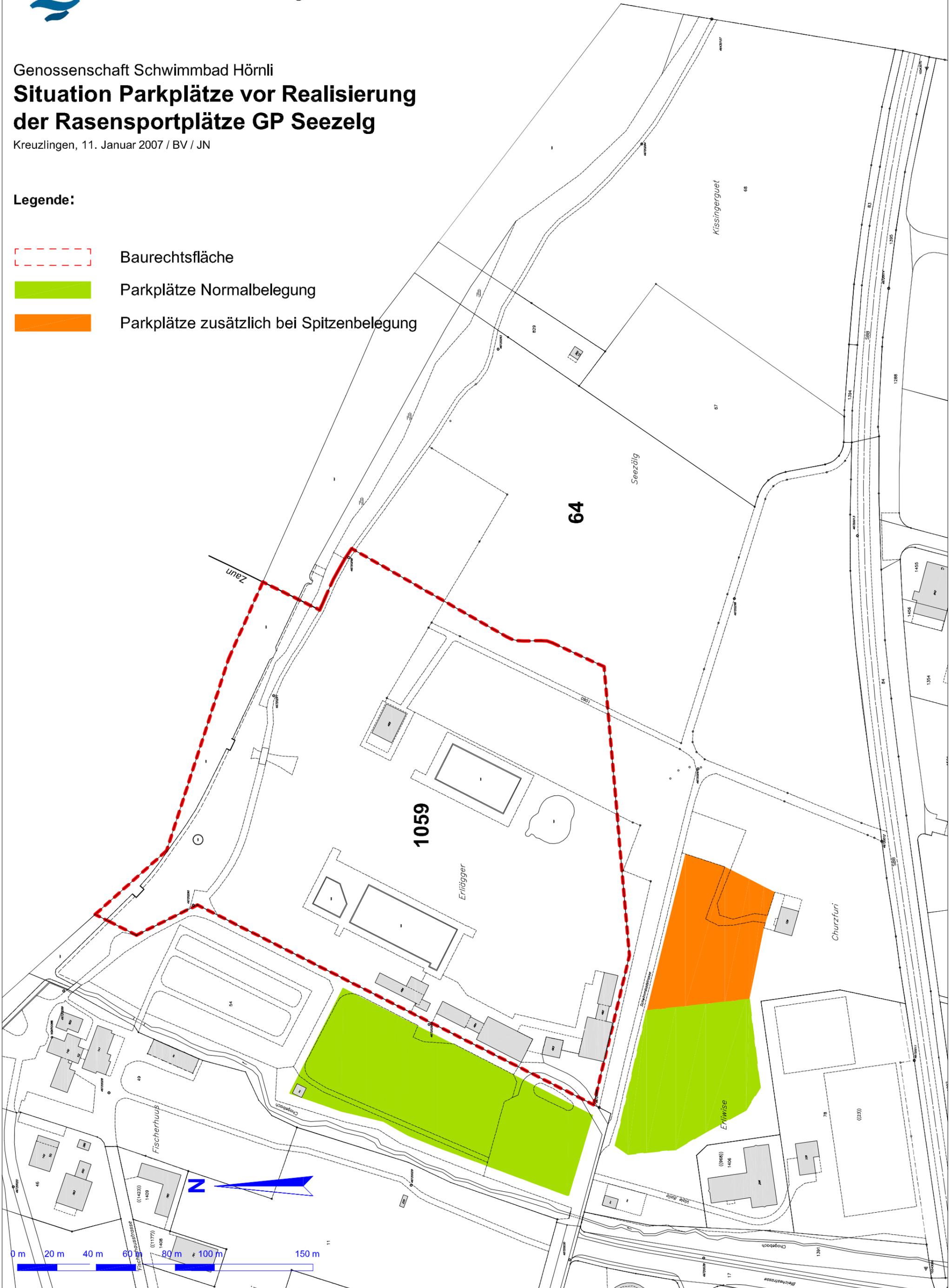
- Baurechtsfläche 43'771 m<sup>2</sup>
- Baurechtsfläche befristet 3'130 m<sup>2</sup>

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli  
**Situation Parkplätze vor Realisierung  
der Rasensportplätze GP Seezälg**

Kreuzlingen, 11. Januar 2007 / BV / JN

**Legende:**

-  Baurechtsfläche
-  Parkplätze Normalbelegung
-  Parkplätze zusätzlich bei Spitzenbelegung

