

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Baurechtsvertrag mit Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen, für die Liegenschaft Bahnhof Bernrain an der Seeblickstrasse 19, Parzelle Nr. 2996**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen, für die Liegenschaft Bahnhof Bernrain, Seeblickstrasse 19, Parzelle Nr. 2996, Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Am 3. Juli 2007 konnte die Stadt Kreuzlingen von der Turbo AG die Liegenschaft "Bahnhof Bernrain" erwerben. Im Hinweisinventar des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ist die Liegenschaft als "bemerkenswert" (früher: "Gesamtform erhaltenswert") eingestuft und befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung in der Zone WG 50 (zukünftige Bezeichnung WA80). Die Parzelle umfasst eine Fläche von 605 m² (Beilage 1).

Am 8. Juni 2012 beschloss der Stadtrat, die Liegenschaft Bahnhof Bernrain im Baurecht öffentlich auszuschreiben. Die Ausschreibung erfolgte durch die Stadtkanzlei. Mit keinem der drei Bewerberinnen bzw. Bewerber kam ein Baurechtsvertrag zustande.

Im damaligen Zonenplan war die Parzelle Nr. 2996 aufgrund der ursprünglichen Nutzung dem Bahnareal zugewiesen. Um das ehemalige Bahnhofgebäude einer neuen, privaten Nutzung zuzuführen, war eine Umzonung und Zuweisung in eine Bauzone erforderlich. Deshalb wurde ein Einzonungsverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat stimmte am 4. September 2014 der Einzonung in die Zone WG 50 zu, und die Einzonung wurde vom Kanton genehmigt.

Nach der Genehmigung der Einzonung durch den Gemeinderat wurde das Baurecht nochmals öffentlich ausgeschrieben. Es gingen zwei Bewerbungen ein. Der Stadtrat beschloss am 25. November 2014, mit dem Bewerber Manuel Miller, Eventcrew GmbH, Lärchenstrasse 21, Kreuzlingen, die weiteren Vertragsverhandlungen zu führen. Zudem musste der Bewerber ein Vorprojekt ausarbeiten, das durch die Bauverwaltung geprüft wurde. Grundsätzlich war das Projekt mit Ausnahmegenehmigungen (Strassenabstand) bewilligungsfähig. Der Gemeinderat lehnte den Baurechtsvertrag jedoch an der Sitzung vom 5. November 2015 ab.

Die Parzelle Nr. 2996 Bahnhof Bernrain wurde anfangs 2018 erneut ausgeschrieben (Beilage 2). Bis zur Anmeldefrist am 31. Mai 2018 wurden insgesamt neun Bewerbungen eingereicht. Um die Bewerbungen zu sichten und eine Empfehlung an den Stadtrat abgeben zu können, wurde eine Arbeitsgruppe einberufen, die aus folgenden Personen bestand:

- Heinz Theus, Leiter Bauverwaltung (Vorsitz)
- Christian Brändli, Präsident Quartierverein Emmishofen
- Marlise Marazzi, Anwohnerin
- Stadtpräsident Thomas Niederberger
- Sandro Nöthiger, Leiter Tiefbau
- Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter
- Michael Stahl, Stadtschreiber

Am 1. Oktober 2018 tagte die Arbeitsgruppe das erste Mal und beurteilte die eingereichten Dossiers. Bereits vier der neun Bewerbungen schieden zu diesem Zeitpunkt aus. In einem zweiten Schritt wurden bei den verbleibenden Dossiers weitere Abklärungen getroffen, die dazu führten, dass zwei Bewerberinnen ihr Dossier zurückzogen, da eine Abgabe im Baurecht oder auch ein Kauf für sie nicht in Frage kam.

Am 19. Dezember 2018 traf sich die Arbeitsgruppe erneut, um die verbliebenen drei Dossiers zu besprechen. Im Rahmen dieser Sitzung wurde auch ein Abbruch des Bahnhofs Bernrain thematisiert. Es wurde jedoch klar festgehalten, dass eine Empfehlung diesbezüglich nicht in den Aufgabenbereich der Arbeitsgruppe gehört. Schliesslich empfahl die Arbeitsgruppe, dass in einem ersten Schritt mit der Firma Helvetic PV GmbH (Helvetic PV) Vertragsverhandlungen bezüglich eines Baurechtsvertrags geführt werden sollen. Im weiteren Verlauf zog das andere potenzielle Unternehmen seine Bewerbung zurück und beim dritten Dossier waren zu viele Punkte offen. Somit blieb nur noch die Firma Helvetic PV im Rennen.

2 Baurechtsnehmer Peter Moser RE GmbH

Aus verschiedenen Gründen hat sich das Vorhaben immer wieder verzögert. Es gab zuerst persönliche Gründe bei den Inhabern der Helvetic PV, die zuerst geklärt werden mussten, bevor das Projekt weiterverfolgt werden konnte. Weiter erschwerte die Corona-Pandemie die Forcierung des Projekts, da Ressourcen anderweitig genutzt wurden. Zusätzlich verzeichnete die Helvetic PV einen markanten Anstieg an Aufträgen für Solaranlagen. Neu wurde vorgeschlagen, dass der Baurechtsvertrag statt mit der Helvetic PV mit der Peter Moser RE GmbH (PMRE) abgeschlossen wird. Die PMRE wurde im Jahr 2012 gegründet, beschäftigt aktuell nur einen Mitarbeiter, und zwar Peter Moser, und unterstützt mit eigenen Investitionen die Geschäftstätigkeit der Helvetic PV (gegründet 2009). Diese wiederum beschäftigt 18 Angestellte und ist spezialisiert auf die Projektierung, Planung und Realisierung von Photovoltaikanlagen.

Die PMRE als Baurechtsnehmerin und Vertragspartnerin der Stadt Kreuzlingen wird die Sanierungen und den Umbau der sanierungsbedürftigen Liegenschaft übernehmen und die Liegenschaft nebst dem eigenen Geschäftssitz, der Helvetic PV und Peter Moser (privat) zur Verfügung stellen.

Peter Moser ist zu 100 % Eigentümer der PMRE und ist mit 50 % an der Helvetic PV beteiligt. Die restlichen 50 % hält Dr. Björn Brezger. Beide Gesellschaften sind durch diese Eigentumsverhältnisse, die engen Geschäftsbeziehungen und den gemeinsamen Standort miteinander verbunden. Beide Unternehmen bezwecken, die Forcierung und Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Dabei konzentriert sich die Helvetic PV auf die Realisierung von Photovoltaikanlagen, die PMRE dagegen auf den Betrieb, die Produktion und die Vermarktung von erneuerbar erzeugtem Strom aus eigenen Photovoltaikanlagen.

Seit 2012 hat die PMRE ausschliesslich in Photovoltaikanlagen investiert, die von der Helvetic PV gebaut wurden. PMRE ist nicht auf einen Aussenauftritt bedacht, da ausschliesslich ein B2B-Geschäftsansatz mit wenigen Partnerinnen und Partnern, wie der Helvetic PV oder Dach- bzw. Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern verfolgt wird. Im Gegensatz dazu ist die Helvetic PV auf einen repräsentativen Aussenauftritt angewiesen, da das Geschäft überwiegend mit Neukundinnen und Neukunden generiert wird. Dies sind im Bereich Photovoltaiksysteme Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer, und zwar vom Privathaus bis hin zu grossen Gewerbeliegenschaften. Im Bereich der Photovoltaikindustrie sind es langjährige Partnerinnen oder Partner resp. Unternehmen mit dem Schwerpunkt der Herstellung von Komponenten. Deshalb wird die Aussendarstellung am Standort Bahnhof Bernrain ganz auf die Helvetic PV ausgerichtet. Auch die neue Haustechnik der Liegenschaft, inkl. der speziellen Photovoltaikanlage, wird als Referenzobjekt für potentielle Kundinnen und Kunden dienen.

3 Vorprojekt und Vorentscheid

Im Juni 2019 reichten die Inhaber Dr. Björn Brezger und Peter Moser, Helvetic PV, als Bewerbung ein Vorprojekt mit dem Titel "Classic trifft Moderne" ein (Beilage 3). Dabei stellten sie fest, dass das Gebäude komplett sanierungsbedürftig ist. Das Gebäude soll jedoch in seiner Grundform erhalten bleiben und komplett modernisiert werden. Des Weiteren soll eine Aufdach-Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie unter anderem eine Niedertemperatur-Heizung mit innen liegender Wärmepumpe eingebaut werden. Zusammenfassend wird das Projekt wie folgt umschrieben: *"Unser Ziel ist, die Liegenschaft als praktikables gutes Anschauungs-Objekt zu modernisieren, unter Erhalt der klassischen Form. Wir wollen zeigen, dass durch Sanierung ein schönes klassisches Gebäude auch zu einer "Plus-Energie-Liegenschaft" entwickelt werden kann mit verbessertem Wohnkomfort durch Einsatz moderner Technik."*

Um Sicherheit zu Erlangen und die Kosten so gering wie möglich zu halten, entschieden sich die Bewerber, einen Vorentscheid bei der Bauverwaltung zu erwirken. So können zumindest gezielte Fragestellungen im Vorfeld geklärt werden. Hervorzuheben gilt, dass die neuzeitige Architektur und eine Dach- und Fassadenverkleidung mit Metall, der Einbau neuer und zeitgemässer Fenster, der Verzicht auf Fensterläden sowie

die Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach und gegebenenfalls an der Fassade erfolgen soll. Des Weiteren können die geplante Vergrösserung der Büro- und Wohnflächen und der Ausbau des Estrichs bewilligt werden. Die weiteren Details können dem Vorentscheid entnommen werden (Beilage 4).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Projekt "Classic trifft Moderne" mit gewissen Auflagen umsetzbar ist. Somit kann der alte Bahnhof Bernrain zu einem Gebäude mit Wohn-, Büro- und Lagerbereich umgebaut und im Zuge des Umbaus saniert werden.

4 Baurechtsvertrag

4.1 Baurechtsperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus der Parzelle Nr. 2996 und beinhaltet eine Fläche von 605 m². Das Grundstück liegt an der Seeblickstrasse 19 und in der Nähe der Station Bernrain.

4.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins bestimmte sich in der Vergangenheit grundsätzlich anhand des Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks, multipliziert mit dem jeweils geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der TKB für die 1. variable Hypothek von Wohnbauten. Bei einer Anfrage zum aktuellen Zinssatz äusserste die Thurgauer Kantonalbank (TKB) ihre Bedenken, dass dieser Zinssatz eigentlich nicht mehr gepflegt wird und somit für die Berechnung des Baurechtszinses nicht mehr geeignet erscheint. Diese Problematik wurde auch am 9. September 2020 in der AuA-Kommission des Gemeinderats diskutiert. Die Kommission AuA forderte die Verwaltung auf, einen Alternativvorschlag zu erarbeiten und der Kommission zu unterbreiten.

Seitens der Baurechtsnehmerin wurde dieser Punkt ebenfalls als kritisch deklariert. Linus Weber, Firma liegenschaftenwerte, empfahl, dass sich der Baurechtszins am Referenzzinssatz auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken in der Schweiz orientieren sollte. Der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert. Der Referenzzinssatz ist massgebend für Mietzinsanpassungen in bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Basierend auf diesem Zinssatz kann ein der Liegenschaft entsprechender Zuschlag gewährt werden. Per 2. September 2022 beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen 1.25 %. Dieser wird durch das Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Mit einem Zuschlag von 0.5 bis 0.75 % ergäbe sich ein Baurechtszins von 1.75 bis 2.00 %. Der Zinssatz der TKB für die 1. variable Hypothek von Wohnbauten liegt im Vergleich bei 2.95 %. Zuzüglich 0.25 % Zuschlag seitens Stadt würde somit ein Baurechtszins von 3.2 % resultieren. Ein Vergleich der beiden Baurechtszinssätze ergibt somit ein Delta von 1.2 %.

Linus Weber von der Firma liegenschaftenwerte schätzt einen Verkehrswert von CHF 220'000.– (Beilage 5) und Franziska Wirz von ImmoPromote einen Verkehrswert von CHF 210'000.– (Beilage 6). Der Durchschnitt der beiden Schätzungen beträgt somit

CHF 215'000.–. Für diese Liegenschaft ergäbe sich aktuell mit einem Baurechtszins von 2 % (1.25 % + Zuschlag von 0.75%) ein Betrag von CHF 4'300.–. In der Verhandlung zwischen der Baurechtsnehmerin und der Baurechtsgeberin wurden CHF 5'000.–/Jahr vereinbart.

4.3 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag (Beilage 7) basiert auf der Mustervorlage und stützt sich auf die Resultate der verschiedenen Besprechungen zwischen den Vertretungen der Stadt und der Baurechtsnehmerin. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Für Neu- und Umbauten sowie Renovationen gelten Einschränkungen. Einerseits muss die heute bestehende Baute weitgehend erhalten werden, andererseits werden an die Gestaltung der Bauten und Anlagen aufgrund der prominenten Lage erhöhte Anforderungen gestellt.
- Die Baurechtsnehmerin plant konkret den Umbau bzw. die Sanierung des bestehenden Gebäudes und dessen künftige Nutzung als Wohn- und Gewerbebau gemäss Projektstudie der Baurechtsnehmerin vom Juni 2019 (Beilage 3) sowie dem Vorentscheid der Baukommission vom 16. Mai 2022 (Beilage 4).
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 50 Jahre. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor.
- Der Baurechtszins wird geschuldet, wenn die Stadt das Bauvorhaben genehmigt hat und eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.
- Beim ordentlichen Heimfall wurde im Vergleich zum Musterbaurechtsvertrag der Abschnitt betreffend Heimfallentschädigung und Wertzuwachs gelöscht, da beim Abschluss des Vertrags der massgebliche Wert der bestehenden Bauten CHF 0.– beträgt. Somit ist auch die Klausel, dass die bestehenden Bauten und Anlagen entschädigungslos übertragen werden, obsolet.
- Falls Schadstoffbelastungen festgestellt werden, gilt: Treten diese im Gebäude auf, so haftet die Baurechtsnehmerin; für Schadstoffbelastungen im Boden haftet die Stadt als Baurechtsgeberin.
- Es wurde ein zusätzlicher Passus eingefügt, dass die Vertreter der Baurechtsnehmerin gegenüber der Urkundsperson ausdrücklich erklären, dass sich das gesamte Gesellschaftskapital der Baurechtsnehmerin im Besitze von Personen befindet, die nicht als Personen im Sinne von Art. 5 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland gelten.

5 Zusammenfassung

Der alte Bahnhof Bernrain befindet sich allgemein in einem schlechten Zustand. Anhand der Historie ist ersichtlich, dass das Finden eines geeigneten Projekts zur Erhaltung der Bauten nicht einfach ist. Die Ausschreibung im Jahr 2012 ergab keine Möglichkeit für den Abschluss eines Baurechtsvertrags. Der Baurechtsvertrag mit Manuel Miller von der Eventcrew GmbH wurde 2015 vom Gemeinderat abgelehnt. Aus den

Bewerbungen der dritten Runde blieb ein umsatzfähiges Projekt übrig. Das hier vorgelegte Projekt der Peter Moser RE GmbH beinhaltet eine gute Lösung, zumal die Form des ehemaligen Bahnhofs Bernrain auch nach dem Umbau ersichtlich ist. Des Weiteren kann sich das KMU in Kreuzlingen weiterentwickeln und muss nicht nach alternativen Standorten suchen. Es entsteht eine klassische Win-Win-Situation, von der beide Seiten, Baurechtsnehmerin und Baurechtsgeberin, profitieren.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit der Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen, für die Liegenschaft Bahnhof Bernrain, Seeblickstrasse 19, Parzelle Nr. 2996

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 10. Januar 2023

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

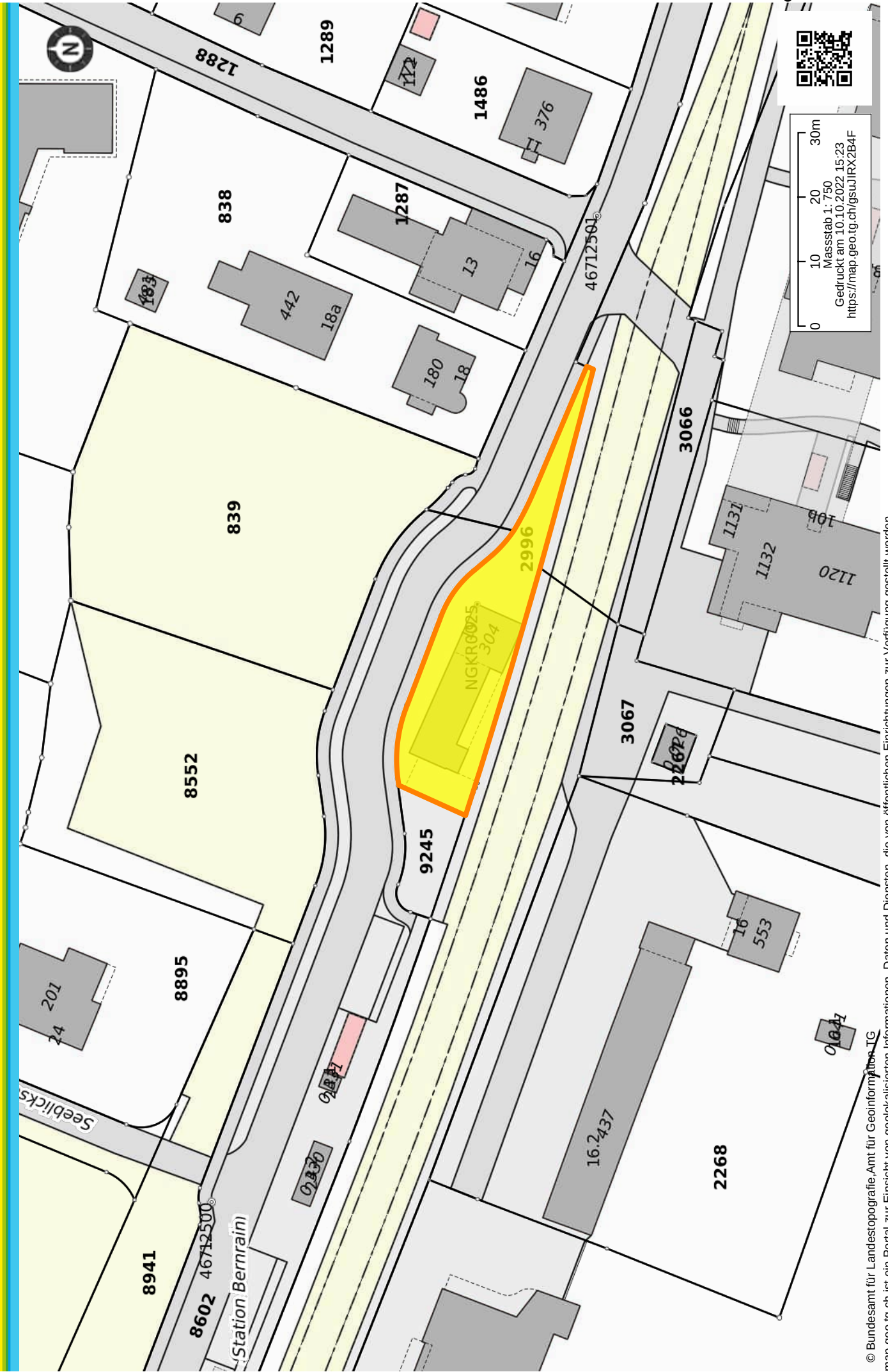
Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Situationsplan
2. Ausschreibung 2018
3. Baubeschrieb: Umbau & Sanierung Bahnhof Bernrain: "Classic trifft Moderne"
4. Vorentscheid Baukommission Baugesuch 2022-0032 vom 16. Mai 2022
5. Verkehrswertschätzung Linus Weber, liegenschaftswerte, vom 19. August 2022
6. Verkehrswertschätzung Franziska Wirz, ImmoPromote, vom 18. August 2022
7. Baurechtsvertrag



0 10 20 30m
Massstab 1:750
Gedruckt am 10.10.2022 15:23
<https://map.geo.tg.ch/gsuJRX2B4F>



Stadt Kreuzlingen

Die Stadt Kreuzlingen sucht eine neue Nutzung für den Bahnhof Bernrain

Parzelle Nr. 2996: Grundstücks-Fläche 604 m², voll erschlossen, bestehendes Gebäude mit:

Gebäudegrundfläche 178 m²,
BGF Wohnteil 130 m²,
2 Vollgeschosse, zuzüglich Keller und Estrich,
BGF Stationsgebäude ca. 170 m²,
1 Vollgeschoss und Dachraum
Lage: Kreuzlingen Bernrain, Seeblickstrasse 19
Zone: WG 50

Für den Bahnhof Bernrain sucht die Stadt Kreuzlingen eine neue Nutzung. Die Liegenschaft des historischen Bahnhofsgebäudes soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die Gebäude weisen jedoch einen umfassenden Renovationsbedarf auf und sollen auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Somit besteht die Möglichkeit, die Sanierungsarbeiten auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzung auszurichten. Bevorzugt werden Nutzungen im Bereich stilles Gewerbe, Gastronomie, Verkauf, Kunsthandwerk, allenfalls mit untergeordnetem Wohnen und nicht allzu grossem Parkplatzbedarf.

Für die Stadt Kreuzlingen bestehen grundsätzlich zwei Vergabemöglichkeiten: Entweder wird der Bahnhof Bernrain nach einer umfassenden Gebäudesanierung durch die Stadt an einen Nutzer vermietet. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, den Bahnhof Bernrain im Baurecht abzugeben. Dann erfolgt die notwendige Sanierung durch den Baurechtsnehmer.

Bewerbungen für einen Nutzungs- oder Baurechtsvertrag sind mit einer aussagekräftigen Beschreibung der geplanten Nutzung abzugeben, sodass der Aufwand für die erforderlichen baulichen Massnahmen abschätzbar wird. Zentrale Kriterien für die Vergabe sind die Art der geplanten Nutzung und deren Einpassung ins Quartierumfeld an dieser exponierten und verkehrsgünstigen Lage in Kreuzlingen Bernrain. Je nach Art der Vergabe liegt der Entscheid beim Stadtrat (Vermietung) oder beim Gemeinderat (Abgabe im Baurecht) der Stadt Kreuzlingen.

Interessenten können Informationsunterlagen bei der Stadtkanzlei Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen (Tel 071 677 62 15, E-Mail: kanzlei@kreuzlingen.ch) beziehen und sich bis spätestens **30. April 2018** unter Abgabe der schriftlichen und eingeschriebenen Bewerbungsunterlagen bewerben bei:

**Stadtkanzlei Kreuzlingen, Hauptstrasse 62,
8280 Kreuzlingen**

Baugesuche

Beim Stadtrat Kreuzlingen ist folgendes Baugesuch eingegangen:

2018-0031

Einbau Aussentüre in Nordfassade, Berneggstrasse 8 Merhart Martin, Berneggstrasse 6, 8280 Kreuzlingen

Die Pläne liegen vom **27. Februar bis 19. März 2018** bei der Bauverwaltung Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, öffentlich zur Einsicht auf. Wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat Kreuzlingen, Bauverwaltung, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen 2, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Baubewilligungen erteilt (Woche 7)

- Abbruch + Neubau Balkone, Minervaweg 5
- Erstellen Sitzplatz-Überdachungen mit Sichtschutzwand, Paulistrasse 9 + 9b
- Um- und Anbau Wohnhaus, Paulistrasse 7
- Erstellen Reklameanlagen, Hauptstrasse 99
- Abbruch 2 Häuser, Pestalozzistrasse 4 + Sämtistrasse 21, Neubau 3 Wohnhäuser, Pestalozzistrasse 4-8

BAUVERWALTUNG KREUZLINGEN

Baubeschrieb: Umbau & Sanierung Bahnhof Bernrain: „Classic trifft Moderne“

Umbau & Sanierung Liegenschaft: Bahnhof Bernrain durch Baurechtsnehmer

A. Ausgangslage:

Helvetic PV, sowie die beiden Inhaber und Geschäftsführer Dr. Björn Brezger und Peter Moser Dip.oec. (nachfolgend gemeinsam Bewerber genannt) bewerben sich um einen langfristigen Baurechtsvertrag für die Liegenschaft Bahnhof Bernrain. In dem Zusammenhang sind vom Bewerber umfangreiche Abklärungen und Planungen erfolgt mit dem Ziel: Klarheit zu bekommen, wie die Liegenschaft renoviert & gestaltet werden kann, passend zum Bedarf des Bewerbers (Nutzung als Unternehmensstandort); sowie die Höhe der Investitionen für die notwendigen Baumassnahmen zu ermitteln.

Das Ergebnis der vorgängigen Abklärungen mit Sanierungsexperten zum Ist-Zustand: **Die Liegenschaft: Bahnhof Bernrain ist komplett sanierungsbedürftig.** Die Grundsубstanz (Rohbau, v.a. Wände) scheint zur langfristigen Nutzung – nach Sanierung – in Ordnung zu sein. Der Zustand der Geschosswischendecken, kann erst mit dem Beginn der Baumassnahmen und Entkernung des Gebäudes endgültig beurteilt werden. Wir, die Bewerber, gehen davon aus, dass die Geschossdecken mit einem vertretbaren Aufwand in einwandfreien Zustand versetzt werden können.

Komplett sanierungsbedürftig sind:

- Alle Wohnräume (=Büroräume) im Haupthaus, sowie das Dachzimmer (=Raum über Lager & Werkstatt) im Anbau West;
- Alle gewerbliche Räume im EG, Anbau West: ehem. Schalterraum, Warteraum, Schuppen, Stellwerk, Neu werden dies: Werkstatt & Lagerräume;
- Das gesamte Dach der Liegenschaft, wobei die Grundkonstruktion, Sparren & Pfetten in altersgemäss gutem Zustand sind;
- Die gesamte Gebäudetechnik ist nicht mehr verwendbar und muss komplett ersetzt werden:
 - o Wasserinstallationen,
 - o Heizung,
 - o Elektroinstallationen.
- Fenster & Türen der gesamten Liegenschaft sind zu ersetzen;
- Böden und Wände im Inneren sind zu erneuern;
- Aussenanlagen und Eingangsbereiche (Nord & Süd);
- Fassaden des Haupthauses & Anbaus West sind zu erneuern, und nach Baurechtsvertrag zu isolieren (mind. Effizienzklasse C)
- Kellerräume bedürfen diverser Umbaumassnahmen: u.a. Böden, Wände sind zu sanieren, Fenster auszutauschen, Decken zu dämmen.

Alles in Allem weist die Liegenschaft einen hohen Sanierungsbedarf auf, im Wesentlichen Rückbau auf Rohbauzustand und kompletter Neuausbau. Die hierfür veranschlagten/geschätzten **Investitionen belaufen sich auf rund 750'000 SFr**, mit einer Unsicherheitskomponente von +/- 10 %.

B. Investitionen und Bauplanung des Bewerbers

Der Bewerber wird das Gebäude in seiner Grundform erhalten und komplett modernisieren. Die sanierte Liegenschaft soll somit soweit modernisiert werden, um heutigem wohnlichen Anspruch zu entsprechen. Die sanierte und modernisierte Liegenschaft soll den Bewerbern als Unternehmensstandort und dem interessierten Publikum als ein gutes Beispiel für Nachhaltigkeit dienen. Unser Ziel

Baubeschrieb: Umbau & Sanierung Bahnhof Bernrain: „Classic trifft Moderne“

ist: Das klassische Gebäude zeitgemäss zu modernisieren: Modernes Erscheinungsbild unter Beibehaltung des klassischen Gebäudes als Gesamtes. Das Gebäude wird mit umweltfreundlichen Technologien ausgestattet, um allenfalls als Beispiel für ähnliche Situationen zu dienen.

Im Endergebnis wollen wir ein gutes Beispiel setzen auch im Sinne der Energiestadt Kreuzlingen.

Nach Totalsanierung und Modernisierung soll die Liegenschaft, die Wohn & Büroräume Hauptgebäude + Dachzimmer Anbau West, mindestens **die Effizienzklassen A / B** nach GEAK erreichen. Im Einzelnen sind folgenden Massnahmen geplant.

Gebäude-Aussenhülle:

Die Wände (des Hauptgebäudes) sollen diffusionsoffen aussen gedämmt werden. Dies soll mit einer mineralischen und atmungsaktiven Dämmung von ca. 15 cm, und darüber einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade erreicht werden. **Insgesamt wird das Gebäude in alle Richtungen neu und inkl. Aussendämmung um rund 20 cm breiter.** Der Dachüberstand bleibt wie bisher, wird allerdings in Bezug auf die neu gedämmten Wände etwas verringert. In die Ost- & Süd-Fassaden zwischen den Fenstern planen wir - sofern die technischen Detailberechnungen einen angemessenen Nutzen bestätigen - passende d.h. integrierte solarthermische Kollektoren zur Brauchwassererhitzung und Heizungsunterstützung in die Fassade einzubauen. Mehr dazu im Bereich der Haustechnik.

Die unbeheizten Lagerräumlichkeiten und Werkstatt (v.a. EG Anbau West) sollen geringer gedämmt werden, dabei mit der optisch gleichen vorgehängten Fassade wie das Hauptgebäude ausgestattet werden.

Die Dächer des Hauptgebäudes, wie auch über dem Gewerbegebäude West (inkl. bestehendes Dachzimmer Büro / Wohnräumlichkeit im 1 OG über Lager) werden komplett saniert und die vorhandenen Dachziegel sowie der Holzschindelunterzug abgebaut. Das neue Unterdach soll durch ein neues Flacheternit- oder vergleichbares Unterdach angepasst an eine integrierte Photovoltaikanlage hergestellt werden. Als Dacheindeckung soll das komplette Dach mit einer Indach-Photovoltaikanlage (Ost-West, Süd & Nord) eingedeckt werden. Nach vorläufigen Berechnungen erreichen wir mit dem speziellen Konzept eine Stromproduktion in Höhe von rund 40'000 - 45'000 kWh im Jahr. Das bisher nicht gedämmte Dach wird zwischen den Sparren diffusionsoffen gedämmt und von innen entsprechend verkleidet. Der bisher nicht ausgebaute Estrich des Hauptgebäudes soll wohnlich ausgebaut werden. Er ist bereits aktuell schon über ein kleines Treppenhaus erreichbar.

Die Türen und die Fenster des Hauptgebäudes sowie in den gewerblichen Räumen werden komplett ersetzt: in weiten Teilen eins zu eins, teilweise jedoch verändert, um modernen Ansprüchen besser zu genügen. Im Einzelnen ist folgendes vorgesehen:

- Die bestehende Überdachung über dem Eingangsbereich soll vergrössert werden und mit Einbau einer Balkontür vom Etagentreppenhaus zugänglich werden. Damit wird der Eingangsbereich attraktiver gestaltet und im Haupthaus ein kleiner Aussen-Aufenthaltsbereich geschaffen.

Die Abmessungen des Balkons sollen betragen: Breite (wie jetzt) von ca. 4,20 m und Tiefe ca. 1.40 m. Damit wird der Eingangsbereich des Hauptgebäudes optimal überdacht. Als Balkongeländer werden ggf. integrierte Photovoltaikmodule eingesetzt.

- Die bestehenden Fenster sollen weitestgehend beibehalten werden, zum Teil etwas vergrössert mit einem moderneren Aussehen (im ausgebauten Estrich Fenster Nord bodentief, im 1 OG Nordfassade: Statt Fenster im Treppenhaus nun eine verglaste Balkontür; im Parterregeschoss Nordfassade soll das Fenster der jetzigen Küche vergrössert werden). Alle Fenster in Wohn- & Büroräumen sollen dreifach verglast in Holz-Metall oder Alu ausgeführt werden, um hohe Wärmedämmwerte und hohe Lärmisolation (gegen Strasse und Bahnlinie) zu erreichen.
- Im Dachzimmer über Lager (beheizter Wohn- & Büroraum) sollen im Nord-Dach drei fast bodentiefe Dachflächenfenster (Breite ca. 60-70 cm und Höhe 160-180 cm) dachintegriert eingebaut werden, für hohe Lichtdurchflutung und geringeren Wärmeeinfall im Sommer.
- Die Fenster und Türen zu den Gewerberäumen (EG des Anbaus) werden in etwa die selbe Dimensionierung wie bisher beibehalten. Die aktuell zugenagelten Fenster in der Nordfassade der Gewerberäume (EG) sollen geschlossen werden und die gesamte Fassade als geschlossene Fassade ausgeführt werden.

Gebäudeinneres

Das Hauptgebäude soll im Wesentlichen in der Aufteilung der Räumlichkeiten unverändert bleiben, jedoch in der Nutzung umstrukturiert werden. Die Nasszellen wie Küchenzeilen sollen im Parterre-Geschoss wie auch im 1 Obergeschoss in das neu geteilte süd-westliche Zimmer verlegt werden. Der jetzt nicht ausgebaut Estrich soll zu Wohn- bzw. Büro zwecken ausgebaut werden. Das historische Holz-Treppenhaus zw. Parterregeschoss (EG) und 1. OG soll restauriert und beibehalten werden. Das bestehende Treppenhaus in den Estrich soll modernisiert werden. Das bereits bestehende Dachzimmer über Werkstatt/Lager soll als vollwertiger Wohn- bzw. Büroraum mit Heizung und ggf. Klimaanlage ausgebaut werden. Das Dachzimmer ist jetzt schon als Wohnraum in den Plänen enthalten, aber -soweit wir es beurteilen können- nur elektrisch beheizt. Die Zugänglichkeit dieses Raumes kann alternativ (oder beides) vom 1 OG des Hauptgebäudes und/oder vom Eingangsflur her mit einer gegenläufigen Treppe (im ursprünglichen Warteraum: Neu Büro-Lagerraum) dargestellt werden.

Zu der **bestehenden Wohnfläche** (das Hauptgebäude + das Dachzimmer) von ca. 50 qm (EG) + ca. 50 qm (OG) + ca. 35 qm Dachzimmer = **ca. 135 qm** (gesamt inkl. Treppenhaus) weitere ca. 40 qm beheizte Wohnfläche (v.a. ausgebauter Estrich + teilausgebauter ehem. Warteraum) hinzu.

Nach unseren Berechnungen erreichen wir nach Sanierung und Ausbau eine beheizte Wohnfläche bzw. Bürofläche im Hauptgebäude & Dachzimmer von ca. 175 qm.

Die bestehenden Kellerräumlichkeiten bleiben in der Aufteilung unverändert. Im Technik- & Heizungsraum (Raum Nord-Ost), wo sich Wasser- und Abwasseranschlüsse befinden, soll eine innen liegende Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut werden, die über das Nord-Ost-Hauseck via bestehenden Kellerfenstern die Luft umwälzt. Die beiden anderen Räume sollen weiterhin als Keller- bzw. Lagerräume genutzt werden. Die bestehende Brennstoffheizung wird abgebaut, wie auch der gesamte Kamin.

Gebäudetechnik

Das gesamte Gebäude (Wohn- und Büroräume) soll mit Niedertemperatur-Heizung neu ausgerüstet werden und mit einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** beheizt werden. Entsprechend werden auch die Böden neu ausgeführt, entweder mit Parkett oder Stein/Fliessen als Oberbelag.

Baubeschrieb: Umbau & Sanierung Bahnhof Bernrain: „Classic trifft Moderne“

Im neu ausgebauten Estrich (Hauptgebäude) und Dachzimmer über Lager/Werkstatt werden voraussichtlich Klimaanlage eingebaut, ggf. wird in allen Räumen kontrollierte Wohnraumbelüftung eingebaut. Alternativ könnte nach Umkehrprinzip auch die Fussbodenheizung zur Kühlung im Sommer eingerichtet werden.

Mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage soll in der Liegenschaft mehr PV-Strom erzeugt werden, als das Gebäude verbraucht. **Unser Ziel ist ein Plus-Energiehaus** zu schaffen. Die detaillierten Berechnungen müssen noch erfolgen. Doch die vorgängigen Berechnungen lassen darauf schliessen, dass dies so erreicht wird.

Die gesamte **Elektroinstallation wird neu aufgesetzt, ggf. als KNX-System**. Die Fenster sollen aussen mit Jalousien ausgestattet werden, die elektrisch einzeln wie auch in Gruppen bedient werden können. Bei der Beleuchtung kommen **energiesparende Leuchtmittel (LED)** zum Einsatz.

Aussenanlagen

Zur SBB-Linie hin **unter dem Vordach** planen wir zwischen den Eingängen in die Werkstatt und Lager einige **E-Velo Ladestationen** einzurichten. Die Laderampe im Westen wird in der Grundform erhalten bleiben, Instand gesetzt werden und soll weiterhin für die stufenlose Zulieferung ins Lager dienen. Im Norden des Gebäudes (zwischen Lager und Gehweg) planen wir **einen bis zwei Kundenparkplätze** einzurichten. Der Eingangsbereich soll - wie vorgängig beschrieben - mit einer sinnvolleren Überdachung versehen, die gleichzeitig als Balkon dienen soll.

Auf dem Grundstück östlich des Hauptgebäudes planen wir für eigene Fahrzeuge und öffentlich nutzbar **zwei - drei Ladestationen für E-Autos** (ggf. in Kooperation mit TBK) zu installieren teils mit einem **Photovoltaik-Carport** überdacht. Die Position des Carports ist auf den Pläne skizziert ca. 5 m vom SBB-Zaun und mit einem Abstand mit ca. 2 m nach Osten vom Hauptgebäude entfernt. Auf den beiliegenden Ansichten ist der Carport „klassisch ausgeführt“ skizziert. Dieser wird jedoch moderner gestaltet, d.h. nach Norden offen/ohne Stützen. Die restlichen Flächen in Richtung Osten werden als Parkplätze für unsere Firmenfahrzeuge eingerichtet. Um das Grundstück nicht so kahl wie aktuell aussehen zu lassen, werden ggf. **kleinere Bepflanzungen** (z.B. Hecken mit nach ökologischen Gesichtspunkten empfohlenen Pflanzenarten) vorgenommen.

Zusammenfassung:

Die Liegenschaft soll in ihrer Grundform erhalten bleiben, auch z.B. die Details wie der schöne Giebel im Westen. Das Gebäude soll einen moderneren Charakter durch Dachfenster nach Norden im Raum über dem Lager, teilweise grössere Fenster im Hauptgebäude (Wohn- & Bürohaus), einen einladenden Haupteingang mit Balkon, eine neue gedämmte & hinterlüftete Fassade und nicht zuletzt durch fortgeschrittene Technik: u.a. Indach-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, Niedertemperatur-Heizung mit innen liegender Wärmepumpe, bekommen. Unser Ziel ist, die Liegenschaft als praktikables gutes Anschauungs-Objekt zu modernisieren, unter **Erhalt der klassischen Form**. Wir wollen zeigen, dass durch Sanierung ein schönes klassisches Gebäude auch zu einer „**Plus-Energie-Liegenschaft**“ entwickelt werden kann mit **verbessertem Wohnkomfort durch Einsatz moderner Technik**.

Wir hoffen, mit den Informationen gedient zu haben und stehen selbstverständlich für weitere Auskünfte und Informationen zur Verfügung. **Wir hoffen auf eine positive Vorbeurteilung**, dass wir

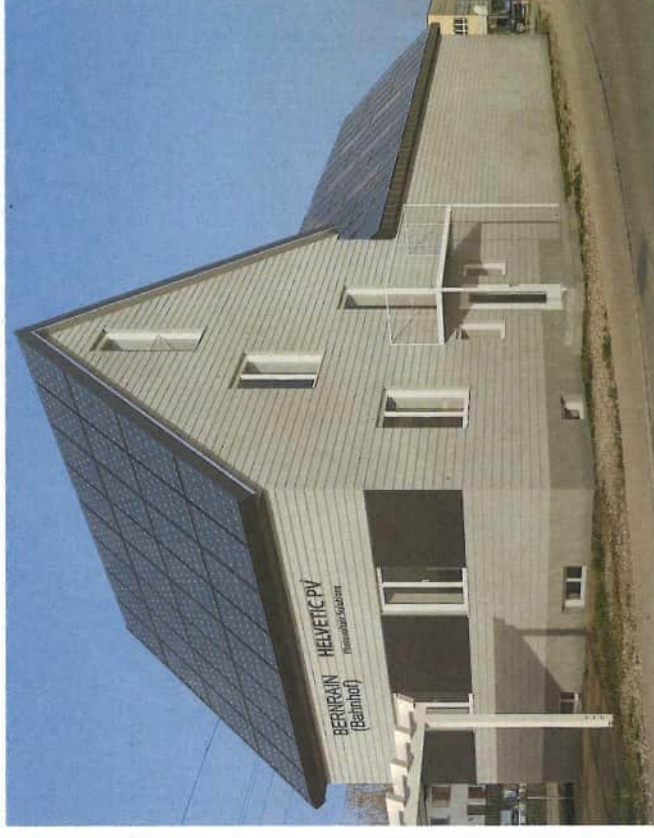
Baubeschrieb: Umbau & Sanierung Bahnhof Bernrain: „Classic trifft Moderne“

nach Abschluss des Baurechtsvertrages und nach der erfolgten verbindlichen Baubewilligung die
Liegenschaft im Sinne: **Classic trifft auf Moderne** modernisieren können.

Freundliche Grüsse

Peter Moser Dr. Björn Brezger

Fassaden-Ansicht (Ost & Nord-Ost)

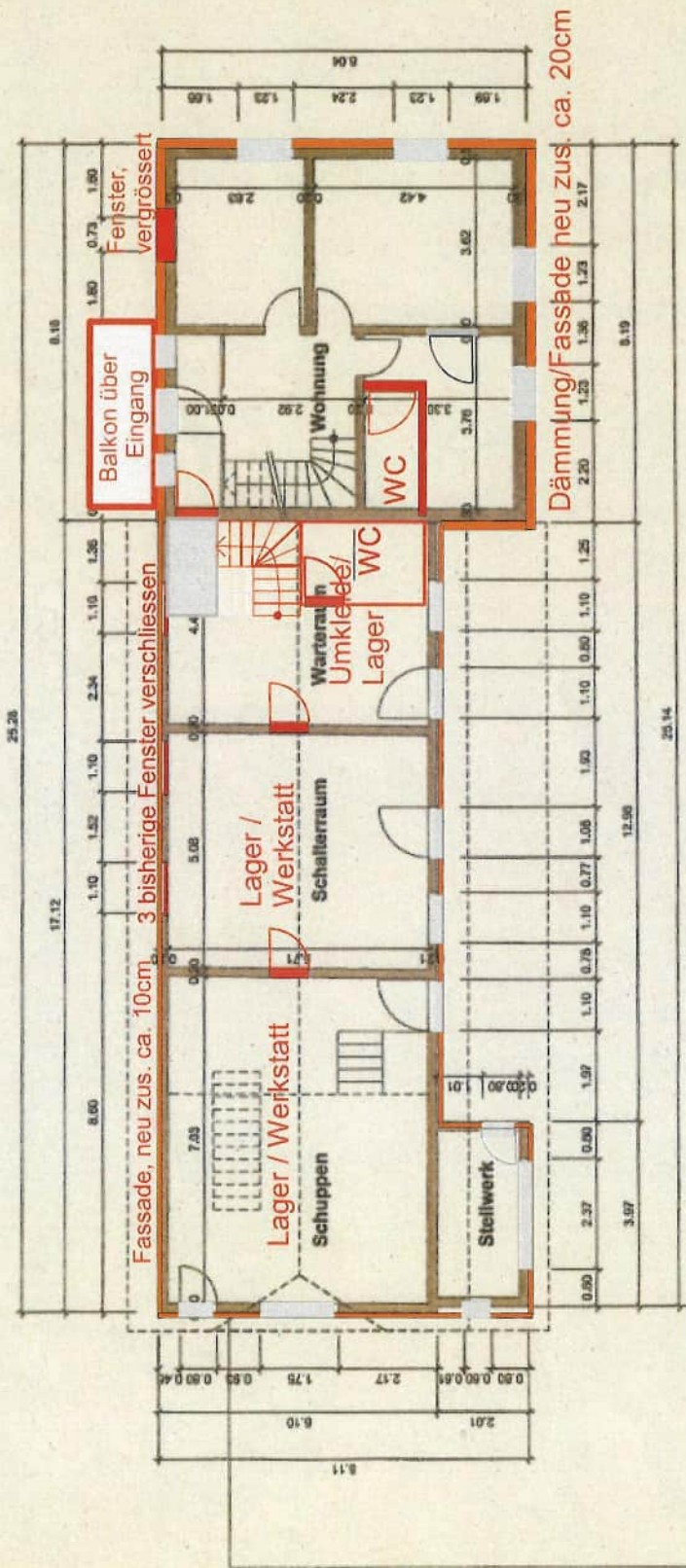


Fassaden-Ansicht (Süd)

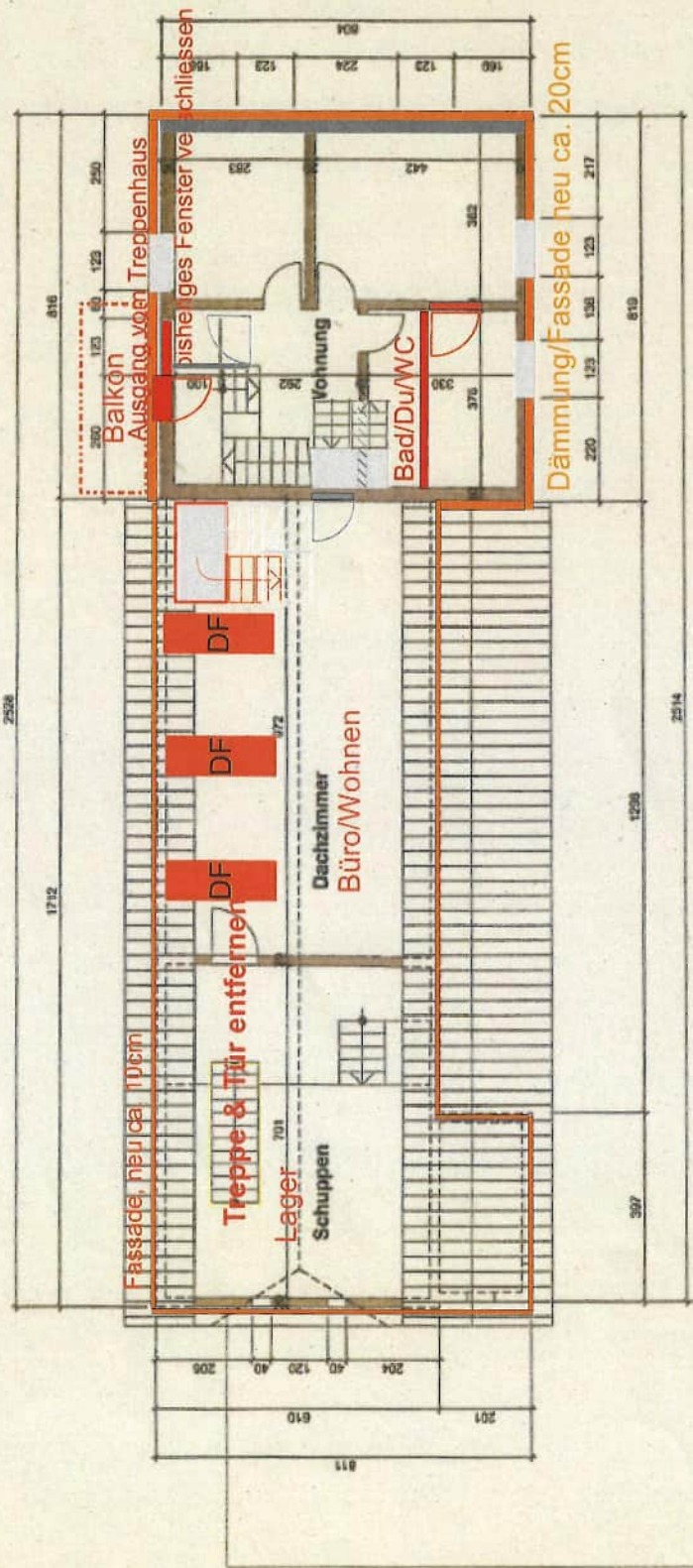


Fassaden-Ansicht (West)



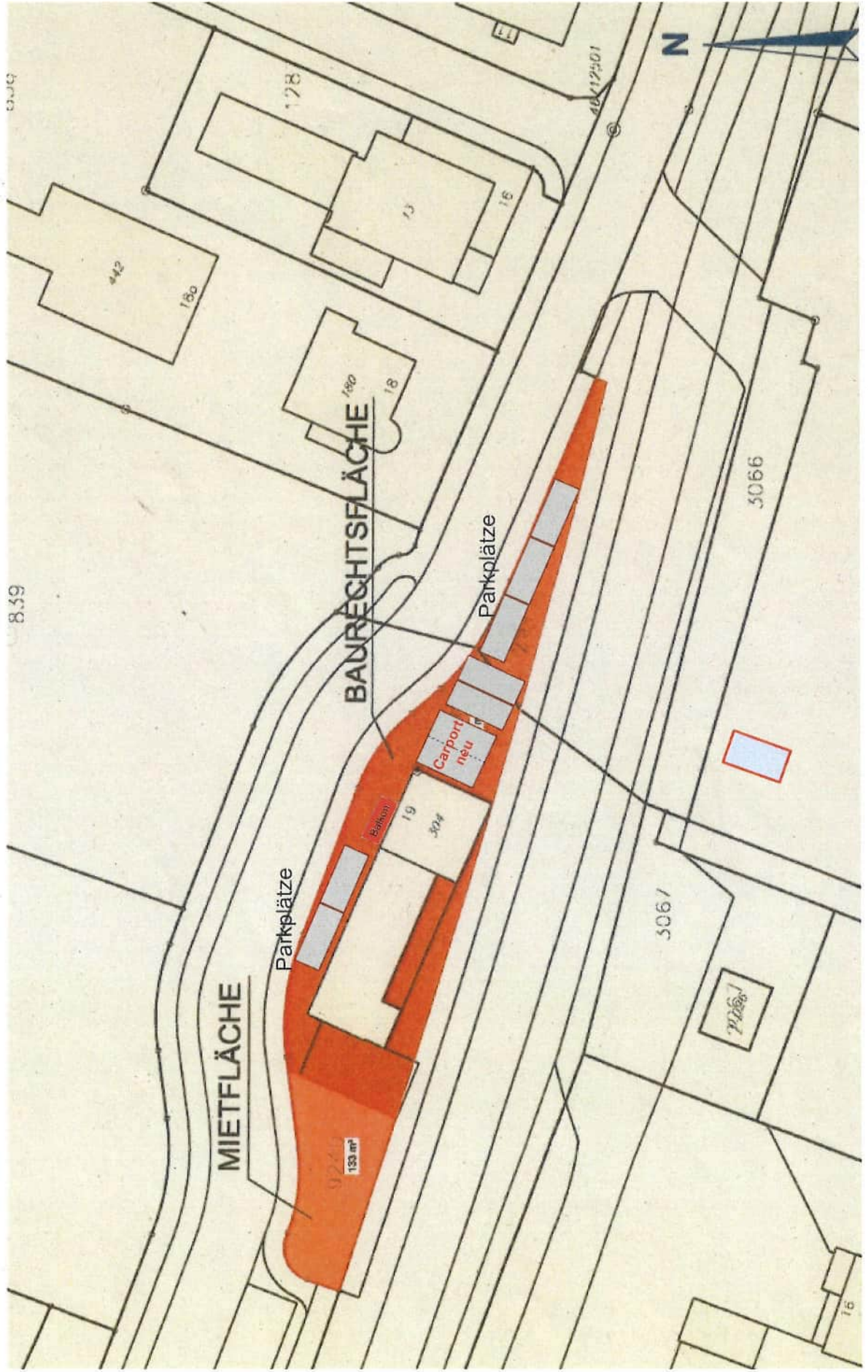


Plan Nr. 03		Massstab 1 : 150		Plan Gr. A4	
Zust. Änderung		Datum		Name	
		16.08.2001		JM	
		Bearb.		Gepr.	
				Norm	
Grundriss Erdgeschoss Änderungen Helvetic PV 05/2019 neu rot					



Plan Nr. 04		Massstab 1 : 150		Plan Gr. A4	
Bahnhof Bernrain 8280 Kreuzlingen					
Zust. Änderung		Datum	Nam	Grundriss Obergeschoss	
		Bearb. Gepr. Norm	Datum 15.08.2001 JM	Änderungen Helvetic PV 05/2019 neu rot	

1:500 / A4



Auszug aus dem Protokoll vom 16. Mai 2022**Peter Moser RE GmbH & Peter Moser, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen
Baugesuch 2022-0032 betreffend Vorentscheid für Umbau und Nutzungsänderung Bahnhof
in Gewerbe, Seeblickstrasse 19**

Mit Baueingabe vom 2. Februar 2022 ersucht Peter Moser RE GmbH & Peter Moser, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen, als Bauherrschaft um einen Vorentscheid betreffend Umbau und Nutzungsänderung Bahnhof in Gewerbe, Seeblickstrasse 19.