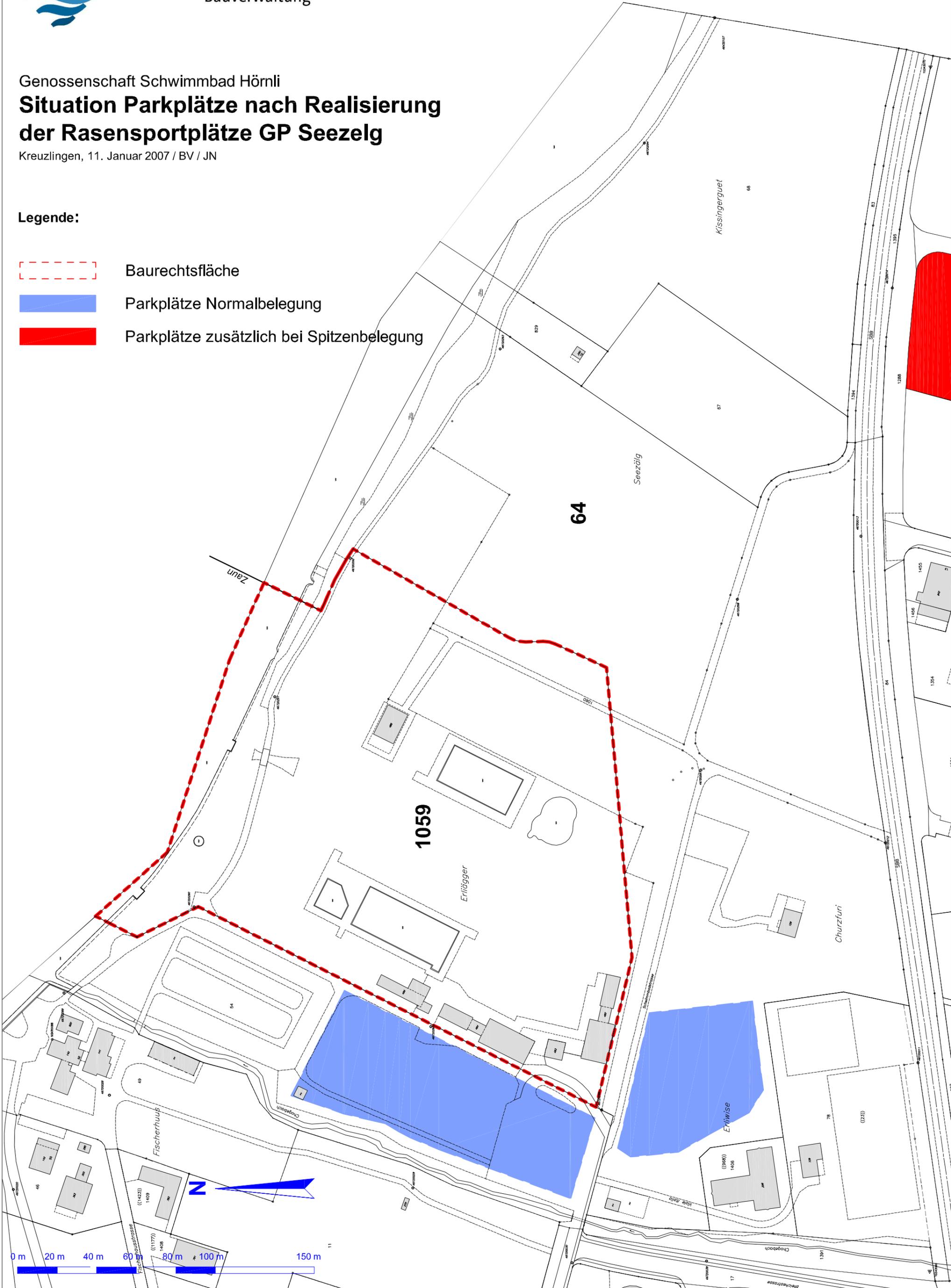


Genossenschaft Schwimmbad Hörnli  
**Situation Parkplätze nach Realisierung  
der Rasensportplätze GP Seezälg**

Kreuzlingen, 11. Januar 2007 / BV / JN

**Legende:**

-  Baurechtsfläche
-  Parkplätze Normalbelegung
-  Parkplätze zusätzlich bei Spitzenbelegung



**Auszug aus dem Protokoll vom 11. Juli 2017**  
**Beschluss-Nr. 2017-166**

5.01.04.07

**Parkplatzbewirtschaftung**  
**Gebührenerhöhung bei vorhandenen Automaten und beim Schwimmbad Hörnli nach Unterstellung Mehrwertsteuer**

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 27. Juni 2017 werden alle Parkierungseinnahmen der Mehrwertsteuer unterstellt. Dies umfasst die gesamten Einnahmen der vorhanden 43 Parkuhren, der 19 Ticketautomaten und der noch zu erstellenden Schrankenanlage beim Schwimmbad Hörnli.