Gegen das vom 1. bis 21. März 2022 öffentlich publizierte Vorentscheidsgesuch 2022-0032 gingen keine Einsprachen ein.

Da es sich beim betreffenden Gebäude um ein im kantonalen Hinweisinventar als "bemerkenswert" eingestuftes Objekt handelt und sich die Baute direkt an der Bahnlinie befindet, wurde das Vorentscheidsgesuch insbesondere den kantonalen Fachstellen und der SBB zur Stellungnahme zugestellt.

Die Baukommission erwägt

1. Die Parzelle Nr. 2996 ist der Wohn- und Gewerbezone WG50 zugewiesen; es gelten die Bauvorschriften gemäss Regelbauweise. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kreuzlingen, für die private Nutzung ist ein Baurecht vorgesehen. Auf dem Grundstück befinden sich keine Baulinien – gegen die Seeblickstrasse gilt der gesetzliche Strassenabstand gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1). Die Liegenschaft Seeblickstrasse 19 ist im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege des Kantons Thurgau als "bemerkenswert" eingestuft. In der baugeschichtlichen Beschreibung wird das Objekt als einfaches Bahnhofsgebäude des frühen 20. Jahrhunderts bezeichnet. Demnach gehört es zu den charakteristischen Bauten, die das Ortsbild ausmachen.
2. Gemäss § 106 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) wird die Baubewilligung erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Gemeindebehörde prüft demnach die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften von Amtes wegen.
3. Vorliegend handelt es sich um ein Vorentscheidsbegehren im Sinne von § 108 PBG. Gegenstand eines Vorentscheides können grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben sein. Auf das Verfahren sind die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sinngemäss anwendbar (§ 108 Abs. 2 PBG).

Es ist somit festzuhalten, dass im vorliegenden Verfahren lediglich die von der Gesuchstellerin gestellten Grundsatzfragen geklärt werden. Alle anderen Aspekte eines Bauprojektes werden nicht geprüft und sind somit nicht Gegenstand des Vorentscheids. Der Vorentscheid gemäss § 108 PBG ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch hin kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

4. Da die Stadt Kreuzlingen das kommunale Recht noch nicht an die Bestimmungen des neuen PBG vom 21. Dezember 2011 angepasst hat, bleiben gemäss § 56 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBV; RB 700.1) vom 18. September 2012 auf dieses Verfahren übergangsrechtlich die Begriffe und Messweisen gemäss den §§ 4 bis 12a der alten PBV vom 26. März 1996 (aPBV) anwendbar.
5. Mit dem Vorentscheid soll geklärt werden, ob für den geplanten Umbau und insbesondere für die Anbringung einer Fassadendämmung ein Überbaurecht zu Lasten der Parzelle Nr. 8600 (Grundeigentümerin SBB) möglich ist und wie ein Solches dauerhaft gesichert werden muss. Ausserdem soll abgeklärt werden, ob die geplante Vergrösserung der Wohn- und Bürofläche zulässig ist. Zudem soll geklärt werden, ob die Fläche zwischen der Absperrung zur Bahnlinie als Durchgang und Bewegungsraum nutzbar ist und mit welchen Massnahmen (Auflagen) in Bezug auf Gerüst, Absturzsicherung am Gebäude sowie Maschinen- und Kraneinsatz auf dem Baugrundstück seitens der SBB während der Bauphase zu rechnen ist. Die Bauherrschaft erkundigt sich weiter, ob die geplante Fassadengestaltung (Metallfassade) sowie ein Ersatz der Fenster ohne Rahmen und Sprossen sowie ein Verzicht auf Fensterläden möglich ist. Anstatt einer Eindeckung mit Biberschwanzziegeln ist eine neue Dacheindeckung mit Trapez- bzw. Falz-Blechdach und Photovoltaikanlage vorgesehen. Es stellt sich die Frage, ob die neue Eindeckung ohne minimalem Knick (Aufschiebling) bei der Hauptbaute und des Anbaus bewilligungsfähig ist. Die Bauherrschaft erkundigt sich weiter, ob die Zweckänderung bewilligungsfähig ist, auch wenn das Gebäude mit dem Umbau nicht behindertengerecht ausgebildet werden kann. Abschliessend wird um Beurteilung der Anlieferungssituation ersucht.
6. Das Arbeitsinspektorat, das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden und das Amt für Denkmalpflege haben sich mit Stellungnahmen vom 25. und 30. März sowie 6. April 2022 zum Bauvorhaben geäussert. Das Arbeitsinspektorat und das Amt für Umwelt haben gegen das Bauvorhaben keine Vorbehalte geäussert und einige Auflagen formuliert. Das Amt für Denkmalpflege hat sich in seiner Stellungnahme vom 6. April dahingehend geäussert, dass die geplanten äusseren Massnahmen das bestehende Erscheinungsbild des Gebäudes in grossem Masse verändere und es wie ein Neubau wirke. Gemäss Erhaltungsziel der Denkmalpflege sollten die ortsbaulichen Merkmale nach Möglichkeit erhalten bleiben. Das Amt für Denkmalpflege empfiehlt daher, dass das typische Erscheinungsbild des Gebäudes mit Verputz/Verkleidung, regelmässiger Befensterung mit Fensterläden sowie der steilen Dachform ablesbar bleiben sollen.
7. Mit Stellungnahme vom 15. März 2022 hat sich die SBB zum Bauvorhaben geäussert. Nebst der Definition von einigen Auflagen und Bedingungen hat sich die Bahnbetreiberin unter Absatz g. der Stellungnahme auch zum Anliegen hinsichtlich Überbaurecht

für die Realisierung der Aussendämmung und Fassadenverkleidung geäussert und einen Grundbucheintrag für ein Überbaurecht gegen Entschädigung in Aussicht gestellt. Die langfristige Rechtssicherung hat mittels entsprechender Grunddienstbarkeit zu erfolgen. Einem dauerhaften Zugang zur Liegenschaft über das Bahnareal bei der Südostecke der Liegenschaft stimmt die SBB allerdings nicht zu.

8. Die geplante Vergrösserung der Büro- und Wohnflächen und der Ausbau des Estrichs sind gestützt auf Art. 36 des Baureglements der Stadt Kreuzlingen – wonach bestehende Dachvolumen von Bauten, die vor dem Inkrafttreten des Baureglements vom 27. Oktober 1959 errichtet wurden, ohne Anrechnung zur Ausnützung ausgebaut werden dürfen – bewilligungsfähig.
9. Für die Baustelleninstallation bzw. betreffend Sicherheitsmassnahmen während der Bauphase hat die SBB in ihrer Stellungnahme vom 15. März 2022 detaillierte Aussagen gemacht und entsprechende Auflagen definiert. Diese Stellungnahme bildet einen integrierenden Bestandteil des Vorentscheids, womit die darin formulierten Bedingungen und Auflagen für die Bauherrschaft verbindlich werden.
10. Entgegen der Empfehlung des Amtes für Denkmalpflege und unter Berücksichtigung des effektiven Standorts wird eine neuzeitigere Architektur durchaus als verträglich erachtet, womit eine Fassadenverkleidung mit Metall, der Einbau neuer und zeitgemässer Fenster (ohne Rahmen und Sprossen), der Verzicht auf Fensterläden sowie die Eindeckung der Dächer mit PV-Elementen als bewilligungsfähig beurteilt werden. Für die Wohnnutzung werden grössere Fenster empfohlen (Wohnhygiene). Mit der Neugestaltung der Baute und Modernisierung der Architektursprache wird auch eine Änderung der Dachform beim Anbau (Verzicht Krüppelwalm oder Flachdach) empfohlen. Für die abschliessende Beurteilung ist die detaillierte Materialisierung (Farbe, Struktur, Einteilung, Glanz usw.) entscheidend. Damit die Gestaltung bereits frühzeitig beurteilt werden kann, sollen die Material- und Farbmuster sowie die detaillierten Fassadenpläne mit Einteilung (Elementgrösse und Fugenbild) und Farbgebung der Blechelemente mit Einreichung des Baugesuchs vorgelegt werden.
11. Der Zugang zum Gebäude von der Seeblickstrasse (Nordfassade) kann wie geplant ausgebildet werden, da die Liegenschaft auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht behindertengerecht ausgebildet sein muss und somit § 84 PBG dafür nicht massgebend ist.
12. Die Anlieferung (Vordach West) wird seitens des Ressorts Tiefbau trotz Nichteinhaltung der Sichtberme für tolerierbar beurteilt. Ein Anhalten und Ab- oder Aufladen auf der Seeblickstrasse kann hingegen aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit, Bushaltestelle usw.) nicht gestattet werden. Die Anlieferung hat vollumfänglich auf der Parzelle Nr. 2996 zu erfolgen. Die Unterschreitung des Vordachs West bis zur Trottoirgrenze (Strassenparzelle) wird kritisch beurteilt. Das Dach sollte zur Strassenparzelle einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Das Vordach sollte aus praktischen Gründen möglichst stützenfrei ausgebildet werden bzw. Stützen haben zur Strassenparzelle einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Die Baukommission beschliesst

1. Mit Stellungnahme vom 15. März 2022 hat die SBB ein Überbaurecht gegen Entschädigung in Aussicht gestellt. Unter der Voraussetzung, dass das entsprechende Überbaurecht mit der SBB erbracht werden kann, erweist sich die Anbringung einer Auswenddämmung und Blechfassade als bewilligungsfähig. Die langfristige Rechtssicherung des Überbaurechts hat mittels Grunddienstbarkeit zu erfolgen.
2. Die Stellungnahme der SBB vom 15. März 2022 bildet einen integrierenden Bestandteil des Vorentscheids. Die in der Stellungnahme der Bahnbetreiberin formulierten Auflagen und Bedingungen sind somit verbindlich einzuhalten.
3. Die geplante Vergrösserung der Büro- und Wohnflächen und der Ausbau des Estrichs sind gestützt auf Art. 36 des Baureglements der Stadt Kreuzlingen bewilligungsfähig.
4. Ein Zugang zur Liegenschaft über das Bahnareal ist – unter Vorbehalt abweichender Vereinbarungen mit der SBB – nicht zulässig.
5. Die neuzeitige Architektur und eine Fassadenverkleidung mit Metall (inkl. Fensterleibungen und Fensterbänke), der Einbau neuer und zeitgemässer Fenster (ohne Rahmen und Sprossen), der Verzicht auf Fensterläden sowie die Eindeckung der Dächer mit PV-Elementen wird bewilligt. Für die Wohnnutzung werden grössere Fenster empfohlen (Wohnhygiene).
6. Für die abschliessende gestalterische Beurteilung sind die detaillierten Material- und Farbmuster sowie die detaillierten Fassadenpläne mit Einteilung (Elementgrösse und Fugenbild) und Farbgebung der Blechelemente mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.
7. Die Dacheindeckung mit Blech bzw. PV-Anlagen, inkl. Verzicht auf die Aufschieblinge (Dachknick oberhalb Traufe), wird bewilligt. Mit der Neugestaltung der Baute und Modernisierung der Architektursprache wird eine Änderung der Dachform beim Anbau (Verzicht Krüppelwalm) empfohlen.
8. Der Zugang zum Gebäude von der Seeblickstrasse (Nordfassade) kann wie geplant ausgebildet werden, da die Liegenschaft auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht behindertengerecht ausgebildet sein muss und somit § 84 PBG dafür nicht massgebend ist.
9. Ein Anhalten und Ab- oder Aufladen auf der Seeblickstrasse wird aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit, Bushaltestelle usw.) nicht bewilligt. Die Anlieferung hat vollumfänglich auf der Parzelle Nr. 2996 zu erfolgen.
10. Der Anbau eines Vordachs an der Westfassade (Anlieferung) ist bewilligungsfähig. Das Dach hat zur Strassenparzelle einen Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Das Vordach soll möglichst stützenfrei ausgebildet werden bzw. Stützen haben zur Strassenparzelle einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

11. Die Gebühr für das Vorentscheidgesuch beträgt CHF 537.50 (gemäss Ziffern 2.1, 3.01, 3.02 und 3.05 des Beitrags- und Gebührenreglements der Stadt Kreuzlingen für das Bauwesen).
12. Rechtsmittel
Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten sowie die Beweismittel aufzuführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Rekursinstanz sowie die Beteiligten und unter Beilage des angefochtenen Entscheids einzureichen.
13. Mitteilung an (Versand durch Bauverwaltung)
 - Peter Moser RE GmbH & Peter Moser, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
 - Amt für Raumentwicklung (ARE), Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
 - Amt für Denkmalpflege, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
 - SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich (A-Post Plus)
 - Michael Stahl, Stadtschreiber
 - Stadtrat (zur Kenntnisnahme)
 - Bauverwaltung

Freundliche Grüsse
Baukommission Kreuzlingen

Ernst Zülle, Präsident


Jean-Marc Vannier, Aktuar

Beilagen für Peter Moser RE GmbH & Peter Moser, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen

- Baugesuchsunterlagen (Exemplare Bauherrschaft/Bauleitung)
- Stellungnahme der SBB vom 15. März 2022
- Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 6. April 2022
- Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Arbeitsinspektorat vom 25. März 2022
- Stellungnahme des Amtes für Umwelt (AfU), Abteilung Abfall und Boden vom 30. März 2022
- Rechnung

Versand am: 01. JUNI 2022



Liegenschaftsbewertung



Bewertungsobjekt	Wohn- und Gewerbeliegenschaft Bahnhof Bernrain Seeblickstrasse 19 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Hauptstrasse 62 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	Stadtverwaltung Kreuzlingen Departement Gesellschaft Marktstrasse 4 8280 Kreuzlingen
Auftragnehmer	lw liegenschaftenwerte gmbh Linus Weber Immobilienbewerter CAS FH Hobrigstrasse 12 8583 Sulgen Telefon: +41 79 724 25 25 E-Mail: lw@liegenschaftenwerte.ch Mitglied SIV Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Anlagecode	LW_2022-149
Stichtag	19.08.2022

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
Basisdaten/Kennzahlen	3
Auftrag/Grundlagen	4
Makrolage	5
Mikrolage	6
Grundstück	7
Bauwerk	8
Verkehrswert	10
Ertragswert	11
Mieterspiegel	12
Nutzungskosten	13
Technische Entwertung	14
Landwert	15
Vorbehalte/Beilagen	18
Definitionen/Glossar	19
Bilddokumentation	20
Anhänge	21

Zusammenfassung

Bemerkung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Preis, zu dem Liegenschaften gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden. Er entspricht dem Marktpreis, den ein kaufwilliger Interessent am Bewertungsstichtag für die betreffende Immobilie unter Berücksichtigung aller Werteeinflüsse zu bezahlen bereit wäre.

Verkehrswert

220'000 CHF

Zusammenfassung

Der Wert dieser Liegenschaft besteht aus der verkehrstechnisch guten Lage, am ehemaligen Bahnhof Bernrain und dem nahen Autobahnanschluss zur A7 am südlichen Rand von Kreuzlingen. Demgegenüber steht eine entsprechend hohe Immissionsbelastung durch den Eisenbahnverkehr auf der Südseite der Liegenschaft, eine ungünstige Parzellenform, sowie eine weit fortgeschrittenen Altersentwertung und Demodierung. Der Wert dieser Liegenschaften reduziert sich auf den Landwert.

Wertelemente

- Parzelle 2996
- Gebäude Nr. 304
- Umgebung
- Altersentwertung/Demodierung

Annahmen

- Mietwerte Wohnen
- Mietwerte Gewerbe

Werttreiber

- Lage zwischen SBB und Strasse
- Parzellenfläche die nur mit der bereits bestehenden Baute genutzt werden kann.
- Eine Erweiterung, respektive ein Ersatzbau ist unter Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften nicht möglich.
- Altersentwertung/Demodierung

Kritische/offene Punkte

- Baurechtsvertrag/Baurechtszins
- Festlegung des Landwerts. Aufgrund von Abmessung und Form der Parzelle kann diese nur teilweise, respektive mit grossen Einschränkungen genutzt werden. Der Wert der Parzelle kann nicht mit den Werten frei nutzbaren Parzellen verglichen werden.
- Sanierung Südseite Abstände zur SBB
- Kosten Sanierung: Eine Sanierung der Liegenschaft, mit den Auflagen aus dem Baurechtsvertrag, dürfte sehr kostenintensiv sein. Unter Berücksichtigung der aktuellen Teuerung und der speziellen Situation ist mit Kosten zwischen CHF 900'000 und CHF 1'200'000 zu rechnen.
- Lärmbelastung insbesondere durch den Bahnverkehr

Hinweise

Baurechtsvertrag

- Die Auflagen unter Punkt 3 des Vertrags sind sehr weitreichend und schränken die planerische Freiheit extrem ein.
- Die energetische Sanierung dürfte zur Folge haben, dass die bereits unterschrittenen Grenzabstände gegenüber der SBB noch kleiner würden. Eine vorgängige Abklärung ob eine Zustimmung durch die SBB erfolgen wird, sollte auf jeden Fall gemacht werden.
- Die Festlegung des Heimfallwertes (Punkt 5.1) Mittelwert aus Real- und Ertragswert, entspricht nicht der Nutzung der Baute, welche Grundsätzlich eine Bewertung mit der Ertragswertmethode erfordert.
- Aufgrund der vielen einschneidenden Auflagen aus dem Baurechtsvertrag sollte der Baurechtszins entsprechend moderat angesetzt werden. Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1..25% erachten wir einen maximalen Zuschlag von 0.75 % bis 1.0 %, als eine für beide Parteien tragbare Lösung. Dies würde für die Baurechtsgeberin einer risikolosen Rendite von 2.0 % bis 2.25 % ergeben. Aktuell wäre das bei einem Grundstückswert von CHF 220'000 ein Baurechtszins von CHF 4'400 bis CHF 4'950.

Zusammenfassung

Wirtschaftlichkeit

Gemischte Wohn-/Gewerbeobjekte werden Grundsätzlich mit der Ertragswertmethode bewertet. Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, ist mit entsprechend tiefen Mietwerten zu rechnen.

Durch persönliche Wert-, Architektur und Nutzungsgestaltungen kann der Erstellungspreis (Anlagekosten) deutlich vom handelbaren Verkehrswert abweichen. Eine gut gewählte Lage (Makro- und Mikrolage), eine zeitlose, stimmige und funktionale Architektur sowie die sorgsame und unterhaltsfreundliche Nutzung sind für den Wert der Liegenschaft mitentscheidend.

Ort, Datum und Unterschrift

Sulgen, 19.08.2022

Der Bewertungsexperte:



Linus Weber

Basisdaten/Kennzahlen

Eigentum/Nutzung

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100 %
Eigennutzung	ja
Anlageart	Wohn- und Gewerbeliegenschaft

Grundbuch

GB Amt	Kreuzlingen
GB Kataster Nr.	2996
GB Planummer	36/53
GB Lagebezeichnung	Jakobshööchi Station Bernrain
Grundstücksfläche	605 m ²

Gebäudeversicherung

GVW letzte Schätzung	30.09.2010
----------------------	------------

Planung/Recht

Bauzone	Wohn- und Gewerbezone 50
Denkmalschutz	Im Hinweisinventar TG Eintrag "bemerkenswert"
Altlasten	kein Eintrag

Baudaten

Baujahr	1910
Konstruktionsart	Heterogene Konstruktionen
Vermietbare Fläche	287 m ²
Gebäudevolumen GV	1'368 m ³
Reprokosten Bauwerk	616'080 CHF
Reprokosten Umgebung	50'000 CHF
Reprokosten Bauwerk / GV	450 CHF/m ³

Nutzungsarten

Wohnfläche	100 m ²
Gewerbeflächen	187 m ²
Anzahl Aussenparkplätze	5 Stk

Wohnungstypen

Anzahl 4-4½ Zimmerwohnungen	1 Stk
-----------------------------	-------

Werte

Verkehrswert (VW) 220'000 CHF

Ertragswert (EW)	219'248 CHF
Bauten-Neuwert (BNW)	666'080 CHF
Bauten-Zeitwert (BZW)	26'068 CHF
Landwert (LW)	195'885 CHF
Realwert (RW)	221'953 CHF
Lageklassenpunkte (LKP)	3.25 Pkt
Zinssatz Kapitalwert	3.69 %

Ertrag/Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	43'200 CHF
Grund-/Verwaltungskosten (GVK)	2'600 CHF
Instandhaltungskosten (IHK)	1'750 CHF
Erneuerungsrate (ENR)	5'196 CHF
Nettomietwert (NMW)	33'654 CHF

Entwertung/Instandsetzung

Technische Entwertung (TE)	-640'012 CHF
Technische Entwertung in %	-96 %
Erneuerungsrate (ENR)	5'196 CHF

Renditen

(2/VW) Bruttorendite Marktmiete	19.64 %
(7/VW) Nettorendite Nettomietwert	15.30 %

Kennzahlen

Verkehrswert / VMF	767 CHF/m ²
Landwert / GSF	324 CHF/m ²
Mietwert / VMF	151 CHF/m ²
Grund-/Verwaltungskosten / VMF	9 CHF/m ²
Instandhaltungskosten / VMF	6 CHF/m ²
Erneuerungsrate / VMF	18 CHF/m ²
Grund-/Verwaltungskosten / BNW	0.39 %
Instandhaltungskosten / BNW	0.26 %
Erneuerungsrate / BNW	0.78 %

Verkehrswert 2019

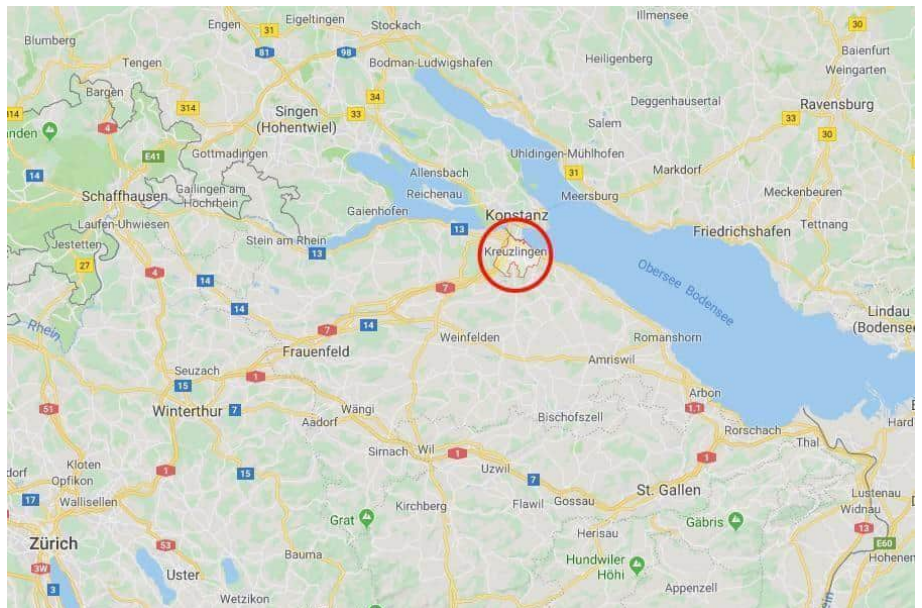
2022_Kreuzlingen, WGL, Seeblickstrasse 19, CH 8280 Kreuzlingen

Auftrag/Grundlagen

Auftrag	Herr Peter Bergsteiner, Stadtverwaltung Kreuzlingen, erteilt Herr Linus Weber den Auftrag zur Verkehrswertschätzung der Wohn- und Gewerbeliegenschaft, Seeblickstrasse 19, in 8280 Kreuzlingen (Parzellen Nr. 2996).
Bewertungszweck	Grundlage für Kauf der Liegenschaft. Feststellen des aktuellen Verkehrswerts.
Besichtigung und Stichtag	Die Begehung der Liegenschaft hat am 19.08.2022 stattgefunden. Die Liegenschaft konnte nur aussen besichtigt werden. Der Stichtag der Bewertung ist der Besichtigungstag.
Bewertungsgrundlagen	• Uebersichtsplan aus www.google.ch/maps • Zonenplan aus Homepage Kreuzlingen • Lageplan aus www.google.ch/maps • Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/ • Grundbuchauszug vom 19.08.2022 • Gebäudeversicherungs-Policen vom 04.02.2013 • Plangrundlagen • Augenschein vom 19.08.2022
Schätzungsexperte	Linus Weber Immobilienbewerter CAS FH Hobrigstrasse 12 8583 Sulgen Telefon +41 79 724 25 25 lw@liegenschaftenwerte.ch Mitglied SIV: Schweizer Immobilienschätzer-Verband

Makrolage

Makrokarte



Markt / Makrolage:

Kreuzlingen ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil der gleichnamigen Agglomeration im Kanton Thurgau. Diese zählt 25'109 Einwohner (2021) und 11'693 Haushalte (2020). Die Stadt Kreuzlingen selber hat 22'517 Einwohner (2021), verteilt auf 10'614 Haushalte (2020); sowie 1'694 Betriebe mit 12'221 Beschäftigten.