- a. **Gebührenerhöhung bei vorhandene Automaten**  
Die Umstellung hat eine generelle Gebührenerhöhung um 8 % zur Folge, was jedoch aus Gründen der Verfügbarkeit von notwendigem Kleingeld zu Erschwerissen beim Zahlvorgang führt. Mit einer gezielten Erhöhung der Parkgebühren bei einzelnen Automaten auf den „nächsten 50 Rappen-Betrag“ könnte nebst der Erhöhung um 8 % für die MwSt. zusätzlich eine punktuelle Gebührenerhöhung vorgenommen werden. Laut Parkierungsreglement Art. 7 beträgt die maximale Parkierungsgebühr für gebührenpflichtige Parkflächen CHF 3.– pro Stunde. Gemäss Art. 3 Abs. 2 des Parkierungsreglements liegt die Zuständigkeit der Festlegung der Parkierungsgebühren beim Stadtrat.
- b. **Gebührentarif Parkplatz beim Schwimmbad Hörnli**  
Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass publikumsintensive Anlagen mit mehr als 100 Parkplätzen gebührenpflichtig bewirtschaftet werden müssen. Gemäss geltendem Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli hat die Stadt das Recht, dort eine Gebührenpflicht festzulegen. Allerdings sind dabei vergünstigte Konditionen vorzusehen, welche jedoch nicht genau umschrieben sind. Das wurde an der Sitzung des Gemeinderates vom 22. Januar 2015 beschlossen.

## **Erwägungen**

- a. **Gebührenerhöhung an vorhandenen Automaten:**  
In Beilage eins ist ersichtlich, dass im Bereich Kursschiffahrtshafen eine Parkgebühr von CHF 1.50 pro Stunde, im grenznahen Gebiet CHF 2.– pro Stunde (mit beschränkter Parkierungsdauer von max. 1 ½ Stunden) und auf dem restlichen Stadtgebiet CHF 1.– pro Stunde zu bezahlen ist. Da jedoch die vorhandenen Parkplätze in der Nähe der Grenze überwiegend von Einkaufstouristen genutzt werden, ist eine Gebührenerhöhung bei diesen Automaten um CHF –.50 vorgesehen. Mit diesen Mehreinnahmen können die durch die MwSt. bedingten Mindereinnahmen aller Automaten auf dem Stadtgebiet mehr als wett gemacht werden (Beilage 2). Auf eine Gebührenerhöhung bei Automaten ausserhalb der Grenznähe wird verzichtet.
  
- b. **Gebührentarif beim Schwimmbad Hörnli (Beilage 3)**  
Der Parkplatz ist von der Tarifstruktur her den Parkplätzen im Bereich Hafen Seegarten gleichgestellt. Aktuell beträgt die Parkgebühr CHF 1.– pro Stunde. Für die Besucher von Campingplatz, Restaurant Centro Italiano, Badi Hörnli, Tennisclub und Kynologischem Verein wird ein reduzierter Tarif von CHF 2.– pro Tag verlangt. Besitzern von Saisonkarten des Schwimmbads Hörnli können für CHF 50.– eine Parkkarte für die Badesaison (fünf Monate) beziehen. Inhaber von Saisonkarten für den Campingplatz können Parkkarten für die Campingsaison (acht Monate) zu einem Betrag von CHF 80.– beziehen. Vereinsmitglieder und Mitarbeiter von dort ansässigen Vereinen wie Tennisclub, Kynologischer Verein, Wasserball, Schwimmbad Hörnli und Centro Italiano können Jahresparkkarten für CHF 50.– pro Jahr beziehen. Die Reduktion der Parkplatzgebühren für Schwimmbadbesucher erfolgt über offline-Rabattierer im Schwimmbad Hörnli. Für den damit verbundenen Aufwand wird die Genossenschaft mit CHF –.50 pro rabattiertem Parkticket entschädigt.

## **Beschluss**

1. Die Parkierungsgebühren im Bereich Kursschiffahrtshafen, Bodensee-Arena und Emmishofen (Areal ehemalige Migros) werden ab 1. Oktober 2017 von CHF 1.50 pro Stunde auf CHF 2.– pro Stunde erhöht. Die Gebühr für eine Tageskarte in diesem Bereich wird von CHF 12.– auf CHF 15.– erhöht.