Kreuzlingen ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Kreuzlingen aus erreichbaren weiteren Zentren sind Romanshorn (20 Min.), Frauenfeld (22 Min.) und Arbon (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Romanshorn (24 Min.), Frauenfeld (33 Min.) und Arbon (37 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Kreuzlingen gemäss Betriebszählung des BFS «Herstellung von Automobilen und Automobilteilen» (8.8% der VZA), «Gesundheitswesen» (7.6% der VZA) und «Erziehung und Unterricht» (7.1% der VZA).

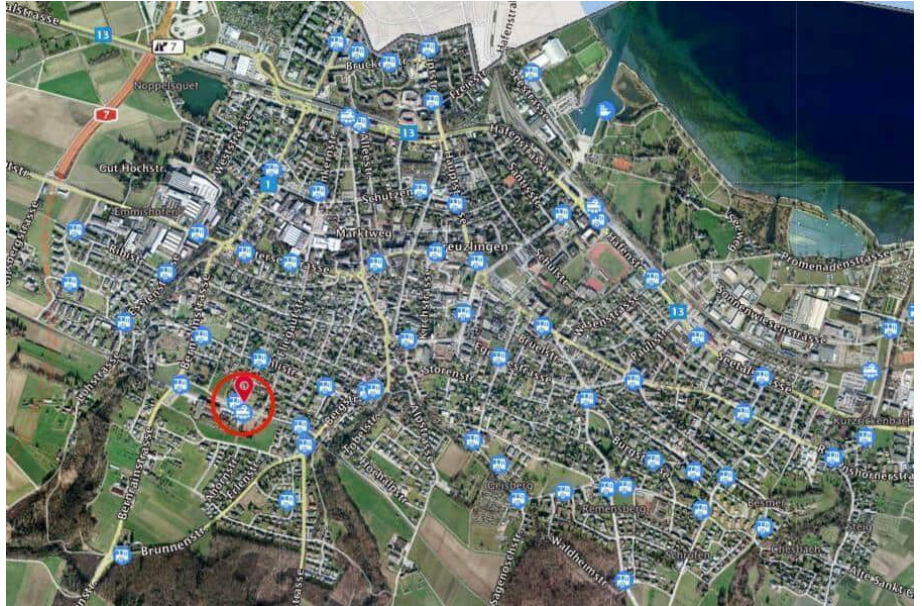
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE (Datenstand: 30. Juni 2022) bei 192 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 269 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPPE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Stadt Kreuzlingen mit einer Zusatznachfrage von 63'584 m² (+5.5%, 3'974 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 160 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 320 - 865 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 295 - 360 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Untersee um -12.3% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -48.2% gesunken.

Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 21.08.2022

Steuerfuss ohne Kirchensteuer 2021:
257 Punkte für natürliche Personen (Kantonaler Durchschnitt 264)
273 für juristische Personen
Kantonales Minimum 218 (Warth-Weiningen, Bottighofen)
Kantonales Maximum 300 (Arbon)

Mikrolage

Mikrokarte



Mikrolage

Bei der Adresse Seeblickstrasse 19 in der Stadt Kreuzlingen handelt es sich gemäss Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2.5 von 5.0) und eine Lage mit leichten Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.5 von 5.0).

Die Lage ist normal besonnt. Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 3.0 und 5.0 Grad.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist vom Typ her unbekannt und liegt rund 988 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 1.2 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 9 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.4 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Die Eisenbahnlärmbelastung liegt am Tag bei 51 und in der Nacht bei 36 Dezibel. Der Strassenlärm ist am Tag mit 50 und bei Nacht mit 41 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 21.08.2022

Vermietung

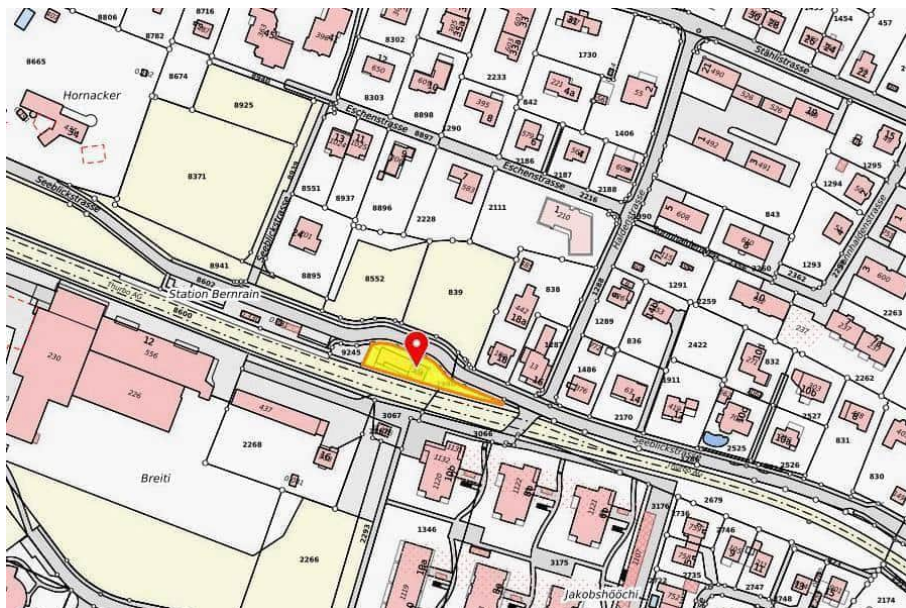
Eine Vermietung ist im aktuellen Zustand nicht möglich.

Verkauf

Die Verkäuflichkeit dieser Liegenschaft erachten wir aufgrund der Lage, der sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, des aktuellen Gebäudezustandes sowie der umfangreichen einengenden Vertragsbestandteile im Baurechtsvertrag, als sehr schwierig. Zudem dürfen für einen Verkauf die Immissionen von Bahn und Strasse nicht unterschätzt werden.

Grundstück

Situationsplan



Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen
Liegenschaft Nr. 2996 mit 605 m² Gebäude Hofraum und übrige befestigte Fläche

Wohnhaus Stationsgebäude Nr. 304, 1'368 m³, Baujahr 1910
Verischerungs-Neuwert 2018, CHF 657'000

Grundbucheintrag

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug bei.

Anmerkungen 0, Dienstbarkeiten 2, Vormerkungen 0

Aufgrund des Grundbuchauszugs zu urteilen, bestehen (im Übrigen) keine Anmerkungen, Vormerkungen oder Dienstbarkeiten, die der zu bewertenden Liegenschaft wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile schaffen, respektive die bestehenden Eintragungen haben sich bereits ausgewirkt.

Erschliessung/Topografie

Polygones Grundstücke in ebener Topographie. Erschlossen ab der nördlich vorbeiführenden Gemeindeerschliessung Seeblickstrasse.

Bauvorschriften

Zoneneinteilung: 605 m² Wohn- und Gewerbezone 50 WG50

Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauten

Ausnützungsziffer 0.5/55

Gebäudehöhe 8.0 m

Firsthöhe 11.0 m

Max. Gebäudelänge 40 m

Grenzabstand klein/gross 5.5 m/5.5 m

Empfindlichkeitsstufe LSV III

Übrige Immissionen mässig störend

Weitere baugesetzliche Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenordnung der PG Kreuzlingen.

Altlasten

Parzellenspezifische Abklärungen bezüglich Altlasten (Altlastenverdachtsflächenkataster) wurden im Zusammenhang mit dieser Bewertung nicht getätigt. Gemäss des elektronischen Katasters der belasteten Standorte (KbS) ist für die zu bewertende Parzelle kein Eintrag vorhanden.

Verkehrswert 2019

2022_Kreuzlingen, WGL, Seeblickstrasse 19, CH 8280 Kreuzlingen

Bauwerk

Konzeption	Parzelle 2996 Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit gemischten Nutzungsmöglichkeiten.	
Konstruktion	Wohnhaus 2-geschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung in massiver Bauweise. Untergeschoss aussenwände in Beton mit Streifenfundamenten. Geschossdecke als Hourdisdecke ausgebildet. Aufgehende Wände ich Backstein verputzt. Geschossdecken als Holzbalkenlagen ausgebildet. Satteldach mit Krüppelwalm, Holzschindelunterzug und Falzziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in verzinktem Blech. Fensteranlage, Technik und Ausbau abgeschrieben. Bahnhofsgebäude Das ehemalige 1-geschossige Bahnhofsgebäude ist nur zu einem kleinen Teil unterkellert. Aufgehendes Wände in Mauerwerk verputzt, Geschossdecke als Holzbalkenlage ausgebildet. Satteldachkonstruktion mit Schindelunterzug und Falzziegeleindeckung. Spenglerarbeiten in verzinktem Blech. Fensteranlage, Technik und Ausbau abgeschrieben.	
Bausubstanz/Qualität	Installationen:	Sämtliche Installationen sind überaltert und abgeschrieben
	Ausbauten/Oberflächen:	Sämtliche Ausbauten und Oberflächen sind überaltert und abgeschrieben
	Nutzbarkeit Wohnen:	
	Grundrissqualität:	demodiert
	Flexibilität:	durchschnittlich; Umnutzung der Räume mit entsprechendem Aufwand möglich
	Raumflächen:	mässig; viele Räume mit kleinen Flächen
	Standard und Zustand:	
	Gebäudehülle:	Die Dämmwerte der gesamten Gebäudehülle entsprechen nicht den heutigen Standards.
	Allgemein:	Der Ausbaustandard der Liegenschaft ist demodiert und abgeschrieben. Die Räumlichkeiten wurden in den letzten Jahren nicht mehr unterhalten. Die Liegenschaft benötigt eine umfangreiche Sanierung.
Raumprogramm	Untergeschoss Wohnhaus: Vorraum/Treppe, Heizung, Waschen, Haushaltskeller mit Naturboden Bahnhofgebäude: Ehemalige Relaisstation mit Aussenzugang als Kellerraum Erdgeschoss Wohnhaus: Vorraum mit Hauseingang und Treppe Hochparterre: Vorplatz mit Treppe, Küche mit Esstisch, Wohnzimmer, Esszimmer. Bahnhofgebäude: Abstellraum von aussen zugänglich, Wartesaal mit Aussenzugang, WC Lavabo, Stationsbüro mit Aussenzugang, Obergeschoss Wohnhaus: offener Vorraum, Treppe, WC, Bad, Lavabo, 2 Zimmer Dachgeschoss Wohnhaus: Estrich Bahnhofgebäude Lagerraum	

Bauwerk

Umgebung/Zufahrten

Umgebungsanlage: Befestigte Flächen

Denkmalpflege

Eintrag "bemerkenswert" im Hinweis Inventar TG

Ertragsanalyse

Bei der vorliegenden Liegenschaft ist eine mögliche Vermietungssituation oder Veräusserbarkeit aufgrund Mikrolage, sowie des Objekts mit der unmittelbaren Nähe zur SBB als mässig einzustufen.

Verkehrswert

Anlage

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101 Gesamtanlage	857'642	-638'394	219'248
	857'642	-638'394	219'248

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101 Wohnhaus Nr. 304	355'680	351'455	4'225
3102 Bahnhofsgebäude Nr. 304	260'400	255'227	5'173
4101 Umgebung	50'000	33'330	16'670
	666'080	640'012	26'068

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101 Parzelle 2996 Anteil bebaut	460	369	169'785
1102 Parzelle 2996 Anteil nicht bebaubar	145	180	26'100
			195'885

Sachwert	Sachwert
	221'953

Mischwert	Mischwert
-----------	-----------

Gewichtung Ertragswert = 1 Gewichtung Sachwert = 0	219'248
---	----------------

Übrige Wertelemente	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abzug für Demodierung, zusätzliche Investitionen	0	0	0.00%	0
				0

Anlagewert	220'000
-------------------	----------------

Memo

Der Wert der Liegenschaft entspricht aufgrund der fortgeschrittenen Altersentwertung und Demodierung noch den Landwert.

Ertragswert

Gesamtanlage

1) Kapitalwert als ewige Rente

Position	2019(0)	2027(8)	2035(16)	2036(17)
Ertrag	43'200	43'200	43'200	41'904
Wohnhaus	19'200	19'200	19'200	19'200
Gewerberäume	21'000	21'000	21'000	21'000
Abstellplätze aussen (PPA)	3'000	3'000	3'000	3'000
Leerstand (%A)				-1'296
Nutzungskosten	-4'350	-4'350	-6'100	-6'100
Grund- und Verwaltungskosten	-2'600	-2'600	-2'600	-2'600
Instandhaltungskosten	-1'750	-1'750	-3'500	-3'500
ENR	-4'157	-4'157	-4'157	-4'157
Total I	34'693	34'693	32'943	31'647
Basis Kapitalisierung				31'647
Zinssatz KAP				3.69%
Exit Total Kapitalwert Objekt				857'643
Technische Entwertung	-544'010			
Total II	-544'010	34'693	32'943	31'647
Total IV	-544'010	34'693	32'943	889'290
Zinssatz DIS	3.69%	3.69%	3.69%	3.69%
Diskontierungssatz	1.0000	0.7483	0.5600	0.5401
Total IV diskontiert	-544'010	25'963	18'449	480'305
ENR Saldo		-37'628	-87'176	-94'384
Ertragswert	341'020	284'844	226'456	219'248
Bruttorendite	12.67%	15.17%	19.08%	19.11%
Nettorendite (Total I)	10.17%	12.18%	14.55%	14.43%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Basiszinssatz				3.00%	25'729
Nettokapitalisierung	Basiszinssatz	3.00%	100.00%	3.00%	25'729
Gewichtet				0.69%	5'918
Basiszinssatz Wohnen	Zu-/Abschag Lagespezifisch	0.25%	56.00%	0.14%	1'201
Basiszinssatz Gewerbe	Zuschlag Gewerbe	1.25%	44.00%	0.55%	4'717
Total				3.69%	31'647
Total Basiszinssatz Wohnen		3.25%		3.14%	
Total Basiszinssatz Gewerbe		4.25%		3.55%	

Mieterspiegel

Text	Jahr Bezug	Menge ME	Soll/ME	Soll/Monat	Soll/Jahr
Gesamtanlage	VMF	287 m²	150.5	3'600	43'200
Wohnhaus	VMF	100 m²	192.0	1'600	19'200
4 Zi WHG OG	VMF	100 m ²	192.0	1'600	19'200
Gewerberäume	VMF	187 m²	112.3	1'750	21'000
Büro OG	VMF	78 m ²	161.5	1'050	12'600
Werkstatt	VMF	29 m ²	124.1	300	3'600
Lager EG	VMF	80 m ²	60.0	400	4'800
Abstellplätze aussen (PPA)	PPA	5 St	600.0	250	3'000
Abstellplätze aussen (PPA)	PPA	5 St	600.0	50	3'000
Leerstand (%A)		43'200 %RA			
Mietzinsrisiko (%A)	2036	43'200 %RA	-3.000%	-108	-1'296

Nutzungskosten

Text	Jahr	Reproduktionskosten (RPK)	Kennwert (% RPK)	Nutzungskosten
Gesamtanlage		666'080	0.653%	4'350
Grund- und Verwaltungskosten		666'080	0.390%	2'600
Betriebskosten (Versicherung, Abgaben, Steuern)		666'080	0.150%	1'000
Verwaltungskosten		666'080	0.240%	1'600
Instandhaltungskosten		666'080	0.263%	1'750
Unterhaltskosten (Instandhaltung)		666'080	0.263%	1'750
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	2028	666'080	0.263%	1'750

Technische Entwertung

Objekt/Bauteil	Reprokosten	Anteil (ISK)	Inst. Setzung (ISK)	Rückst.-Rate	GND	TA	RND	Tech. Entwert.	TE%
Total			666'080	5'196				640'012	
Wohnhaus Nr. 304			355'680	3'322	45	45		351'455	98.8%
Bauwerk	355'680	1.00	355'680	3'322	45	45		351'455	98.8%
Grundsubstanz	355'680	0.34	120'931	140	100	99	1	116'706	96.5%
Grundsubstanz	355'680	0.34	120'931	140	100	99	1	116'706	96.5%
Gebäudehülle	355'680	0.26	92'477	706	50	50		92'477	100.0%
Fassade	355'680	0.08	28'454	217	50	50		28'454	100.0%
Dach	355'680	0.09	32'011	244	50	50		32'011	100.0%
Fenster	355'680	0.09	32'011	244	50	50		32'011	100.0%
Technik	355'680	0.18	64'022	960	35	35		64'022	100.0%
Elektroinstallationen	355'680	0.05	17'784	267	35	35		17'784	100.0%
Heizungsinstallation	355'680	0.07	24'898	373	35	35		24'898	100.0%
Sanitärinstallationen	355'680	0.06	21'341	320	35	35		21'341	100.0%
Ausbau	355'680	0.22	78'250	1'516	30	30		78'250	100.0%
Küche	355'680	0.06	21'341	413	30	30		21'341	100.0%
Bodenbeläge	355'680	0.06	21'341	413	30	30		21'341	100.0%
Ausbau	355'680	0.10	35'568	689	30	30		35'568	100.0%
Bahnhofsgebäude Nr. 304			260'400	1'620	55	54	1	255'227	98.0%
Bauwerk	260'400	1.00	260'400	1'620	55	54	1	255'227	98.0%
Grundsubstanz	260'400	0.55	143'220	342	80	79	1	138'047	96.4%
Gebäudehülle	260'400	0.25	65'100	497	50	50		65'100	100.0%
Technik	260'400	0.15	39'060	586	35	35		39'060	100.0%
Ausbau	260'400	0.05	13'020	195	35	35		13'020	100.0%
Umgebung			50'000	254	60	50	10	33'330	66.7%
Umgebung			50'000	254	60	50	10	33'330	66.7%
Gartenanlage		80.00			60	50	10		
Befestigte Flächen	427	100.00	42'700	217	60	50	10	28'464	66.7%
Anschlüsse	1	7'300.00	7'300	37	60	50	10	4'866	66.7%

Landwert

Parzelle 2996 Anteil bebaut

Relativer Landwert über Neuwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	460
Neuwert	666'080
Wohnhaus Nr. 304	355'680
Bahnhofsgebäude Nr. 304	260'400
Umgebung	50'000
Lageklassen Punkte Parzelle	3.25
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	20.31%
Landwert aus Basisberechnung	169'785
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Ubrige Wertelemente	169'785
Landwert	169'785
Landwert per m2	369.10
Relativer Bauwert	666'080

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		3.25
Lageklassentabelle Wohnen		3.50
A Standort		4.50
Standort	Mittelgrosse Stadt: Vororte	4.50
B Nutzung		2.67
Bauzone, Zonenkonformität	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen	3.00
Bauliches Nutzungsmass	Geringe Ausnutzung, AZ 0.4 - 0.6	3.00
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Nachteile, Schutzregisterpflichten	2.00
C Lage		3.33
Attraktivität Wohnlage	Mittlere Lage	4.00
Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	In mittlerer Entfernung	4.00
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen, konfliktives Umfeld	2.00
D Erschliessung		4.00
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege	4.00
Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.00
E Marktsituation		3.00
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Geringe Nachfrage	3.00
Lageklassentabelle Gewerbe und Industrie		3.00
A Standort		2.00
Gewerbestandort	Dorfrand	2.00
B Nutzung		3.00
Gewerbenutzung	Kleinhandwerk, Werkstätten, I/G-Zone, keine Vor- oder Nachteile	3.00
C Lage		4.00
Gewerbelage	Mittelmässiger Gewerbestandort, mittlere Immissionskonflikte	4.00
D Erschliessung		3.00
Gewerbeerschliessung	Normale Verhältnisse, Parking vorhanden	3.00
E Marktsituation		3.00
Gewerbemarkt	Geringe Nachfrage	3.00

Memo

Der Wert von überbautem Land (wie in der Bewertung vorliegend) kann nicht mit dem Wert von noch freiem und unbebautem

Verkehrswert 2019

2022_Kreuzlingen, WGL, Seeblickstrasse 19, CH 8280 Kreuzlingen

Landwert

Bauland gleichgesetzt werden. Der vorliegende Landwert versteht sich als überbautes Land, welches mit der darauf stehenden Liegenschaft bereits konsumiert ist und somit nicht mehr wie unbebautes Land frei gehandelt werden kann, sondern immer nur mit der darauf stehenden Liegenschaft. Der Wert ergibt sich aus dem Verhältnis zur darauf stehenden Baute und kann sehr wohl von einem handelsüblichen Wert für unbebautes Land abweichen.

Landwert

Parzelle 2996 Anteil nicht bebaubar

Absoluter Landwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	145
Landwert per m2	180
Landwert aus Basisberechnung	26'100
Übrige Wertelemente	0
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	26'100
Landwert	26'100
Landwert per m2	180.00
Relativer Bauwert	0

Memo

Landwert für Mehrumschwung, respektive baulich nicht nutzbare Flächen, ca. 1/3 bis 1/2 des nutzbaren Baulandwertes.

Vorbehalte/Beilagen

Vorbehalte

Die von der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angegebenen Rauminhalte werden als richtig angenommen. Es wurde keine Vermessung der Liegenschaft vorgenommen. Die in diesem Bericht angegebenen, von Dritten beigebrachten Informationen werden als zuverlässig betrachtet. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Die in dieser Schätzung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mangel- und schadenfrei sind.

Altlasten:

Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) TG.

Denkmalschutz:

Eintrag "bemerkenswert" im Hinweisinventar TG

In die grundbuchlichen Detailbelege betreffend Dienstbarkeiten und Grundlasten wurde keine Einsicht genommen. Bei der vorliegenden Verkehrswertschätzung handelt es sich um ein summarisches Gutachten, welches nicht als abschliessende Zustands- und vor allem nicht als Mängelanalyse verstanden werden darf. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Diese Bewertung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sondern ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der wertungsrelevanten Gegebenheiten.

Die Bewertung erfolgt nach allgemeinen Bewertungsrichtlinien und den Erfahrungen des Experten, jedoch ohne Haftung für die Realisierbarkeit. Sie ist nur für den Besteller bestimmt.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Firman Iw liegenschaftenwerte, gmbh, als Auftragnehmerin der Bewertung und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Beilagen

- Lageplan aus www.google.ch/maps
- Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/
- Grundbuchauszug vom 19.08.2022
- Gebäudeversicherungs-Policen vom 04.02.2013
- Plangrundlagen
- Augenschein vom 19.08.2022
- Hinweisinventar TG
- Bauzonenplan
- Aufteilung Parzelle
- Vertragsentwurf Baurecht

Definitionen/Glossar

Definition Verkehrswert

Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den ein beliebiger Käufer zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen korrekten Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten orientiert unter Berücksichtigung eines Minderwertes für die technische Entwertung (Altersentwertung).

=> Mietwert

Als Mietwert gilt der Rohertrag, der für die mietweise Benutzung von Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

=> Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Definition Realwert

Der Sachwert (auch Realwert genannt) setzt sich zusammen aus Substanz- und Landwert.

=> Neuwert

Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten für eine neuwertige Baute, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfüllen und die gleichen Nutzungen erbringen kann, wie die zu schätzende Baute. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (Aufwertung oder technische Entwertung) dazugezählt oder abgezogen. Der Zuschlag respektive Abzug wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt.

=> Rückstellungen

Die Rückstellungen werden über den Neuwert und die Gesamtlebensdauer (GLD) und das technische Alter (TA) der Bauteile Konstruktion, Gebäudehülle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet. Die Rückstellungen aus dem Substanzwert werden direkt in den Kapitalisierungssatz übernommen.

=> Technisches Alter

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenüber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

=> Substanzwert

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbau- und Neubauwert überein.