2. Die Parkierungsgebühren bei den Kurzzeit-Parkplätzen an Haupt-, Brücken-, Grenz-, Freihof-, Wiesen-, Zoll- und Dufourstrasse werden ab 1. Oktober 2017 um CHF –.50 pro Stunde auf CHF 2.50 pro Stunde erhöht.
3. Die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli wird für ihren Aufwand für den Verkauf von Tagesparktickets an Schwimmbadbesucher mit CHF –.50 pro verkauftem Ticket entschädigt. Die Verrechnung erfolgt per Ende der Schwimmbadsaison.
4. Die Tarife gemäss Beilage 3 für die Parkplätze beim Schwimmbad Hörnli werden ab der Saison 2018 genehmigt.
5. Mitteilung an
  - Stadtrat Thomas Beringer
  - Stadtschreiber Thomas Niederberger
  - Ruedi Wolfender, Leiter Gesellschaft und Liegenschaften
  - Kurt Affolter, Leiter Sicherheit und Häfen
  - Albert Schuler, Leiter Ordnungsdienst und Häfen
  - Thomas Knupp, Leiter Finanzabteilung
  - Caroline Leuch, Leiterin Kommunikation und Stadtmarketing

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Janine Benz, Stv. Stadtschreiberin

### **Beilagen**

1. Übersicht Parkautomaten - Tarife
2. Übersichtsplan Automaten
3. Übersicht Tarife Schwimmbad Hörnli