=> Landwert

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z. Bsp. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Reproduktionskosten/Entwertung

Berechnung Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors

RSQ/Jahr Rückstellungsquote pro Jahr

GND Grundnutzungsdauer/Lebensdauer in Jahren

ISK Instandsetzungskosten

RND Restnutzungsdauer/aktuelles Alter, wird errechnet aus der Grundnutzungsdauer abzüglich des technischen Alters

TA Technisches Alter, wird von der Grundnutzungsdauer abgezogen

TE% Technische Entwertung in Prozent

Mieterspiegel

ME Mengeneinheit

VMF Vermietbare Fläche

PPI Autoeinstellplätze

PPA Aussenabstellplätze

Soll/Monat Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr Soll-Ertrag pro Jahr

Ist/Monat Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr Ist-Ertrag pro Jahr

Bilddokumentation



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Südwest



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Süd



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Ost



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Nordost



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Nord



Kreuzlingen Parz. 2996: Ansicht Nordwest

Anhänge

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH874178031742 / 2996 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	2996 / - / 4671 / -
E-GRID	CH874178031742
Beschreibung	
Fläche	605 m2
Plan-Nr.	36 53
Lagebezeichnung	Jakobshöchi Station Bernrain
Bodenbedeckung	Gebäude, 178 m2 übrige befestigte Fläche, 427 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus Stationsgebäude, EGID: 665056, Nummer: 397.304, Flaechenmass: 178 m2, Anteil auf Grundstück: 178 m2 Adresse: EGID: 665056, EDID: 0, Seeblickstrasse 19 8280 Kreuzlingen

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	03.07.2007 859o Kauf
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

19.07.2013	1005o	Last: Immissionsrecht
	15079.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH887917417885 / 8600 / - / 4671 / -
19.07.2013	1005o	Last: Baurecht für einen Fahrleitungsmasten
	15081.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH887917417885 / 8600 / - / 4671 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2022

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung : Grundnutzungszonen

Nutzungsplanung : Wohn- und Gewerbezone 50 (WG50)

Nutzungsplanung : Bahnareal innerhalb Bauzonen

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH874178031742>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

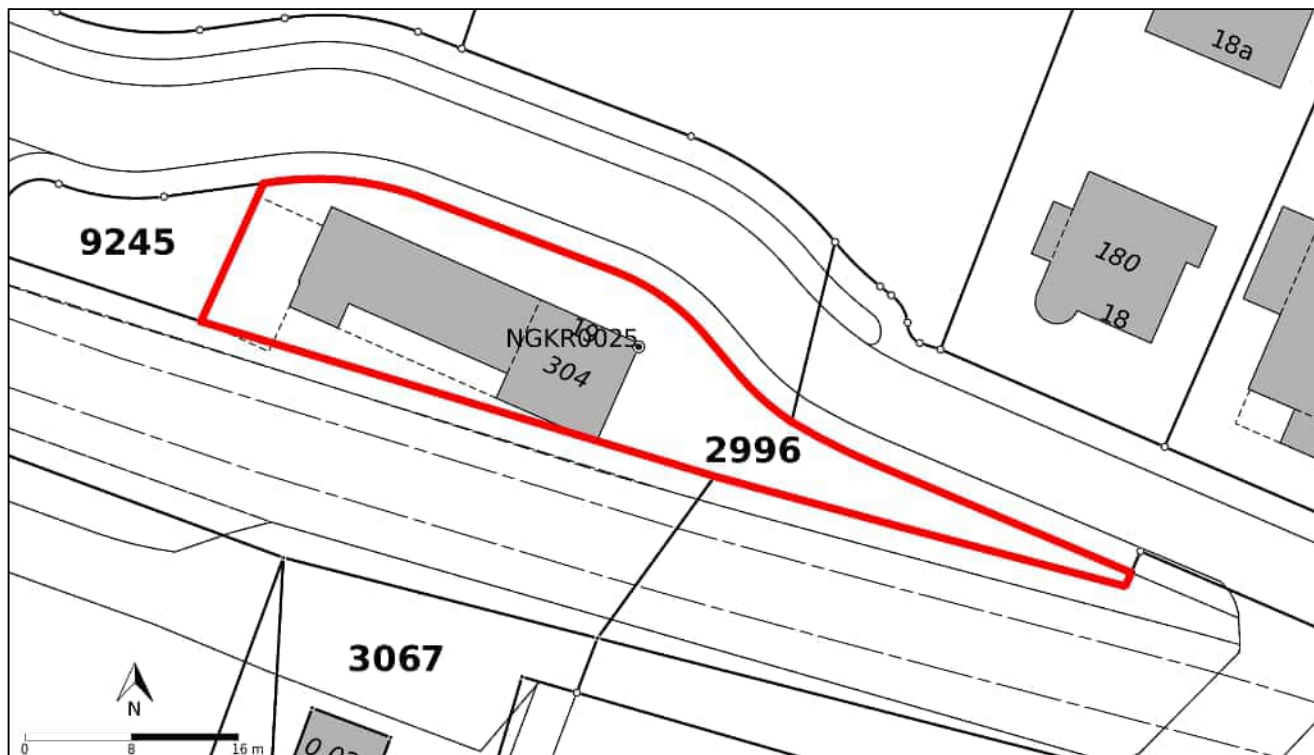
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	19.08.2022

Auszug erstellt am: 19.08.2022 14:52:34

Auszug aus dem Kataster der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	2996
E-GRID	CH874178031742
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (4671)
Grundbuchkreis	Kreuzlingen
Fläche	605 m ²

Auszugsnummer	1551349123
Erstellungsdatum des Auszugs	28.02.2019
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

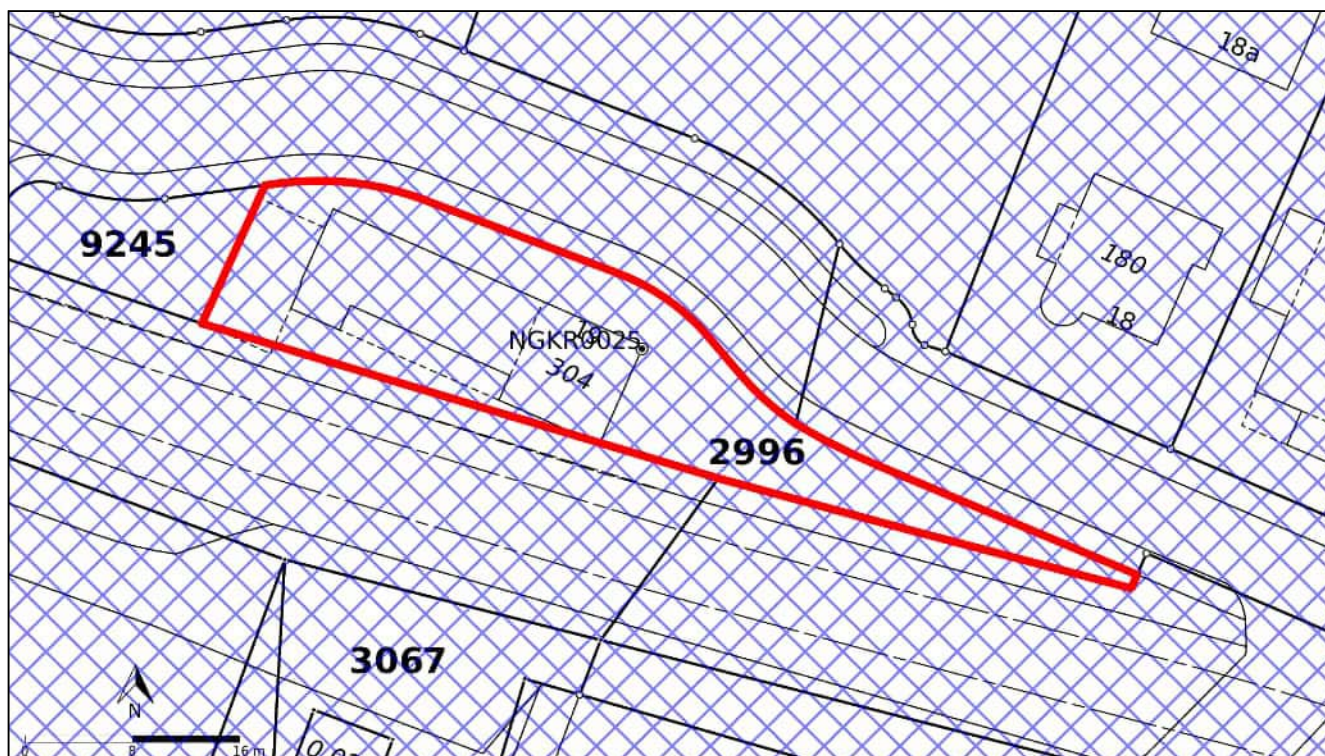
Beglaubigung
 Gemäss Geo IV § 34, <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193>

(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Vorpublikation Nutzungsplanung



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Grundnutzungszonen	599 m ²	99%

Weitere Informationen und Hinweise

Laufende Änderung:

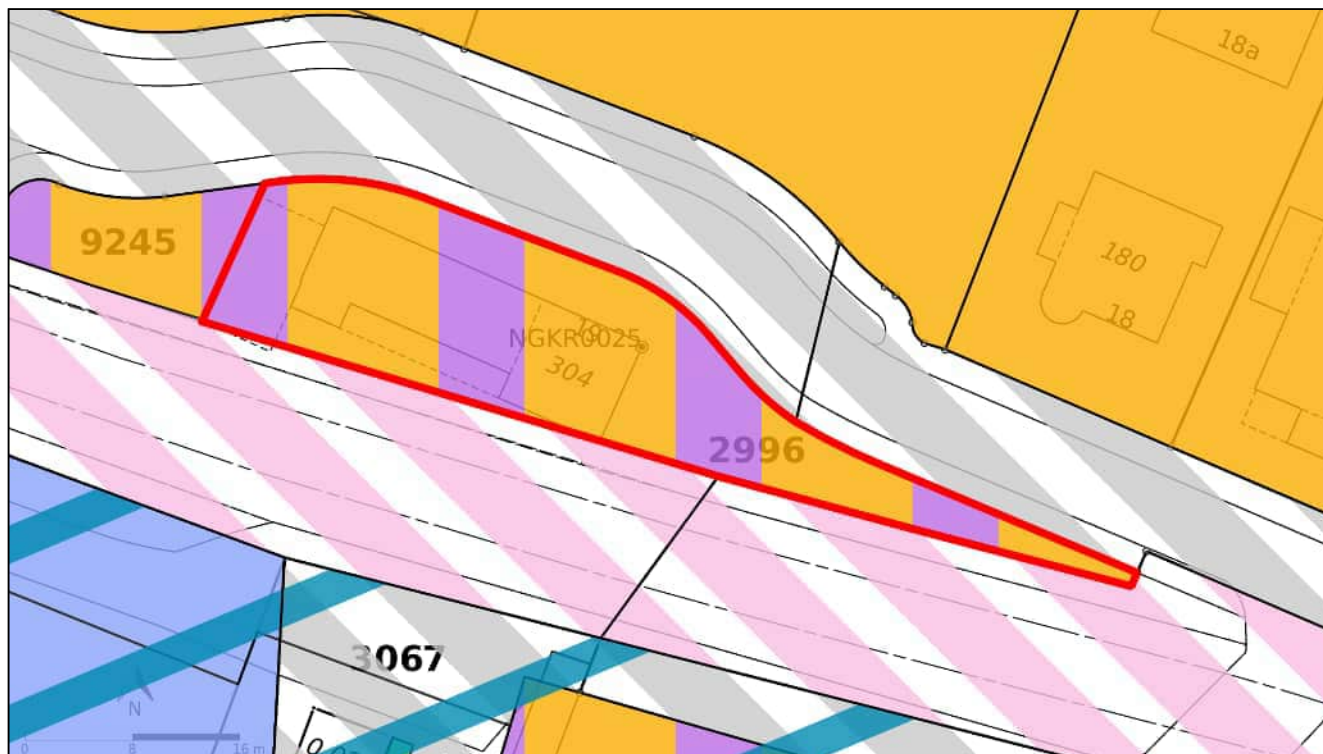
- Revision Ortsplanung (Beginn der Vorpublikation: 09.02.2017)

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte die Baubehörden der
Gemeinde Kreuzlingen

Zuständige Stelle

Gemeinde Kreuzlingen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		Wohn- und Gewerbezone 50	595 m ²
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Strassenverkehrsfläche im Baugebiet	98.4%
		Bahnareal innerhalb Bauzonen	
		Freihaltezone	
		Wohnzone 50	
		Industrie- und Gewerbezone 2	
		Gestaltungsplanpflicht	

Vollständige Legende

<http://localhost/apps/oereb/geo/pdf/ZonenplanLegende.pdf>

Rechtsvorschriften

01.09.2012: Nutzungsplanung Baureglement <2000> Stand 2000
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11166> (Kreuzlingen_BR_20120901.pdf)
 08.12.2014: Genehmigung Äderung Nutzungsplanung Zonenplan <2000>
 (Parz. Nrm. 2996 und 9245)
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11132> (Entscheid: 9184-E-1.pdf)
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11111> (Plan: 9184-P-1.pdf)
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11133> (Sonderbauvorschrift: 9184-S-1.pdf)
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11134> (Sonderbauvorschrift: 9184-S-2.pdf)
<https://oerebex.tg.ch/api/attachments/11135> (Sonderbauvorschrift: 9184-S-3.pdf)

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (Kanton):
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/849?locale=de
 Planungs- und Baugesetz (Kanton):
http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1491?locale=de
 Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur
 Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
 (Kanton):



Police

Kessler & Co AG
Forchstr. 95
Postfach
8032 Zürich

Eigentümer
Stadt Kreuzlingen *
Kreuzlingen

Versich.-Nr. **39/7/304**
Eigentümer-Nr. **20861**

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Gemeinde	Kreuzlingen
Ortsteil	Kreuzlingen
Lage Gebäude	Seeblickstr. 19
Parzellen-Nr.	9245
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus Stationsgebäude
Schätzungsdatum / Schätzer	30.09.2010 Griesemer/Wacker
Versicherungswert 2013	CHF 657'000
Baukostenindex 2013	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	1'368 m3
Baujahr	1910
Gebäude-Code	29
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.22

Gebäudeversicherung Thurgau

U. / —, J.

Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

Police

Versich.-Nr.
Eigentümer-Nr.

39/7/304
20861

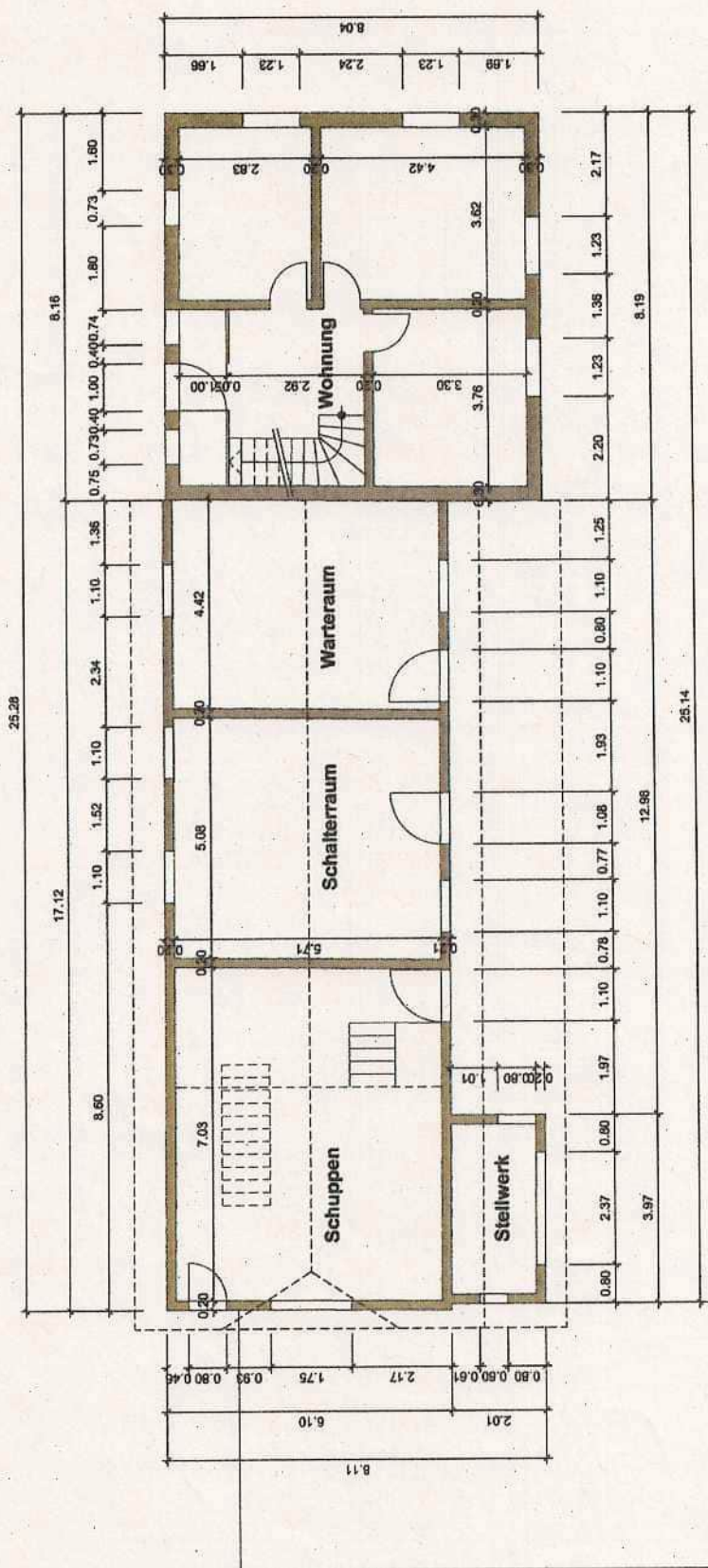
Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteile	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m3	Total m3	m3-Preis	Versich.- Wert CHF	%
Keller	8.1	8.2	2.4		159	355	56'445	70
Wohnhaus	8.1	8.2	7.0		465	635	295'275	70
Büro Warteraum	9.9	8.1	5.4		433	470	203'510	70
Schopf	7.1	8.1	5.4		311	280	87'080	70
Total					1'368		642'310	
Versicherungswert		2010					643'000	
Baukostenindex		930						

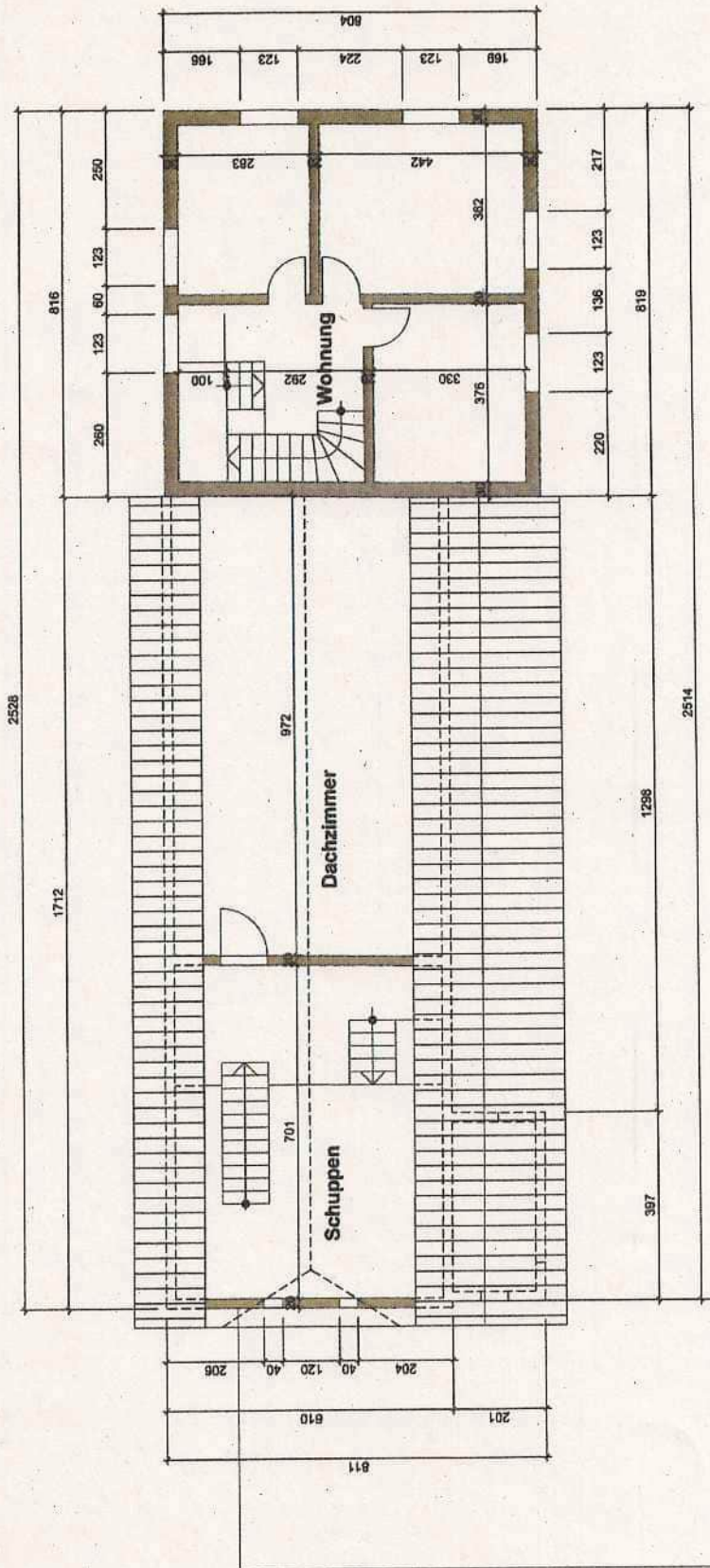
Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details

Nicht versichert:

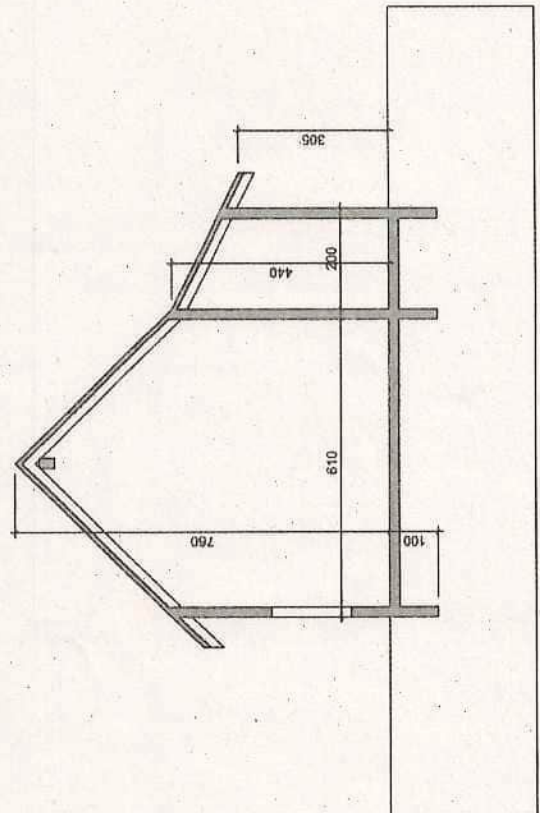
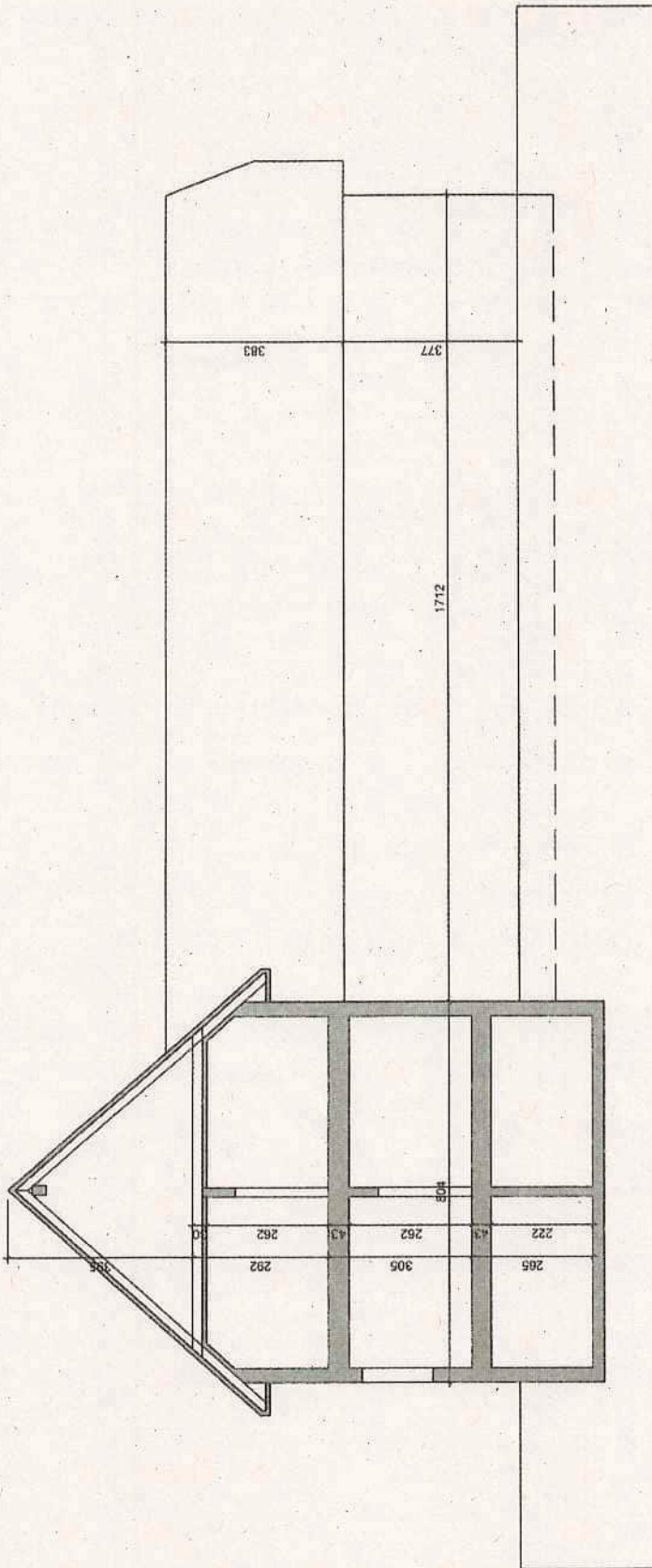
- Betriebseinrichtungen
- Sonnenstoren
- Fernsehantenne