## Übersicht Parkautomaten - Tarife / Einnahmen

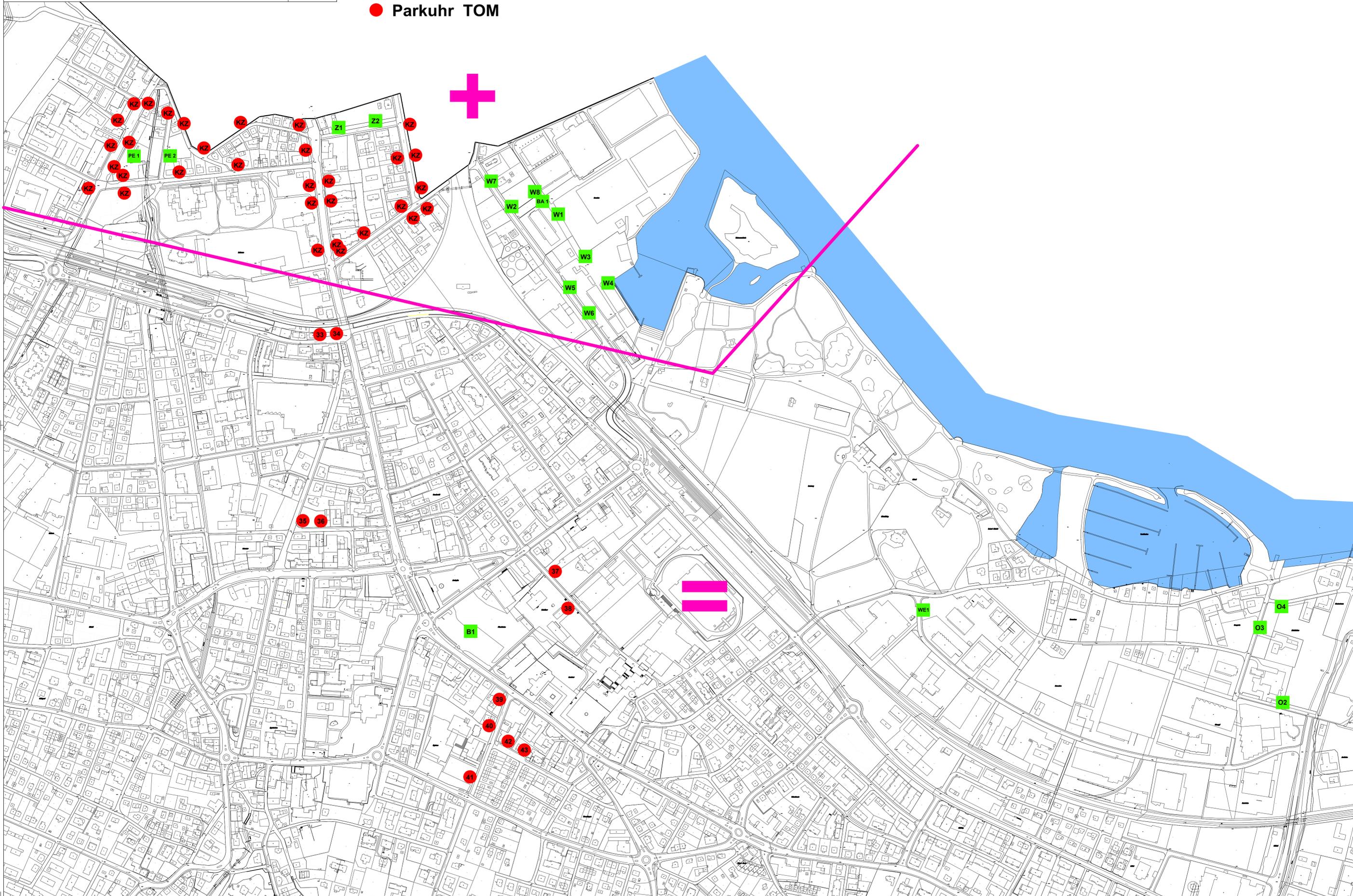
## Beilage 1

Standort	Automatentyp	Automat	Total Einnahmen 2016	maximale Parkdauer	Parkgebühr pro h IST pro h 2016	Parkgebühr pro h SOLL inkl. MWST geplant	Geb.-Erhöhung inkl. Abgabe MWS geplant	reine Erhöhung ohne 8%-MWST	Einnahmen Budget 2018 exkl. MWST	8% MWST	Einnahmen Budget 2018 inkl. MWST
Hafen West	TA AURA	W1	15'216.15	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	18'785	1'503	20'288
	TA AURA	W2	210'780.65	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	260'223	20'818	281'041
	TA AURA	W3	232'304.05	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	286'795	22'944	309'739
	TA AURA	W4	49'888.60	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	61'591	4'927	66'518
	TA AURA	W5	159'306.30	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	196'674	15'734	212'408
	TA AURA	W6	83'795.95	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	103'452	8'276	111'728
	TA AURA	W7	38'903.60	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	48'029	3'842	51'871
	TA AURA	W8	77'128.00	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	95'220	7'618	102'837
Bodensee-Arena	TA AURA	BA1	134'404.35	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	165'931	13'275	179'206
Emmishofen (ex. Migros)	TA AURA	PE1	116'269.85	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	143'543	11'483	155'026
	TA AURA	PE2	182'661.70	unbegrenzt	1.50	2.00	0.50	0.35	225'508	18'041	243'549
				Tageskarte	12.00	15.00	3.00	1.89			
				Wochenkarte	30.00	30.00	0.00	-2.22			
				Monatskarte	60.00	60.00	0.00	-4.44			
Hafen Ost	TA AURA	O2	4'511.50	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	4'177	334	4'512
	TA AURA	O3	26'673.35	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	24'698	1'976	26'673
	TA AURA	O4	4'166.50	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	3'858	309	4'167
Werkhof	TA AURA	WE1	23'452.35	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	21'715	1'737	23'452
Bärenplatz	TA AURA	B1	104'236.90	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	96'516	7'721	104'237
	TA AURA	B2	0.00	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	0	0	0
				Tageskarte	8.00	8.00	0.00	-0.59			
				Wochenkarte	30.00	30.00	0.00	-2.22			
				Monatskarte	60.00	60.00	0.00	-4.44			
Kurzzeit-Parkplätze an Haupt-, Brücken-, Grenz-, Freihof-, Wiesen-, Zoll-, Dufourstrasse	PU TOM	KZ 1-32	285'952.00	1½ Stunden	2.00	2.50	0.50	0.31	330'963	26'477	357'440
	TA AURA	Z1	82'587.05	1½ Stunden	2.00	2.50	0.50	0.31	95'587	7'647	103'234
	TA AURA	Z2	56'210.95	1½ Stunden	2.00	2.50	0.50	0.31	65'059	5'205	70'264
Schul-, Gaissberg-, Brüel-, Marktstrasse und Helvetiaplatz	PU TOM	33-43	98'296.00	unbegrenzt	1.00	1.00	0.00	-0.07	91'015	7'281	98'296
			<b>1'986'745.80</b>						<b>2'339'339</b>	<b>187'147</b>	<b>2'526'486</b>