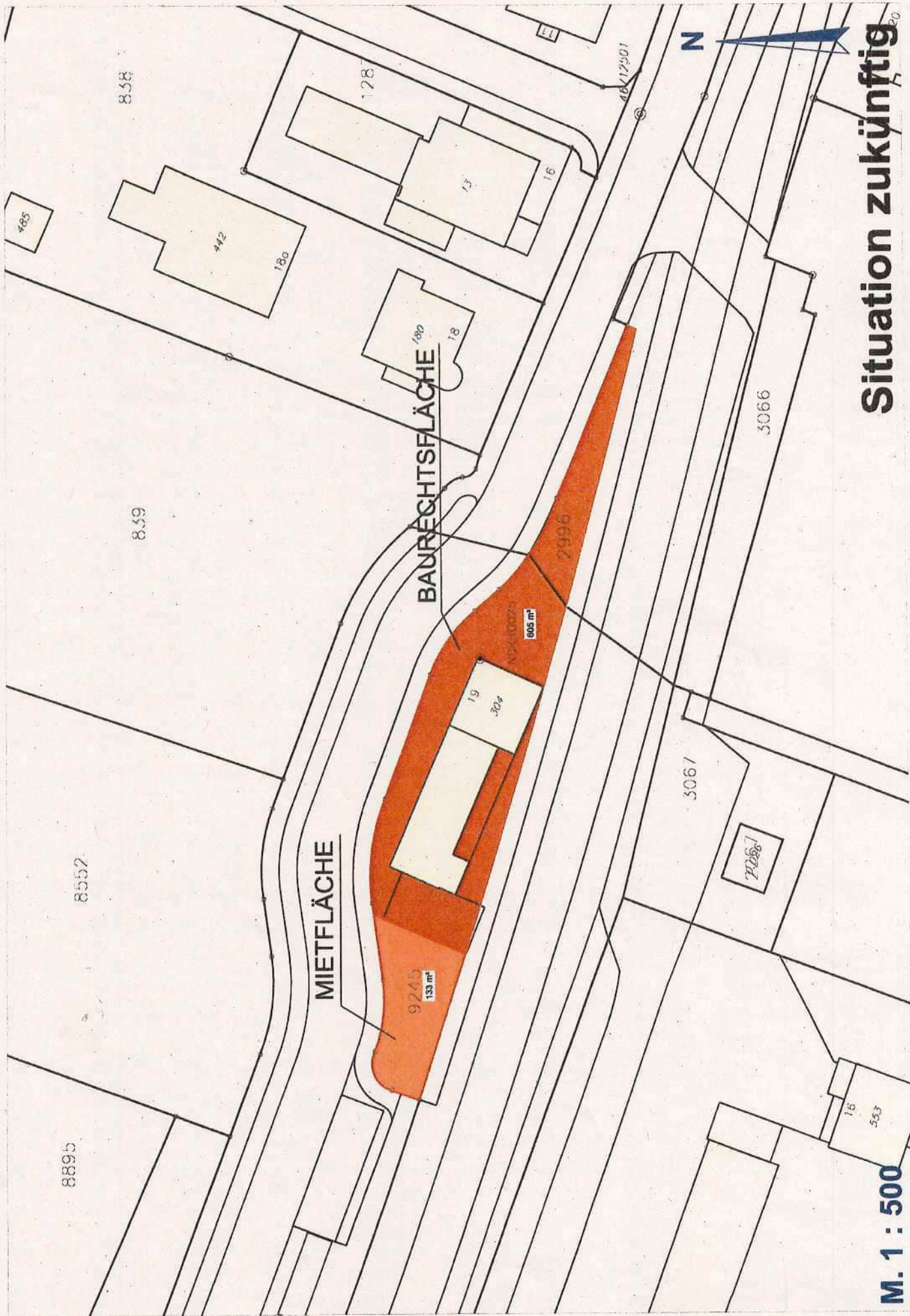


Plan Nr.		Massstab		1 : 100		Plan Gr.		A3		
03		Bahnhof Bernrain 8280 Kreuzlingen								
Zust.	Änderung	Datum	Name	Datum	Name	Grundriss Erdgeschoss				
				Bearb.	16.08.2001					JN
				Gepr.	Norm					



Plan Nr. 04		Massstab 1:100 Plan Gr. A3	
Bahnhof Bernrain 8280 Kreuzlingen		Grundriss Obergeschoss	
Zust.	Änderung	Datum	Name
		Bearb. 15.08.2001	JN
		Gepr.	Norm





Situation zukünftig

M. 1 : 500

Kreuzlingen

Seeblickstrasse 19

Siedlung: Emmishofen
Flurnamengebiet: Station Bernrain
Assekuranz-Nr.: 39/7-0304
Parzellen-Nr.: 2996
Heutige Nutzung: Wohnhaus
Stationsgebäude
Objektnamen: Bahnhof Kreuzlingen
Bernrain
Einzelobjektart: -
Koordinaten O/N: 2729582 / 1278269
Erstes Inventar: 1993
Ordentl. Revision: -
Schutzstatus: -



Foto-Nr. 90_250_33

Einstufung: **bemerkenswert**

Stationsgebäude der Mittelthurgau-Bahn 'Bernrain'.

Eingeschossiger Verputzbau mit Giebeldach, etwas niedrigerer Gebäudeteil gegen Westen.

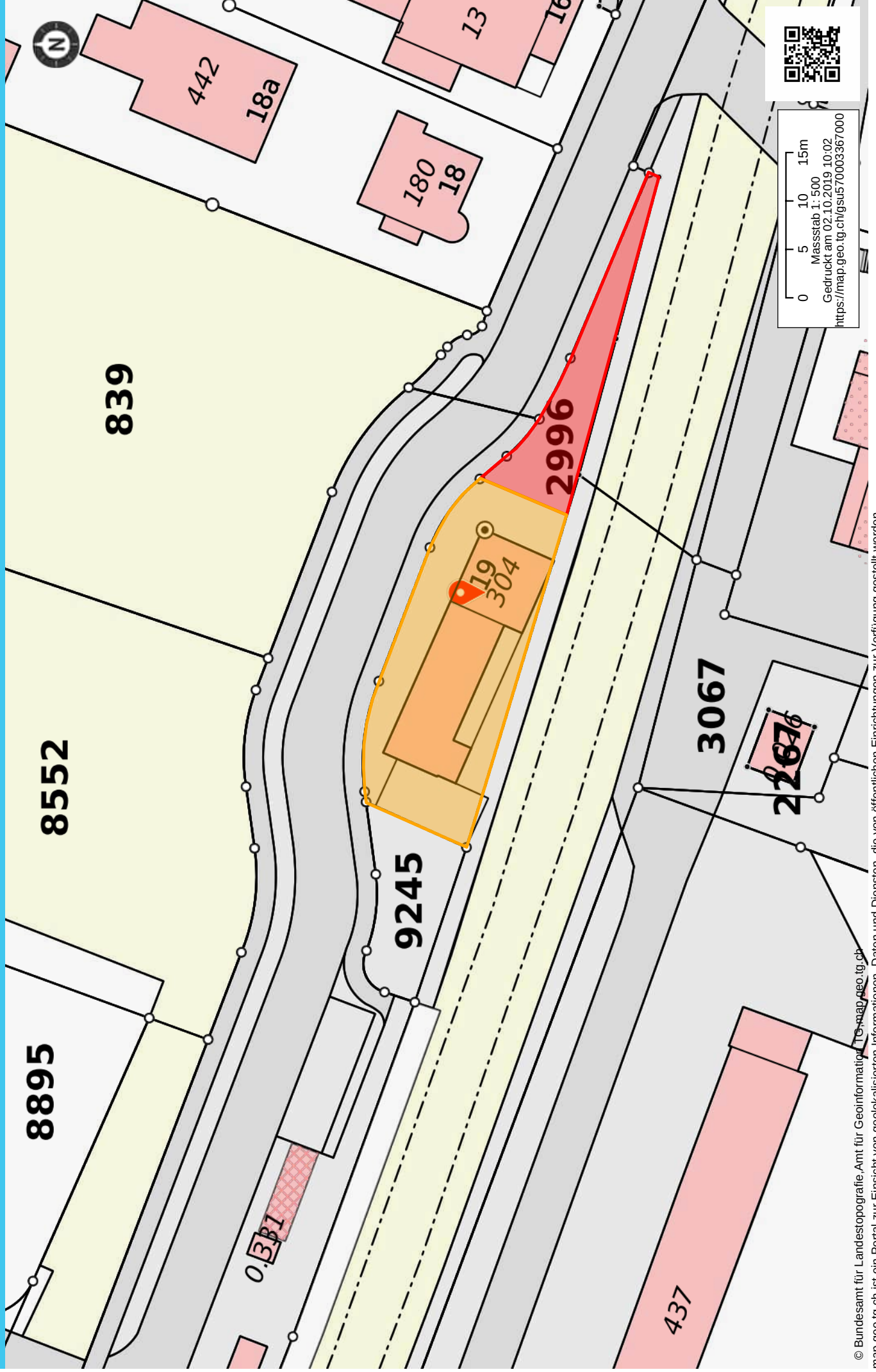
Südfassade mit eingeschnittenem Vorplatz auf Stützen.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Inстанz	Verzeichnis	Eintrag	Datum
Gemeinde	Richtplan	Gesamtform erhaltenswert	06.07.2012

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr.	Eigentümer (Uebernahme-Jahr)	Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise
1899/200	Mittelthurgaubahn	1911 Fr. 4'500 Stations- gebäude
.	.	.
.	.	.
1919/304	Mittelthurgaubahn	1926 Fr. 14'000 WH
.	.	Stations- gebäude
.	.	.
.	.	1932 Fr. 38'000
.	.	.
1947/304	Mittelthurgaubahn	1933 Fr. 55'000 Stations- gebäude
.	.	WH
.	.	4M/4R/2H
.	.	1958 Fr. 100'000
.	.	1965 Fr. 144'000



Entwurf vom 27. Mai 2021

.....	=	noch zu ergänzen
.....	=	Verweis auf andere Stellen des Vertrages (in der Endversion zu kontrollieren)

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident sowie Michael Stahl, Stadtschreiber

und

1. Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Peter Moser,

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

genaue Umschreibung gemäss Grundbuch

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 (inkl. der obligationenrechtlichen Bestimmungen) 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 entsprechend als selbständiges und dauerndes Grundstück ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:
(Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2996 laut der Mutationsurkunde Nr. xxxxx, welche integrierender Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

Alle im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bereits erstellten Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen – grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Bei allen baulichen Massnahmen sind insbesondere auch die Vorschriften und Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

Entwurf vom 27. Mai 2021

Für Neu- und Umbauten sowie Renovationen gelten folgende Einschränkungen:

- Die heute bestehende Baute ist zu erhalten; auch ein teilweiser Abbruch ist nicht gestattet.
- Es sind Wohn-, Gewerbe- und Wohngewerbebauten gestattet.

Die Errichtung und Änderung 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 plant konkret den Umbau bzw. die Sanierung des bestehenden Gebäudes und dessen künftige Nutzung als Wohn- und Gewerbebau gemäss der Projektstudie der Baurechtsnehmerin vom Juni 2019 (vgl. Anhang 1 zu diesem Vertrag) **sowie dem Vorentscheid / der Baubewilligung vom ????**. Die Baurechtsgeberin ist mit diesem Projekt grundsätzlich einverstanden. Über die verbindliche Genehmigung des Bauvorhabens im Sinne des vorstehenden Absatzes entscheidet sie jedoch erst, wenn die detaillierten Pläne und Unterlagen, welche mit dem Baugesuch eingereicht werden, vorliegen. Die Baurechtsnehmerin ist sich auch bewusst, dass offen ist, ob für das Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Kommentiert [JV1]: Ev. Anpassen, wenn ein Vorentscheid bzw. eine Baubewilligung vorliegt

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung aufgrund der prominenten Lage des Baurechtsgrundstückes erhöhte Anforderungen gestellt werden. Sie verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die Parteien sind sich einig, dass die heute bestehende Baute diese Anforderungen nicht erfüllt und sie entsprechend saniert werden muss.

Für Bauten gelten folgende energetische Anforderungen:

- a. Das bestehende Gebäude ist so zu sanieren, dass die Bauteile der thermischen Gebäudehülle gegenüber den Energievorschriften erhöhte energetische Anforderungen erfüllen. Die Wärmedurchgangskoeffizienten von Böden, Wänden, Dächern und Decken, welche an das Aussenklima angrenzen, müssen einen U-Wert von mindestens 0.15 W/m²K, an unbeheizte Räume angrenzende Bauteile einen U-Wert von mindestens 0.20 W/m²K erfüllen. Fenster und Fenstertüren müssen einen U-Wert von mindestens 0.9 W/m²K aufweisen, andere Türen mindestens 1.3 W/m²K. Alternativ kann der Minergiestandard (Zertifikat) ausgeführt werden. Das Gebäude muss nach der Sanierung bei der Bewertung "Effizienz Gebäudehülle" mindestens die "Effizienzklasse C" erreichen. Der Nachweis hat mit dem GEAK zu erfolgen.
- b. Für Neu- und Anbauten sind die erhöhten Zielwert der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten. Alternativ können diese als zertifizierte Minergie-P- oder Minergie-A-Gebäude erstellt werden.

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

Entwurf vom 27. Mai 2021

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

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

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (**II. Ziff. 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 50 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 I 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.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen ist die Baurechtsnehmerin mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Baurechtsnehmerin aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Da die im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts die bereits bestehenden Bauten und Anlagen entschädigungslos an die Baurechtsnehmerin übertragen wurden, ist nach Ablauf der Vertragsdauer dafür keine Heimfallsentschädigung zu bezahlen. Entsprechend ist lediglich der Wertzuwachs dieser Bauten und Anlagen, der durch ausgewiesene wertvermehrnde Investitionen (ohne Unterhaltskosten) der Baurechtsnehmerin entstanden ist, bei der Berechnung der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen. Als massgeblichen Wert der bestehenden Bauten Anlagen bei Abschluss des vorliegenden Vertrages vereinbaren die Parteien den Betrag von CHF

Entwurf vom 27. Mai 2021

Die 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 von der Präsidentin des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zu Lasten der Baurechtsgeberin und 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 seine 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 **und der Rechtskraft der Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben**, einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist jeweils im Voraus zahlbar auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

Zum Zeitpunkt der Errichtung wird ein Baurechtszins in Höhe von CHF 5'400.00 pro Jahr vereinbart. Dieser Betrag wird indexiert auf Basis des gesetzlichen Referenzzinssatzes (aktuell: 1.25 %) für Vermietungen. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre bei Änderung des Referenzzinssatzes mit dem gültigen Überwälzungssatz (entsprechend der gesetzlichen Regelung für Mietzins-Änderungen) angepasst.

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

Kommentiert [JV2]: Ev. anpassen, wenn Baubewilligung bereits vorliegt

Entwurf vom 27. Mai 2021

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.

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 im Betrag von Fr. 15'000.00 einzutragen. Auf erste Aufforderung der Baurechtsgeberin hin ist die Summe durch die Baurechtsnehmerin jederzeit auf das gesetzliche Maximalmass von drei Jahres-Zins-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.

Diese Vereinbarung über die Verlängerung der Frist wird im Grundbuch vorgemerkt.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, 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 Baurechtsgrundstückes erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin 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.

Entwurf vom 27. Mai 2021

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.

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 insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit der auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Gebäude 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) wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen. Für im Boden bestehende Altlasten und/oder von diesem ausgehende sonstige schädliche oder lästige Einwirkungen im Sinne des USG haftet die Baurechtsgeberin.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen, für die die Baurechtsnehmerin nach dem vorstehenden Absatz haftet, öffentlich-rechtlich 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 er sich, seine Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

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 ihm übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er 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. Nutzungsübertragung

Genügt die für die Baurechtsparzelle zur Verfügung stehende Nutzung für ein von der Baurechtsgeberin im Sinne von **II. Ziff. 3 Abs. 3** genehmigtes Bauvorhaben nicht, so erklärt sich die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 9245 bereit, zu Lasten dieser Parzelle und zu Gunsten des Grundstückes Nr. 2996 einen Ausnützungstransfer von maximal 133 m² (Grundstücksfläche) zu gewähren und im Grundbuch einzutragen. Erfolgt ein solcher Nutzungstransfer, so erhöht sich der Baurechtszins um Fr.

5. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Sanierung und den Umbau des bestehenden Gebäudes im Sinne von **II. Ziff. 3** unverzüglich an die Hand zu nehmen und ohne Unterbruch zu vollenden. Sie verpflichtet sich insbesondere:

- a. Spätestens neun Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen das Baugesuch gemäss **II. Ziff. 3 Abs. 4**, zur Bewilligung einzureichen.
- b. Mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese innerhalb von zwei Jahren zu vollenden. Bei Verzögerungen ohne Verschulden der Baurechtsnehmerin können diese Fristen verlängert werden.

Bei Nichteinhaltung einer dieser Bestimmungen nach lit. a und lit. b 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.

Hat die zuständige Behörde der Stadt Kreuzlingen 18 Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von **Ziff. II. Ziff. 3 Abs. 3** zugestimmt hat erteilt oder liegt innert drei Jahren nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären. Damit entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch diese Bestimmungen über den Rücktritt (**Ziff. III 5**) allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Kommentiert [JV3]: Ev. anpassen, wenn Vorentscheid / Baubewilligung vorliegt

Kommentiert [JV4]: Ev. anpassen, wenn Vorentscheid / Baubewilligung vorliegt

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. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom XX.XX.XXXX liegt ebenfalls vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Anmeldung des vorliegenden Vertrages zum Eintrag im Grundbuch erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages.

3. 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.

4. Streitigkeiten

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

5. Vormerkungen

Da in diesem Vertrag diverse Bestimmungen vorgemerkt werden sollen, wird im Sinne einer Sammelvormerkung folgende Vormerkung auf der Liegenschaft Nr. 2996 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D..... Grundbuch Kreuzlingen vorgenommen:

«Vertragliche Bestimmung gemäss Baurechtsvertrag»

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

Die Vertreter der Baurechtsnehmerin AG / GmbH 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 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gelten.

Entwurf vom 27. Mai 2021

Im Weiteren bestätigen die Vertreter der Baurechtsnehmerin, dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für allfällige Überbauung des Baurechtes nicht von Personen stammt, welche nach dem BewG als Personen im Ausland gelten.

Auf ein Bewilligungsverfahren gemäss BewG kann somit verzichtet werden.

Ferner wird auf die Angaben im beiliegenden Formular «Grundstückserwerb» verwiesen. Die Vertreter der erwerbenden Partei sind auf die Strafbestimmung gemäss Art. 28 ff. BewG aufmerksam gemacht worden.

Anhang:

1. Projektstudie vom Juni 2019

Beurkundungsformel

Ansicht Nord-Ost:



Ansicht Ost:



Ansicht Süd-Ost:



Ansicht West:





IMMOBILIENBEWERTUNG

(Ermittlung Landwert für Festlegung Baurechtszins)

LIEGENSCHAFT	Liegenschaft Nr. 2996 Grundbuch Kreuzlingen Grundstücksfläche 605 m ² / Wohn- und Gewerbezone WG50 ehemaliges Stationsgebäude Seeblickstrasse 19, 8280 Kreuzlingen
EIGENTÜMERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
SCHÄTZERIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
STICHTAG	18. August 2022
GUTACHTEN	Nr. 35-2022

LANDWERT	Fr. 210'000	gerundet
-----------------	--------------------	----------

ZUSAMMENFASSUNG

Landwert

210 000 CHF

Bemerkungen und Annahmen

Ermittlung des heutigen Substanzwertes (Gebäude und Land) unter Berücksichtigung der Entwertung.
Herleitung des Landwertes über die Rückwärtsrechnung (Barwert während Baurechtsdauer abzüglich Sanierungskosten/Entwertung). Für die Ermittlung des Barwertes werden die Mieterträge nach erfolgter Renovation eingesetzt. Die Baurechtsdauer beträgt 50 Jahre. Annahme nach 25 Jahren erfolgt eine grosszyklische Renovation.
Der errechnete Landwert entspricht der Landrente während der Baurechtsdauer (50 Jahre).

Für die Nutzung der Liegenschaft werden die Umbaupläne vom 08.11.2021 (revidierte Pläne) angenommen.
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz - ein Abbruch ist aus diesem Grund eher unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass bei einem Neubau die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden müssten. Eine Bebauung des Grundstückes mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wäre nicht möglich.

Es ist geplant, die gesamte Ausnützung von der Nachbarliegenschaft Nr. 9245 auf die zu bewertende Liegenschaft Nr. 2996 zu übertragen. Der Wert der Liegenschaft Nr. 9245 liegt aus unserer Sicht bei CHF 150/m². Dies entspricht der Landentschädigung für öffentliche Bauten wie Strasse, Trottoir, Unterführung etc.

Diese Bewertung geht davon aus, dass seit der Vorbewertung vom 06.03.2019 keine wertbeeinflussenden Grundbucheinträgen im Grundbuch eingetragen worden sind.

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelementen mangel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.
Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungs- wesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wertes. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen dem Auftraggeber, Eigentümer und der Bewerterin oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Fruthwilen, 18. August 2022

IMMOPROMOTE

BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz

Immobilienschätzerin mit eidg. FA

SUBSTANZWERT

Bauteil	Menge ME	Betrag	Neuwert	Anteil	GND	TA	ENR/Jahr	Entwertung	Zeitwert
Total			983 229				Fr. 8 029	Fr. 762 242	Fr. 220 988
Wohnhaus Stationsgebäude Nr. 304			888 653				Fr. 7 409	Fr. 667 665	Fr. 220 988
Bauwerk	1 368 m3	580	793 440				Fr. 6 786	Fr. 572 452	Fr. 220 988
Konstruktion	1 368 m3	200	273 600	34	100	60	Fr. 221	Fr. 52 612	Fr. 220 988
Gebäudehülle	1 368 m3	130	177 840	22	50	50	Fr. 1 165	Fr. 177 840	
Technik	1 368 m3	120	164 160	21	35	35	Fr. 2 229	Fr. 164 160	
Ausbau	1 368 m3	130	177 840	22	30	30	Fr. 3 171	Fr. 177 840	

100

Baunebenkosten			95 213				Fr. 624	Fr. 95 213	
Baunebenkosten	793 440	12%	95 213		50	50	Fr. 624	Fr. 95 213	

höher infolge bauliche Schutzmassnahmen zu Bahngleis

Umgebung			94 576				Fr. 619	Fr. 94 576	
Umgebung			46 970				Fr. 308	Fr. 46 970	
Umgebung	427 m2	110	46 970		50	50	Fr. 308	Fr. 46 970	

Baunebenkosten			47 606				Fr. 312	Fr. 47 606	
Baunebenkosten	793 440	6%	47 606		50	50	Fr. 312	Fr. 47 606	
Zinssatz der Rechnung						4,00%			

Gebäude Zeitwert **Fr. 220 988**

Lageklasse nach SIREA / Gewerbe

Thurgau	Mittelzentren	19,0 %	
Nutzung	Gewerbe/Büro	-5,0 %	
Quartier, Image	Leicht überdurchschn.	3,5 %	
Dichte Beschäftigte	Durchschnittlich	0,0 %	
Mikrolage	Durchschnittlich	0,0 %	
Landwertanteil		17,5 %	vom Neuwert

Relativer Landwert **Fr. 208 564**

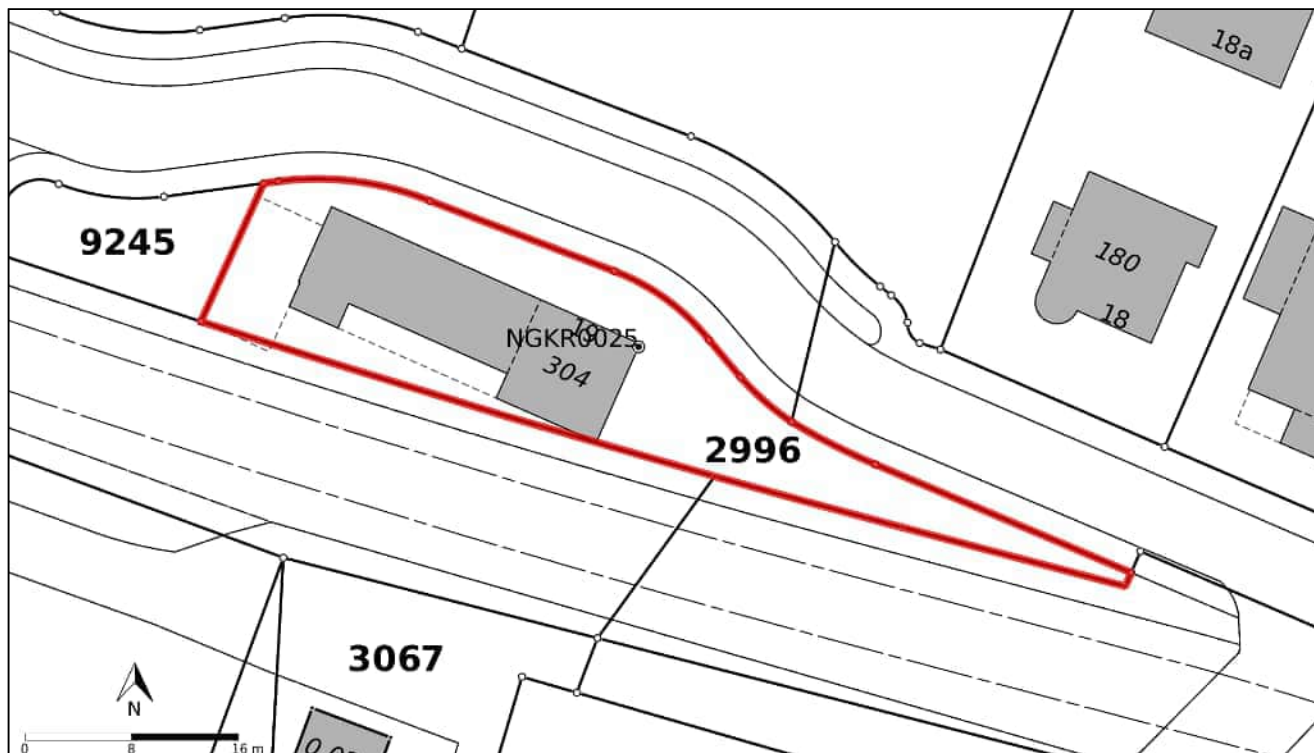
Substanzwert	429 551
---------------------	----------------

BERECHNUNG

Der Barwert wird über die jährlichen Nettomietträge für die Baurechtsdauer (Annahme 50 Jahre) ermittelt. Vom Barwert abgezogen werden die Sanierungskosten, welche für den Baurechtsnehmer entstehen, damit er diese Mieterträge erzielen kann.