■ Ticketautomat AURA

● Parkuhr TOM



## Uebersicht Parkautomaten - Tarife / Einnahmen

## Beilage 3

Standort	Benutzer / Profil	notwendige Infrastruktur	Parkgebühr inkl. MWST geplant	Anzahl Schätzung	Einnahmen Budget 2018 exkl. MWST	8% MWST	Einnahmen Budget 2018 inkl. MWST	
<b>Schrankenanlage Parkplatz Schwimmbad Hörnli</b>	Parkierer allgemein	Ticket	1.00 / Stunde	20000	18'400	1'600	20'000	
	Kurzparkter 1	Besucher Camping, Besucher Reka, Badi Hörnli, etc.	offline Ticket-Rabattierer	2.00 / Tag	10000	18'400	1'600	20'000
	Kurzparkter 3	Besucher Restaurant Centro Italiano	offline Ticket-Rabattierer	2.00 / Tag	3000	5'520	480	6'000
	Kurzparkter 4	Tagesgäste Tennisclub, auf eigenem PP auf PP Areal Hörnli	offline Rabattierer mit 2 Funktionen	0 2.00 / Tag	8000 3000	5'520	480	6000
	Kurzparkter 5	Kynologischer Verein	offline Ticket-Rabattierer	2.00 / Tag	1000	1'840	160	2000
	Dauerparkter	Vereinsmitglieder und Mitarbeiter (Tennisclub, Kynologischer Verein, Wasserball, Centro, Hörnli, etc.)	Parkkarte Verkauf beim OD	50.00 / Jahr	200	9'200	800	10000
		Fahrzeuge Werkhof, Bauverwaltung, Feuerwehr, TB	Long-Range-Tag (RFID-Kleber)	0.00	50	0	0	0
	Pächter	Landwirt	Handsender	0.00	4	0	0	0
	ÖV	Stadtbus	Handsender	0.00		0	0	0
	Fahrende	vorherige Anmeldung beim OD	Parkkarte, im Stellplatzpreis inbegriffen	0.00		0	0	0
	ABO's	Inhaber von Saisonkarte für Badi	Parkkarte, Abgabe durch Hörnli	50.00 / Badesaison ca. 5 Monate	200	9'200	800	10000
		Inhaber von Saisonkarte für Campingplatz	Parkkarte, Abgabe durch Camping	80.00 / Campingsaison ca. 8 Monate	100	7'360	640	8000
					<b>75'440</b>	<b>6'560.00</b>	<b>82'000.00</b>	

**Die ersten 30 Minuten der Parkierungsdauer ist kostenlos**  
**Die Bewirtschaftungszeit ist täglich von 07.00 - 20.00 Uhr**

# VEREINBARUNG

zwischen

**Stadt Kreuzlingen**, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl

**Stadt**

und

**Genossenschaft Schwimmbad Hörnli**, Schwimmbadstrasse 2, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Jürg Schlatter, Präsident, und Felix Jetter, Kassier

**Genossenschaft**

## I. Einleitung

Die Parkplätze beim Schwimmbad Hörnli im Gebiet Seezelg sind nach kantonaler Vorgabe zu bewirtschaften. Die Stadtverwaltung hat in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und anderen betroffenen Nutzern des Areals eine Lösung mit Wirkung ab 2018 erarbeitet.

Im Nachtrag vom (Datum) (Beilage 1) zum Baurechtsvertrag vom 5. Oktober 2007 (Beilage 2) zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und der Stadt Kreuzlingen werden unter Ziff. II (Baurecht) Ziff. 6 (Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht) folgende Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung der Parkplätze im Seezelg neu festgelegt:

*Die Parkplätze gemäss Ziffer II/6 können durch die Stadt Kreuzlingen bewirtschaftet werden. Für die Besucher des Schwimmbads gelten bis 14. Januar 2034 wesentlich reduzierte Parkierungsgebühren. Diese werden vom Stadtrat festgelegt. Die Parteien nehmen bis spätestens 31. Januar 2033 Verhandlungen über die Weiterführung und das Ausmass der Reduktion der Parkierungsgebühren auf. Können sich die Parteien bis 30. September 2033 nicht einigen, ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, mit einfacher schriftlicher Erklärung den Baurechtsvertrag per 31. Dezember 2033 zu kündigen. Diese Kündigung gilt als ordentliche Kündigung und nicht als vorzeitiger Heimfall gemäss Art. 779f ff. ZGB.*

Auf Grund dieser Ausgangslage treffen die Parteien folgende:

## II. Vereinbarungen über die Bewirtschaftung der Parkplätze im Gebiet Seezelg

### Infrastruktur

Am Gebäude des Haupteingangs zum Schwimmbad Hörnli werden ausserhalb der Badeanstalt zwei Ticketautomaten installiert. Die Betreuung der Ticketautomaten obliegt der Stadt Kreuzlingen. Die Stromversorgung erfolgt über die Stadt. Die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli erlaubt die Positionierung der Automaten und das Zugangsrecht für die Mitarbeitenden der Stadt.

Innerhalb des Bads werden zwei Ticketautomaten für die Gäste des Schwimmbads aufgestellt. Im Kassengebäude wird für die Steuerung des Schrankensystems ein Computer installiert. Die Genossenschaft erlaubt diese notwendigen technischen Infrastrukturen zur Be-

wirtschaftung der Parkplätze. Die Kosten aller zusätzlichen technischen Einrichtungen und deren technischer Unterhalt inkl. Störungsdienst trägt die Stadt. Die Genossenschaft übernimmt das Bargeld-Handling. Das bargeldlose Bezahlen läuft ebenfalls über die Genossenschaft.