Barwert	Gebäudeteil	Nutzung	NF	Mietwert m2/a	Monat	Jahr
	Wohnhaus UG	Keller/Archiv	26	m2 à Fr. 50,00	Fr. 108	Fr. 1 300
	Wohnhaus EG	Wohnung	38	m2 à Fr. 205,00	Fr. 649	Fr. 7 790
	Wohnhaus OG/DG	Wohnung	85	m2 à Fr. 198,00	Fr. 1 403	Fr. 16 830
	Gewerbe EG	Lager	90	m2 à Fr. 140,00	Fr. 1 050	Fr. 12 600
	Gewerbe OG	Büro	80	m2 à Fr. 180,00	Fr. 1 200	Fr. 14 400
	Aussenparkplätze		8Stk.	à Fr. 50.-	Fr. 400	Fr. 4 800
	Mietwerteinnahmen					Fr. 57 720
	Bruttomiettertrag					Fr. 57 720
	./. Instandhaltungskosten					
	Rückstellungen für kommende Erneuerungen in 25 Jahren; 30% v. BKP 2 (0,30 x Fr. 793'440) : 41,646 (Rentenendwertfaktor)				-	5 716
	./. Bewirtschaftungskosten					
	12 % Bewirtschaftungskosten von Fr. 57'720				-	6 926
	= Nettomiettertrag					45 078
	Wert der überbauten Liegenschaft = Barwert der über 50 Jahre erzielbaren Nettomietträge					
	Fr. 45'078.- x 21.482 (Rentenbarwertfaktor)					968 366
	./. Entwertung/Sanierung				-	762 242
Landwert relativ	= Barwert der Landverzinsung (Landwert)					Fr. 206 124
Verkehrswert						Fr. 210 000
	entspricht einem Quadratmeterpreis von				pro m2	Fr. 347
	Fr. 210'000.- : 605 m2 GSF					

Auszug aus dem Kataster der öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	2996
E-GRID	CH874178031742
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (4671)
Grundbuchamt	Kreuzlingen
Fläche	605 m ²

Auszugsnummer	1660558278
Erstellungsdatum des Auszugs	15.08.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

Beglaubigung
 Gemäss Geo IV § 34, <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193>

(Stempel)

(Datum)

(Unterschrift)

Übersicht ÖREB-Themen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2996 in Kreuzlingen betreffen

Seite

3	Vorpublikation Nutzungsplanung
4	Nutzungsplanung
6	Lärmempfindlichkeitsstufen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Gestaltungsplan	Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinienplan	Baulinien Flughafenanlagen
Natur- und Kulturobjekte	Sicherheitszonenplan
Amphibienlaichgebiete Schutzpläne TG	KbS Thurgau
Flachmoore Schutzpläne TG	KbS im Bereich des Militärs
Hoch- und Übergangsmoore	KbS im Bereich der zivilen Flugplätze
Kleinsiedlungen	KbS im Bereich des öffentl. Verkehrs
Projektierungszonen Nationalstrassen	Vorpublikation Schutzzonen
Baulinien Nationalstrassen	Grundwasserschutzzonen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen	Grundwasserschutzzonen
Baulinien Eisenbahnanlagen	Statische Waldgrenzen

Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Waldabstandslinien

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://geoinformation.tg.ch> oder <https://cadastre.ch>.

Grundlagendaten

Daten der Amtlichen Vermessung. Plan für das Grundbuch (TG), Landeskarten (swisstopo). Stand der Amtlichen Vermessung: 2022-08-04

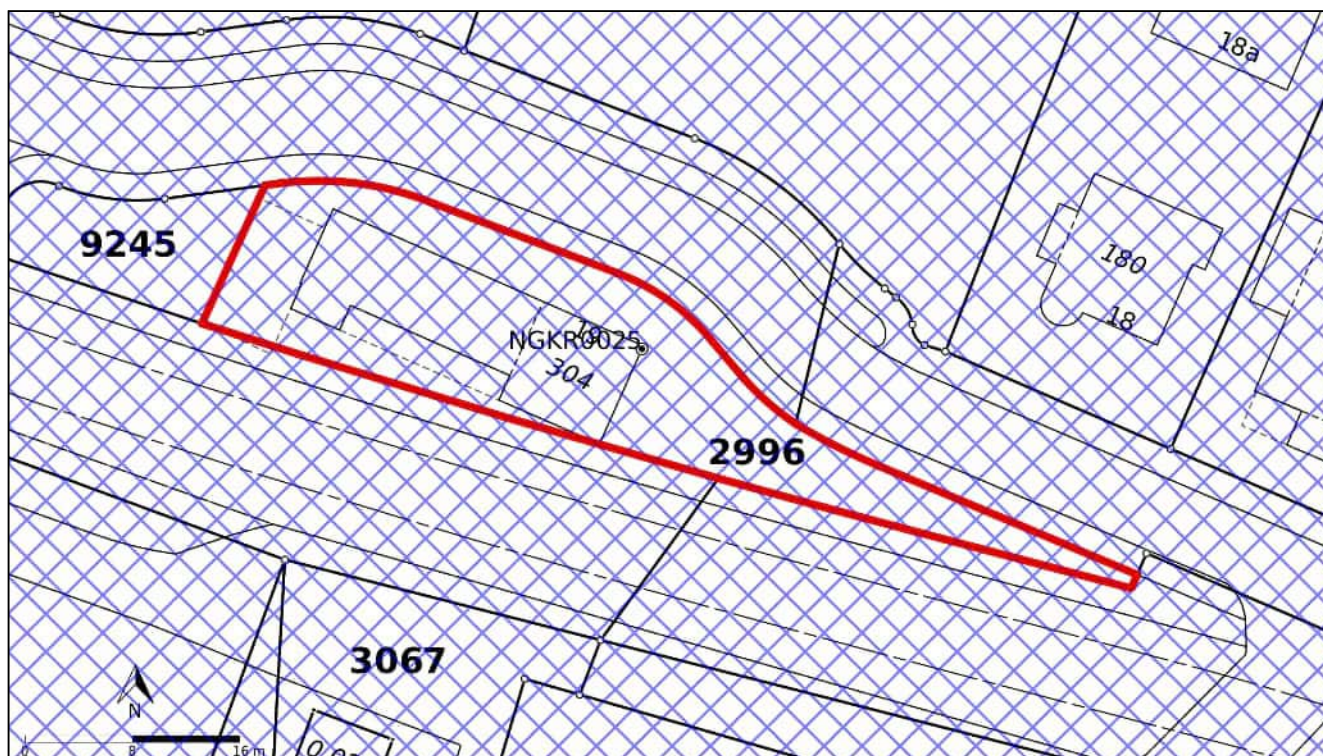
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: umwelt.afu@tg.ch, bzw. <https://umwelt.tg.ch> > Abfall und Boden > Altlasten.

Um einen aktualisierten Auszug aus dem ÖREB-Kataster zu erhalten, scannen Sie bitte den QR-Code.

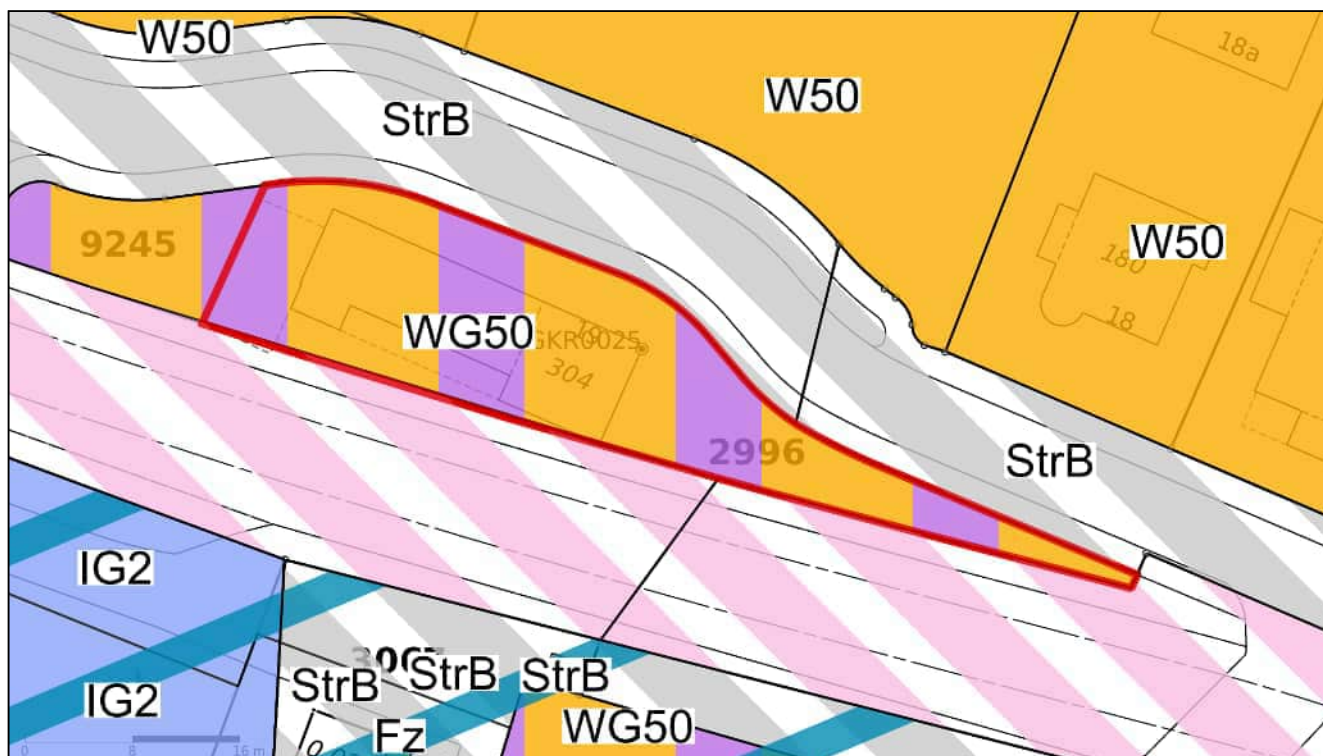


Vorpublikation Nutzungsplanung



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Grundnutzungszone	604 m ²	99.8%
Rechtsvorschriften	Vorpublikation Nutzungsplanung Laufende Änderung Grundnutzungszone Revision Ortsplanung (Beginn der Vorpublikation: 30.03.2022)		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde (http://www.kreuzlingen.ch)		

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Wohn- und Gewerbezone 50 (WG50)	595 m ²	98.4%
	Bahnareal innerhalb Bauzonen	6 m ²	1.1%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)		
	Freihaltezone (Fz)		
	Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)		
	Wohnzone 50 (W50)		
	Gestaltungsplanpflicht (GP)		

Vollständige Legende <http://map.geo.tg.ch/apps/oereb/geo/pdf/ZonenplanLegende.pdf>

Rechtsvorschriften

Nutzungsplanung Zonenplan <2000>, Nr. 638 in Kraft seit 04.07.2000

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11900>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/8249>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/8250>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/8251>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/8252>

Nutzungsplanung Baureglement <2000> Stand 2000 in Kraft seit 01.09.2012

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11166>

Nutzungsplanung Zonenplan <2000> (Parz. Nrm. 2996 und 9245), Nr. 76 in Kraft seit 08.12.2014

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11132>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11111>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11133>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11134>

<https://oereb.tg.ch/api/attachments/11135>

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV),
RB 814.03 in Kraft seit 22.02.2020
https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2245?locale=de
Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur
Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
(PBV), RB 700.1 in Kraft seit 01.01.2021
https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2199?locale=de
Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 in Kraft seit 01.04.2022
https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de
Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700
in Kraft seit 01.01.2019
<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

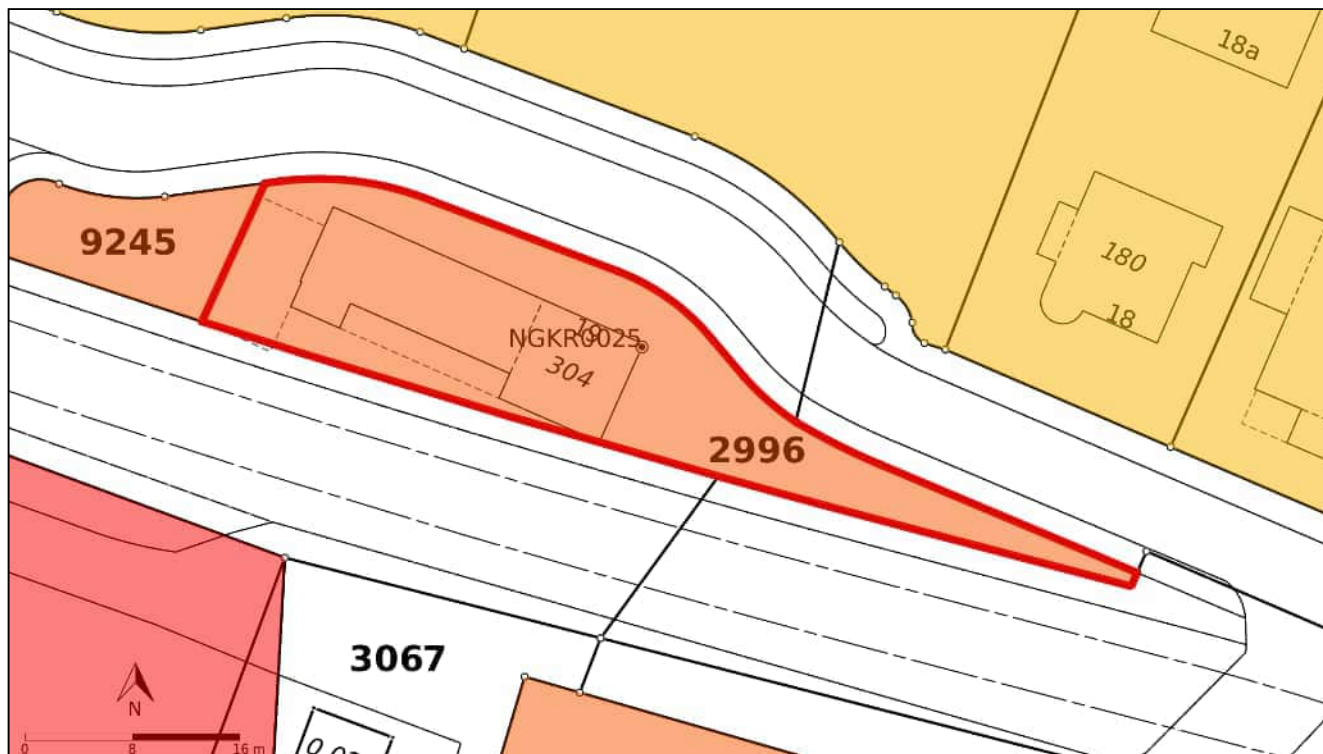
Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde (<http://www.kreuzlingen.ch>)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	Stufe III	595 m ²	98.4%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Stufe IV		
	Stufe II		

Rechtsvorschriften

Lärmempfindlichkeitsstufen Baureglement <2000> Stand 2000 in Kraft seit 01.09.2012

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11166>

Lärmempfindlichkeitsstufen Zonenplan <2000> (Parz. Nrm. 2996 und 9245), Nr. 76 in Kraft seit 08.12.2014

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11132>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11111>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11133>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11134>

<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11135>

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 22.02.2020

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2245?locale=de

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 in Kraft seit 01.01.2021

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2199?locale=de

Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 in Kraft seit 01.04.2022

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 in Kraft seit 01.07.2021

<https://www.lexfind.ch/tolvt/208515/de>



Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde (<http://www.kreuzlingen.ch>)

Glossar/Abkürzungen

AltIV: Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

EBG: Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

GSchG: Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

GSchV: Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

LFG: Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

LSV: Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

NSG: Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)

NSV: Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (SR 725.111)

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

ÖREBKV: Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

RPG: Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

USG: Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

VIL: Verordnung vom 23. November 1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (RS 748.131.1)

WaG: Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

WaV: Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung) (SR 921.01)

Entwurf vom 27. Mai 2021

.....	=	noch zu ergänzen
.....	=	Verweis auf andere Stellen des Vertrages (in der Endversion zu kontrollieren)

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident sowie Michael Stahl, Stadtschreiber

und

1. Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Peter Moser,

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

genaue Umschreibung gemäss Grundbuch

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 (inkl. der obligationenrechtlichen Bestimmungen) 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 entsprechend als selbständiges und dauerndes Grundstück ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:
(Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2996 laut der Mutationsurkunde Nr. xxxxx, welche integrierender Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

Alle im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bereits erstellten Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen – grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Bei allen baulichen Massnahmen sind insbesondere auch die Vorschriften und Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

Entwurf vom 27. Mai 2021

Für Neu- und Umbauten sowie Renovationen gelten folgende Einschränkungen:

- Die heute bestehende Baute ist zu erhalten; auch ein teilweiser Abbruch ist nicht gestattet.
- Es sind Wohn-, Gewerbe- und Wohngewerbebauten gestattet.

Die Errichtung und Änderung 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 plant konkret den Umbau bzw. die Sanierung des bestehenden Gebäudes und dessen künftige Nutzung als Wohn- und Gewerbebau gemäss der Projektstudie der Baurechtsnehmerin vom Juni 2019 (vgl. Anhang 1 zu diesem Vertrag) **sowie dem Vorentscheid / der Baubewilligung vom ????**. Die Baurechtsgeberin ist mit diesem Projekt grundsätzlich einverstanden. Über die verbindliche Genehmigung des Bauvorhabens im Sinne des vorstehenden Absatzes entscheidet sie jedoch erst, wenn die detaillierten Pläne und Unterlagen, welche mit dem Baugesuch eingereicht werden, vorliegen. Die Baurechtsnehmerin ist sich auch bewusst, dass offen ist, ob für das Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Kommentiert [JV1]: Ev. Anpassen, wenn ein Vorentscheid bzw. eine Baubewilligung vorliegt

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung aufgrund der prominenten Lage des Baurechtsgrundstückes erhöhte Anforderungen gestellt werden. Sie verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die Parteien sind sich einig, dass die heute bestehende Baute diese Anforderungen nicht erfüllt und sie entsprechend saniert werden muss.

Für Bauten gelten folgende energetische Anforderungen:

- a. Das bestehende Gebäude ist so zu sanieren, dass die Bauteile der thermischen Gebäudehülle gegenüber den Energievorschriften erhöhte energetische Anforderungen erfüllen. Die Wärmedurchgangskoeffizienten von Böden, Wänden, Dächern und Decken, welche an das Aussenklima angrenzen, müssen einen U-Wert von mindestens 0.15 W/m²K, an unbeheizte Räume angrenzende Bauteile einen U-Wert von mindestens 0.20 W/m²K erfüllen. Fenster und Fenstertüren müssen einen U-Wert von mindestens 0.9 W/m²K aufweisen, andere Türen mindestens 1.3 W/m²K. Alternativ kann der Minergiestandard (Zertifikat) ausgeführt werden. Das Gebäude muss nach der Sanierung bei der Bewertung "Effizienz Gebäudehülle" mindestens die "Effizienzklasse C" erreichen. Der Nachweis hat mit dem GEAK zu erfolgen.
- b. Für Neu- und Anbauten sind die erhöhten Zielwert der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten. Alternativ können diese als zertifizierte Minergie-P- oder Minergie-A-Gebäude erstellt werden.

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

Entwurf vom 27. Mai 2021

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

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

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (**II. Ziff. 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 50 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 I 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.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen ist die Baurechtsnehmerin mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Baurechtsnehmerin aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Da die im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts die bereits bestehenden Bauten und Anlagen entschädigungslos an die Baurechtsnehmerin übertragen wurden, ist nach Ablauf der Vertragsdauer dafür keine Heimfallsentschädigung zu bezahlen. Entsprechend ist lediglich der Wertzuwachs dieser Bauten und Anlagen, der durch ausgewiesene wertvermehrende Investitionen (ohne Unterhaltskosten) der Baurechtsnehmerin entstanden ist, bei der Berechnung der Heimfallsentschädigung zu berücksichtigen. Als massgeblichen Wert der bestehenden Bauten Anlagen bei Abschluss des vorliegenden Vertrages vereinbaren die Parteien den Betrag von CHF

Entwurf vom 27. Mai 2021

Die 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 von der Präsidentin des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zu Lasten der Baurechtsgeberin und 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 seine 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 **und der Rechtskraft der Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben**, einen jährlichen Baurechtszins. Dieser ist jeweils im Voraus zahlbar auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

Zum Zeitpunkt der Errichtung wird ein Baurechtszins in Höhe von CHF 5'400.00 pro Jahr vereinbart. Dieser Betrag wird indexiert auf Basis des gesetzlichen Referenzzinssatzes (aktuell: 1.25 %) für Vermietungen. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre bei Änderung des Referenzzinssatzes mit dem gültigen Überwälzungssatz (entsprechend der gesetzlichen Regelung für Mietzins-Änderungen) angepasst.

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

Kommentiert [JV2]: Ev. anpassen, wenn Baubewilligung bereits vorliegt

Entwurf vom 27. Mai 2021

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.

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 im Betrag von Fr. 15'000.00 einzutragen. Auf erste Aufforderung der Baurechtsgeberin hin ist die Summe durch die Baurechtsnehmerin jederzeit auf das gesetzliche Maximalmass von drei Jahres-Zins-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.

Diese Vereinbarung über die Verlängerung der Frist wird im Grundbuch vorgemerkt.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, 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 Baurechtsgrundstückes erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin 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.

Entwurf vom 27. Mai 2021

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.

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 insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit der auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Gebäude 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) wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen. Für im Boden bestehende Altlasten und/oder von diesem ausgehende sonstige schädliche oder lästige Einwirkungen im Sinne des USG haftet die Baurechtsgeberin.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen, für die die Baurechtsnehmerin nach dem vorstehenden Absatz haftet, öffentlich-rechtlich 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 er sich, seine Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

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 ihm übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er 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. Nutzungsübertragung

Genügt die für die Baurechtsparzelle zur Verfügung stehende Nutzung für ein von der Baurechtsgeberin im Sinne von **II. Ziff. 3 Abs. 3** genehmigtes Bauvorhaben nicht, so erklärt sich die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 9245 bereit, zu Lasten dieser Parzelle und zu Gunsten des Grundstückes Nr. 2996 einen Ausnützungstransfer von maximal 133 m² (Grundstücksfläche) zu gewähren und im Grundbuch einzutragen. Erfolgt ein solcher Nutzungstransfer, so erhöht sich der Baurechtszins um Fr.

5. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Sanierung und den Umbau des bestehenden Gebäudes im Sinne von **II. Ziff. 3** unverzüglich an die Hand zu nehmen und ohne Unterbruch zu vollenden. Sie verpflichtet sich insbesondere:

- a. Spätestens neun Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen das Baugesuch gemäss **II. Ziff. 3 Abs. 4**, zur Bewilligung einzureichen.
- b. Mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese innerhalb von zwei Jahren zu vollenden. Bei Verzögerungen ohne Verschulden der Baurechtsnehmerin können diese Fristen verlängert werden.

Bei Nichteinhaltung einer dieser Bestimmungen nach lit. a und lit. b 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.

Hat die zuständige Behörde der Stadt Kreuzlingen 18 Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von **Ziff. II. Ziff. 3 Abs. 3** zugestimmt hat erteilt oder liegt innert drei Jahren nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären. Damit entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch diese Bestimmungen über den Rücktritt (**Ziff. III. 5**) allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Kommentiert [JV3]: Ev. anpassen, wenn Vorentscheid / Baubewilligung vorliegt

Kommentiert [JV4]: Ev. anpassen, wenn Vorentscheid / Baubewilligung vorliegt

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. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom XX.XX.XXXX liegt ebenfalls vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Anmeldung des vorliegenden Vertrages zum Eintrag im Grundbuch erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages.

3. 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.

4. Streitigkeiten

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

5. Vormerkungen

Da in diesem Vertrag diverse Bestimmungen vorgemerkt werden sollen, wird im Sinne einer Sammelvormerkung folgende Vormerkung auf der Liegenschaft Nr. 2996 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D..... Grundbuch Kreuzlingen vorgenommen:

«Vertragliche Bestimmung gemäss Baurechtsvertrag»

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

Die Vertreter der Baurechtsnehmerin AG / GmbH 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 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gelten.

Entwurf vom 27. Mai 2021

Im Weiteren bestätigen die Vertreter der Baurechtsnehmerin, dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für allfällige Überbauung des Baurechtes nicht von Personen stammt, welche nach dem BewG als Personen im Ausland gelten.

Auf ein Bewilligungsverfahren gemäss BewG kann somit verzichtet werden.

Ferner wird auf die Angaben im beiliegenden Formular «Grundstückserwerb» verwiesen. Die Vertreter der erwerbenden Partei sind auf die Strafbestimmung gemäss Art. 28 ff. BewG aufmerksam gemacht worden.