Für den Verkauf der Saisonparkierungskarten muss die aktuelle Software des heutigen Kassensystem des Schwimmbads angepasst werden. Diese Kosten trägt die Genossenschaft. Zukünftige System-Mehrkosten, z.B. bei Ersatz des bestehenden Systems, werden durch die Stadt bezahlt.

Für das Handling rund um die Bewirtschaftung der Parkplätze wird die Genossenschaft pro bezahltem Tagesticket mit einem Betrag von  $\frac{1}{4}$  der Pauschale entschädigt. Am Verkaufserlös der Saisonparkierungskarten ist die Genossenschaft nicht beteiligt.

### **Parkierungsgebühren**

Die Parkierungsgebühren werden vom Stadtrat festgelegt. Wie im Baurechtsvertrag festgehalten, profitieren die Gäste des Schwimmbads von einem reduzierten Tarif.

Parkierungsgebühren werden täglich zwischen 06:00 und 20:00 Uhr erhoben. Ausserhalb dieser Zeiten werden Einfahrtstickets ausgegeben, auch wenn in diesem Zeitraum keine Gebühren erhoben werden. So ist eine Ausfahrt auch am Folgetag nach Entrichtung der Parkgebühr gewährleistet.

### **Reduzierte Tarife für die Gäste des Schwimmbad Hörnli**

Für eine Saison

- Gültig vom 25. April bis 25. September jeden Jahres
- Berechtigt sind Schwimmbadgäste mit gültigen Saisonkarten
- Saisonpauschale von CHF 50.00

Für einen Tag

- Tagespauschale von CHF 2.00

Eine Tarifänderung ist erstmal ab dem Jahr 2022 möglich. Eine allfällige Anpassung wird mit der Genossenschaft frühzeitig abgesprochen.

### **Bezahlung der Parkierungsgebühren und Verkauf von Saisonparkierungskarten**

Die Parkierungsgebühren auf dem Gebiet Seezelg werden grundsätzlich an zwei Ticketautomaten beim Haupteingang des Schwimmbades Hörnli zu den ordentlichen Tarifen entrichtet.

Die Gäste des Schwimmbads Hörnli haben die Möglichkeit, zu reduzierten Konditionen (siehe oben) eine Saisonparkierungskarte an der Kasse des Schwimmbads zu erwerben oder das Einfahrtsticket im Bad an zwei zur Verfügung stehenden Automaten im Schwimmbad Hörnli zu entwerfen. Nur wer über einen gültigen Eintritt ins Bad verfügt, darf die Einfahrtskarten an den Automaten im Bad entwerfen.

### **Betriebsablauf**

Vor Saisonbeginn bestellt die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli bei der Stadt die nötige Anzahl von Saisonparkierungskarten (Vorlauf 30 Arbeitstage). Diese werden über das Kassensystem der Genossenschaft abgerechnet. Ende Saison wird der Restbestand berechnet und mit dem Kassenbericht abgeglichen. Ebenfalls werden die Einnahmen aus den Ticketautomaten innerhalb des Schwimmbads erfasst und mit den beiden Kontrollstellen (Automat, Schranken-zählung) verglichen und berechnet. Die Stadt stellt jeweils bis Mitte Oktober der Genossenschaft die Rechnung für die Parkierungsgebühren, abzüglich der vereinbarten Beteiligung .

### **Berechtigungen zur Schrankensteuerung**

Verwaltungsmitglieder und Mitarbeitende der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli sind berechtigt, in Ausnahmesituationen die Ein- oder Ausfahrtschranken zu öffnen. Dazu wird eine Steuerung im Kassenbereich des Schwimmbads installiert.

Als Ausnahmesituationen gelten:

- Bei der Ausfahrt: Rückstau an frequenzstarken Tagen
- Bei der Einfahrt: Rückstau bis hoch zum Seepark (absolute Ausnahmesituation)
- Notzufahrten von Sanitäts- oder Rettungsfahrzeugen

### **Parkierungsgebühren für Mitarbeitende und Lieferanten**

Mitarbeitende

Die bei der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli beschäftigten Mitarbeitenden, die Verwaltungsmitglieder sowie die Betreiber des Schwimmbadkiosks können eine Ganzjahreszufahrtskarte zum Preis von CHF 50.00 erwerben. Die Ganzjahreszufahrtskarten werden auf Antrag der Genossenschaft vom Ordnungsdienst verlängert.

Lieferanten

Die Schrankenanlage kann über die Busspur bei der Ein- und Ausfahrt mit einem SMS-Signal angesteuert werden. So wird die Anlieferung gewährleistet.

### **Schlussbestimmungen**

Diese Vereinbarung tritt auf den 01. Oktober 2018 in Kraft. Sie steht unter dem Vorbehalt der rechtsgültigen Unterzeichnung sowie der rechtskräftigen Zustimmung des Gemeinderates Kreuzlingen zum Nachtrag des Baurechtsvertrages und bleibt wirksam während der Geltungsdauer des Nachtrages zum Baurechtsvertrag.

Schweizer Recht ist anwendbar. Gerichtsstand ist Kreuzlingen.

Die Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Für die Stadt:

Kreuzlingen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

\_\_\_\_\_  
Michael Stahl, Stadtschreiber

Für die Genossenschaft:

Kreuzlingen, \_\_\_\_\_

---

Jürg Schlatter, Präsident

---

Felix Jetter, Mitglied

Entwurf vom 18. Juni 2018

**Öffentliche Urkunde  
über  
Nachtrag zum  
BAURECHTSVERTRAG**

zwischen der

**Stadt Kreuzlingen**, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber  
(Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete)

und der

**Genossenschaft Schwimmbad Hörnli**, mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, Schwimmbadstrasse 2,  
8280 Kreuzlingen, UID: CHE-103.358.384

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Jürg Schlatter, Kreuzlingen, Präsident, und  
Urs Oberhänkli, Kreuzlingen, Vizepräsident.

(Baurechtsberechtigte)

Zwischen den Parteien besteht der Baurechtsvertrag, im Grundbuch eingetragen am  
12. Oktober 2007 auf Grundstück 6059 Grundbuch Kreuzlingen.

Es werden folgende Änderungen und Ergänzungen am bestehenden Baurechtsvertrag vom 12.  
Oktober 2007 vereinbart (*Änderungen und Ergänzungen kursiv*):

## **II. Baurecht**

### **6. Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht**

Zur bestimmungsgemässen Benützung der Baurechtsfläche räumt die Baurechtsbelastete der  
Baurechtsberechtigten ein Zugangs- und Zufahrtsrecht von der Bleichestrasse her bis zum  
westlichen Haupteingang des Schwimmbades ein.

Die Grundeigentümerin stellt ausserhalb der Baurechtsfläche Parkplätze für die Besucher des  
Schwimmbades „Hörnli“ und anderer Nutzer der Anlage in der „Seezelg“ zur Verfügung. *Die bis  
zur Realisierung des Gestaltungsplans „Seezelg“ zur Verfügung stehende Parkierungsfläche  
ergibt sich aus dem Plan 2 „Situation“ Parkplätze vor Realisierung der Rasensportplätze GP  
„Seezelg“, grün koloriert. Die im Plan 3 eingezeichnete blaue Fläche bezeichnet die zur  
Verfügung gestellten Parkplätze nach Realisierung des Gestaltungsplans „Seezelg“. Die*

*zusätzlichen Parkplätze bei Spitzenbelegung (vgl. Plan 2: orange kolorierte Fläche, Plan 3: rot kolorierte Fläche) fallen ersatzlos weg.*

-----

Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung:

*Die Parkplätze gemäss Ziffer II.6 können durch die Stadt Kreuzlingen bewirtschaftet werden. Für die Besucher des Schwimmbads gelten bis 14. Januar 2034 wesentlich reduzierte Parkierungsgebühren. Die Parteien nehmen bis spätestens 31. Januar 2033 Verhandlungen über die Weiterführung und das Ausmass der Reduktion der Parkierungsgebühren auf. Können sich die Parteien bis 30. September 2033 nicht einigen, ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, mit einfacher schriftlicher Erklärung den Baurechtsvertrag per 31. Dezember 2033 zu kündigen. Diese Kündigung gilt als ordentliche Kündigung und nicht als vorzeitiger Heimfall gemäss Art. 779f ff. ZGB.*

Die Baurechtsbelastete räumt der Baurechtsberechtigten im Rahmen dieses Baurechts das Durchleitungsrecht ein für sämtliche erforderlichen Werkleitungen (wie Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas, etc.).

-----

### **Weitere Vertragsbestimmungen**

1. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat diesem Vertrag am [Datum] ebenfalls zugestimmt. Die gesetzliche Referendumsfrist ist am [Datum] unbenutzt abgelaufen.
2. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.
3. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Nachtrag bilden die ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen zuständig für Kreuzlingen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.
4. Der Grundbucheintrag dieser Änderung des Baurechtsvertrages hat sofort zu erfolgen.