Anhang:

1. Projektstudie vom Juni 2019

Beurkundungsformel

Ansicht Nord-Ost:



Ansicht Ost:



Ansicht Süd-Ost:



Ansicht West:



UMBAU LIEGENSCHAFT
SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

UNTERGESCHOSS

26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021

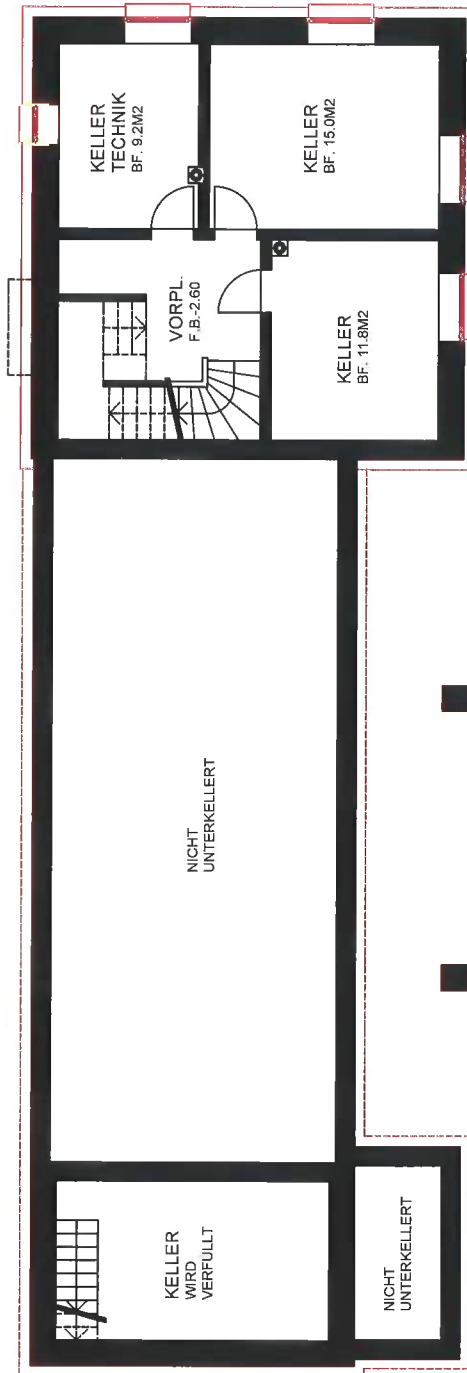
LEGENDE :

-  BESTEHEND
-  NEU
-  ABRUCH



Büroexemplar
Bauverwaltung

5 METER



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

[Handwritten signature]

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langgickenbach
Tel 071 690 03 00 info@schlepfher-herzog.ch

2022-0032

2022 - 0032

UMBAU LIEGENSCHAFT

SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNG
26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021

Büro
Bauverwaltung

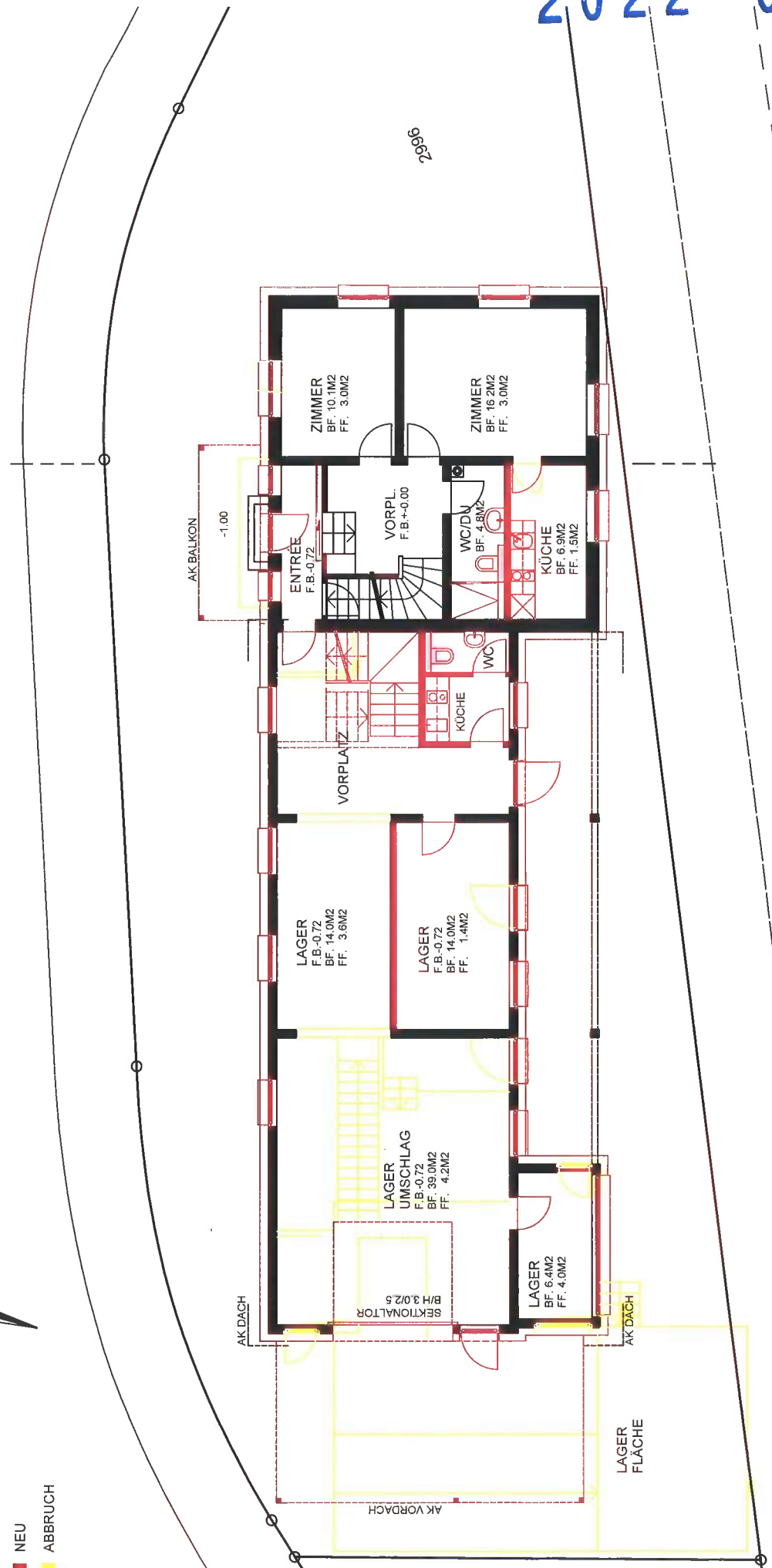
5 METER

SEEBLICKSTRASSE



LEGENDE :

- BESTEHEND
- NEU
- ABBRUCH



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langnickenbach
Tel 071 690 03 60 info@schlepfher-herzog.ch

UMBAU LIEGENSCHAFT
SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

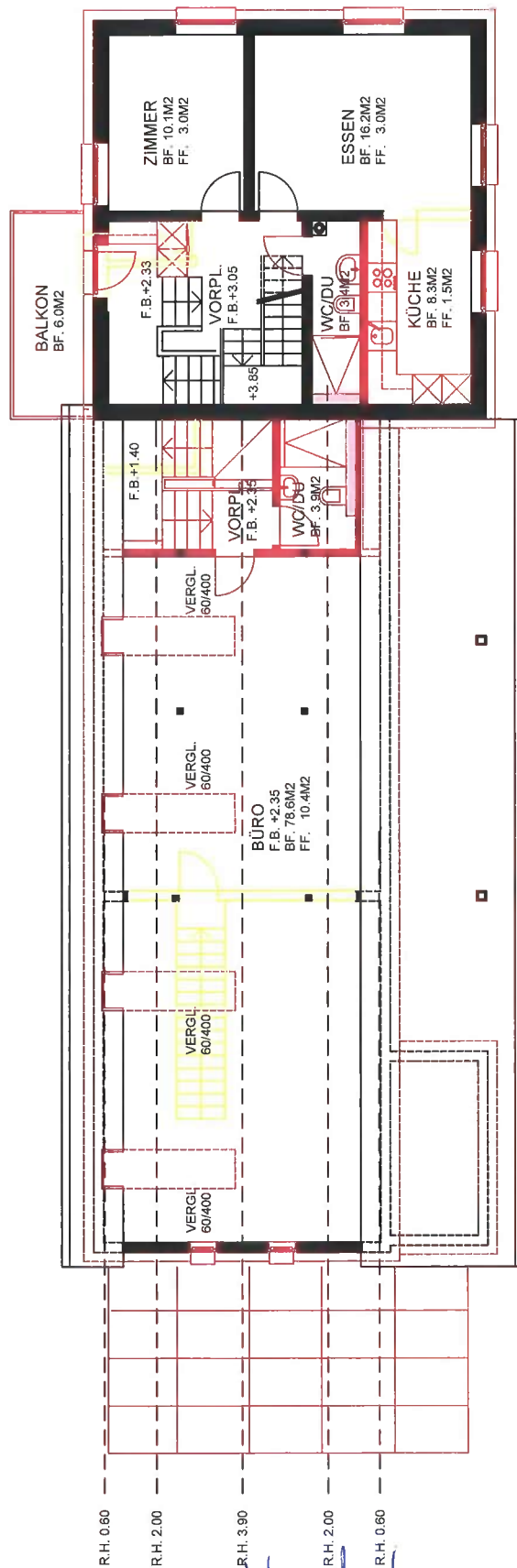
OBERGESCHOSS

26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021



LEGENDE :

- BESTEHEND
NEU
ABBRUCH



STADT KREUZLINGEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

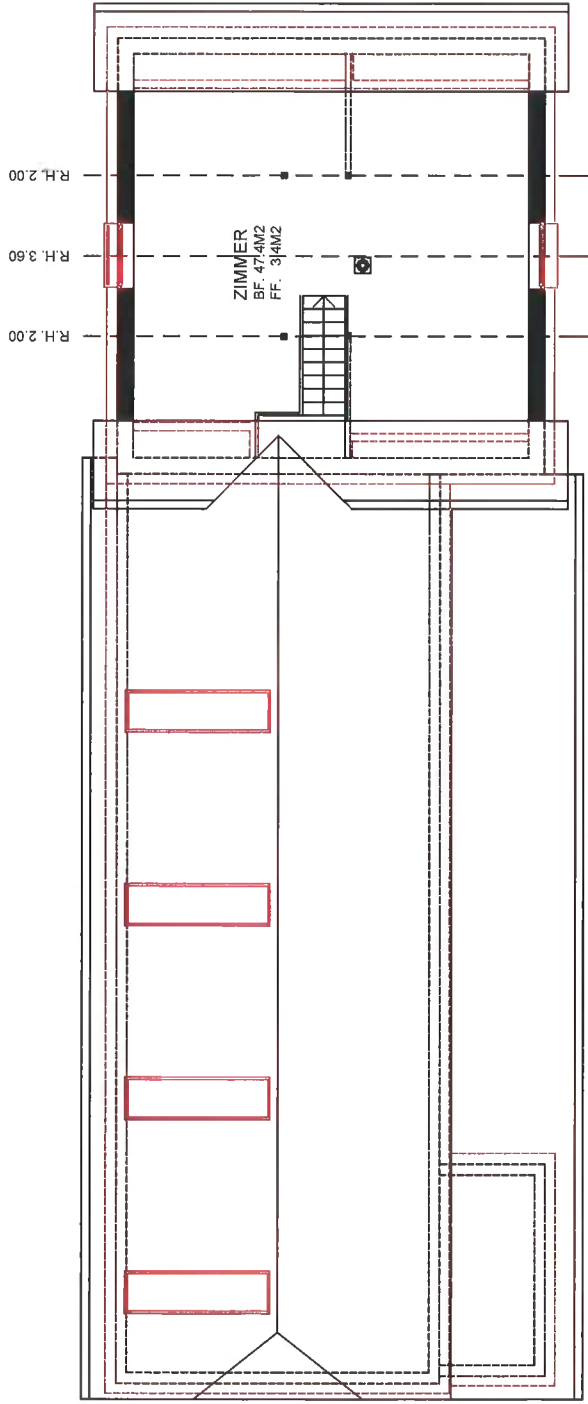
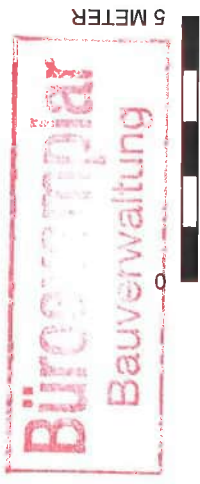
UMBAU LIEGENSCHAFT
SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

DACHGESCHOSS

26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021

LEGENDE :

-  BESTEHEND
-  NEU
-  ABRUCH



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langrickenbach
Tel 071 690 03 60 info@schlepfher-herzog.ch

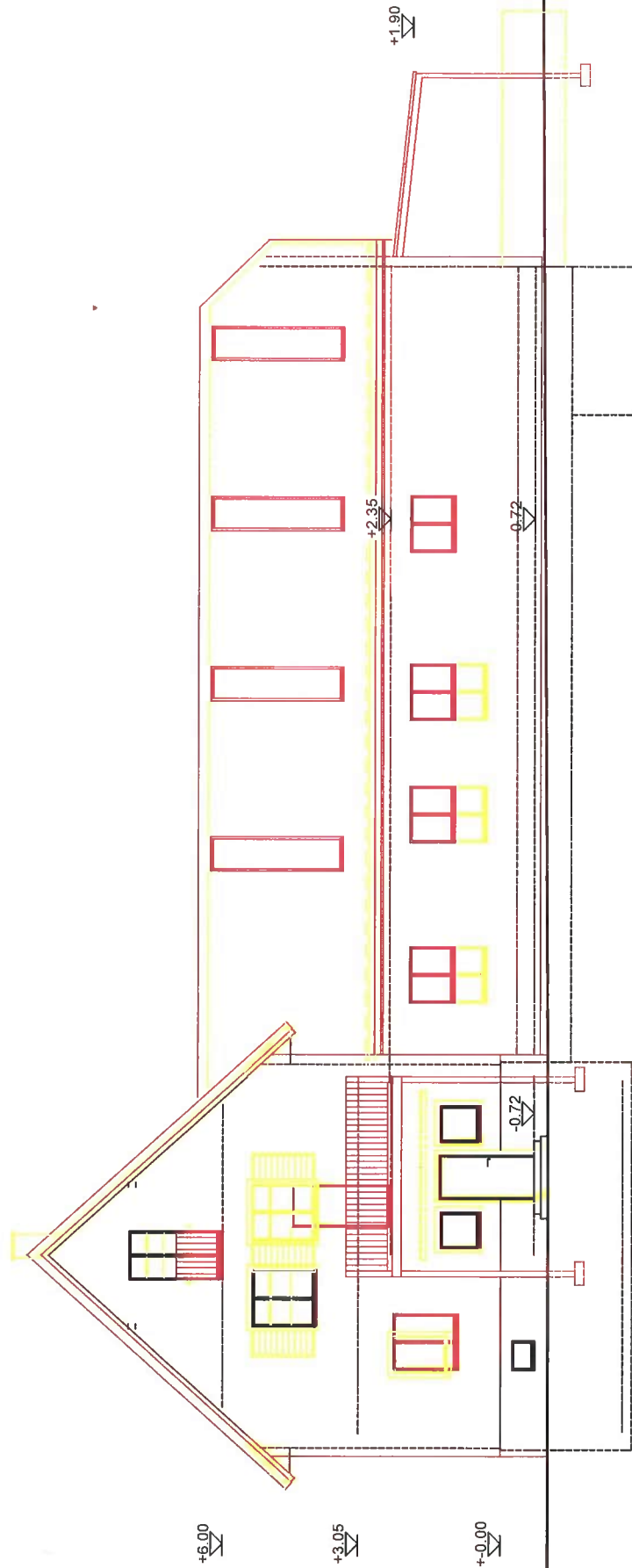
UMBAU LIEGENSCHAFT SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

NORDANSICHT

26.10.2021/REV.01.11.2021/REV. 08.11.2021

LEGENDE :

- BESTEHEND
- NEU
- ABBRUCH



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langgrabenbach
Tel 071 690 03 60 info@schlepfher-herzog.ch

Büro Herzog
Bauleitung

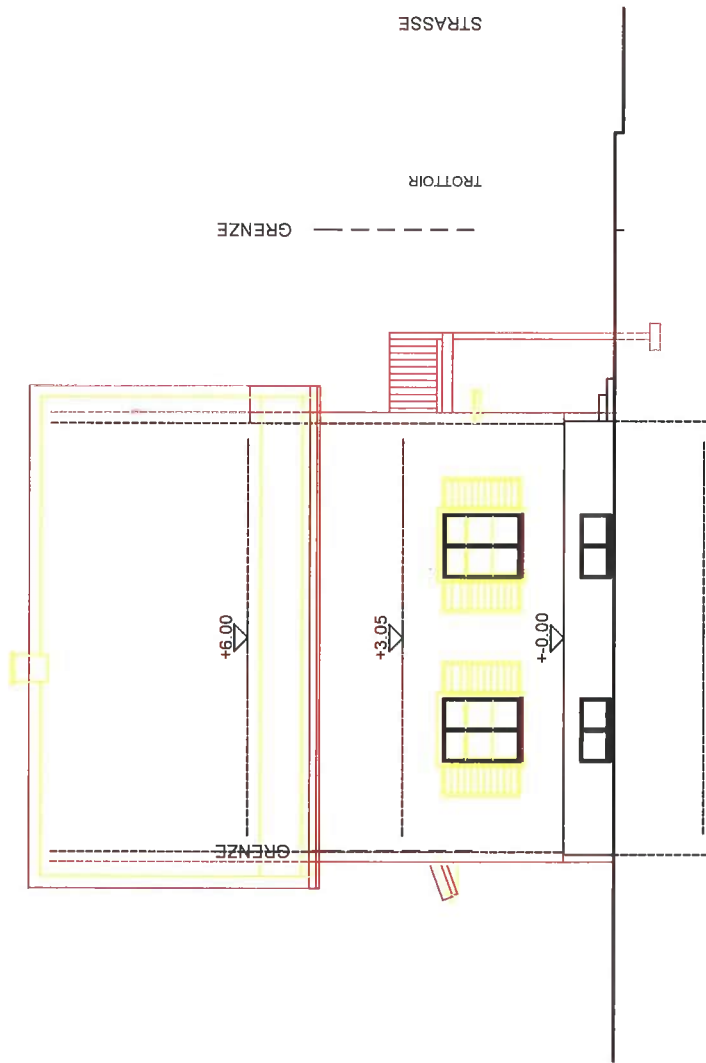
2022-0032

UMBAU LIEGENSCHAFT SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

OSTANSICHT
26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021

LEGENDE :

- BESTEHEND
- NEU
- ABBRUCH



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langgriedenbach
Tel 071 690 03 60 info@schlepfher-herzog.ch

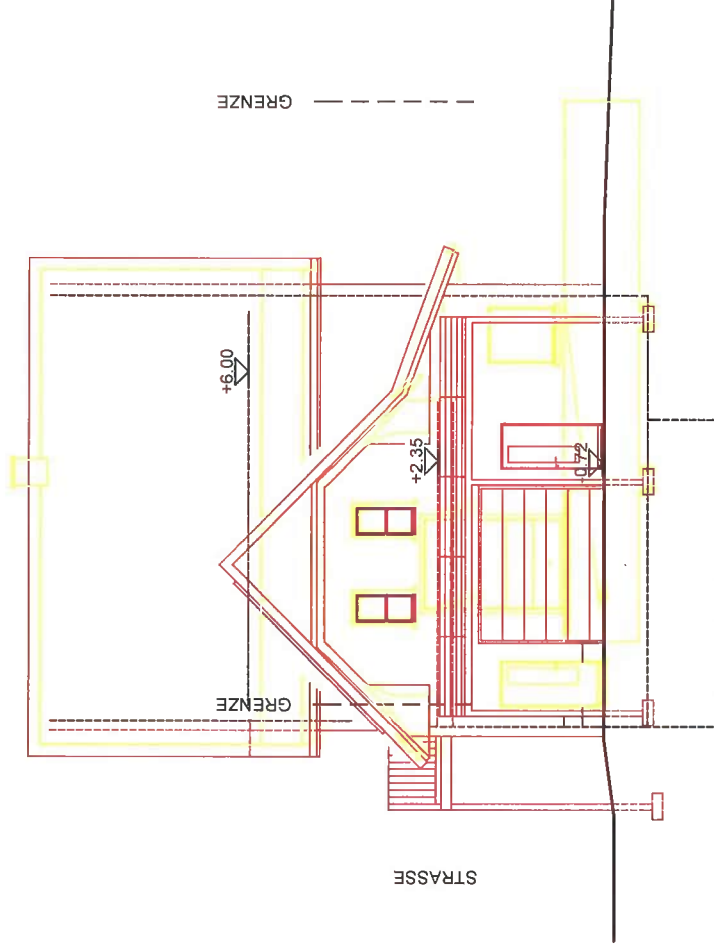
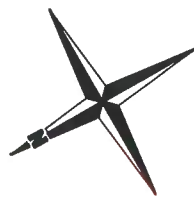
Büro Schlepfher
Bauverwaltung
5 METER

2022 - 0032

UMBAU LIEGENSCHAFT
SEEBLICKSTRASSE 19, 8280 KREUZLINGEN

WESTANSICHT
26.10.2021/REV. 01.11.2021/REV. 08.11.2021

- LEGENDE :
- BESTEHEND
 - NEU
 - ABBRUCH



STADT KREUZLINGEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Schlepfher & Herzog AG
Architektur und Bauleitung

Waldhof 1a, 8585 Langnäckebach
Tel 071 690 03 60 info@schlepfher-herzog.ch

	=	<i>noch zu ergänzen</i>
	=	<i>Verweis auf andere Stellen des Vertrages (in der Endversion zu kontrollieren)</i>

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident sowie Michael Stahl, Stadtschreiber

und

1. Peter Moser RE GmbH, Konstanzerstrasse 27, 8280 Kreuzlingen

(Baurechtsnehmerin)

vertreten durch Peter Moser, 

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

genaue Umschreibung gemäss Grundbuch

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 (inkl. der obligationenrechtlichen Bestimmungen) der bisherigen Baurechtsnehmerin zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin, welche eine Übertragung unzumutbar machen, entgegenstehen. Diese Übertragungsbeschränkung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

Dieses Baurecht ist entsprechend als selbständiges und dauerndes Grundstück ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:
(Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2996 laut der Mutationsurkunde Nr. xxxxx, welche integrierender Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

Alle im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bereits erstellten Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.

3. Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsnehmerin ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen – grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und fortan zu nutzen. Bei allen baulichen Massnahmen sind insbesondere auch die Vorschriften und Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

Sinn und Zweck des Baurechts ist der Erhalt und die Sanierung der bestehenden Bauten sowie eine Nutzung des Baurechtsgrundstücks für Gewerbe, Büro, Gastronomie,

Verkauf, Kunsthandwerk oder Wohnen gemäss den geltenden Zonenvorschriften. Ausgeschlossen ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe.

Für Neu- und Umbauten sowie Renovationen gelten folgende generelle Bestimmungen:

- Die heute bestehende Baute ist in ihrem Bestand zu erhalten; auch ein teilweiser Abbruch ist nicht gestattet.
- Zulässig sind jedoch:
 - Der Abbruch der Laderampe an der Westfassade;
 - bauliche Massnahmen an der Aussenhülle, soweit sie mit den Interessen des Denkmalschutzes vereinbar sind;
 - bauliche Massnahmen zur Umstrukturierung der Innenräume in den Gebäuden.

Die Errichtung und Änderung 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 plant konkret den Umbau bzw. die Sanierung des bestehenden Gebäudes und dessen künftige Nutzung als Wohn- und Gewerbebau gemäss der Projektstudie der Baurechtsnehmerin vom Juni 2019 (vgl. Anhang 1 zu diesem Vertrag) sowie dem Vorentscheid der Baukommission vom 16. Mai 2022 (vgl. Anhang 2 zu diesem Vertrag). Die Baurechtsgeberin ist mit diesem Projekt grundsätzlich einverstanden. Über die verbindliche Genehmigung des Bauvorhabens im Sinne des vorstehenden Absatzes entscheidet sie auf der Grundlage der Baugesuchsunterlagen. Die Baurechtsnehmerin und die Baurechtsgeberin sind sich auch bewusst, dass offen ist, ob für das Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung aufgrund der prominenten Lage des Baurechtsgrundstückes erhöhte Anforderungen gestellt werden. Sie verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die Parteien sind sich einig, dass die heute bestehende Baute diese Anforderungen nicht erfüllt und sie entsprechend saniert werden muss.

Für Bauten gelten folgende energetische Anforderungen:

- a. Das bestehende Gebäude ist so zu sanieren, dass die Bauteile der thermischen Gebäudehülle gegenüber den Energievorschriften erhöhte energetische Anforderungen erfüllen. Die Wärmedurchgangskoeffizienten von Böden, Wänden, Dächern und Decken, welche an das Aussenklima angrenzen, müssen einen U-Wert von mindestens 0.15 W/m²K, an unbeheizte Räume angrenzende Bauteile einen U-Wert von mindestens 0.20 W/m²K erfüllen. Fenster und Fenstertüren müssen einen U-Wert von mindestens 0.9 W/m²K aufweisen, andere Türen mindestens 1.3 W/m²K. Alternativ kann der Minergiestandard (Zertifikat) ausgeführt werden. Das Gebäude muss nach der Sanierung bei der Bewertung "Effizienz Gebäudehülle" mindestens die "Effizienzklasse C" erreichen. Der Nachweis hat mit dem GEAK zu erfolgen.

- b. Für Neu- und Anbauten sind die erhöhten Zielwerte der SIA-Norm 380/1 für Neubauten einzuhalten. Alternativ können diese als zertifizierte Minergie-P- oder Minergie-A-Gebäude erstellt werden.

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

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 (**II. Ziff. 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 50 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 I 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.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen ist die Baurechtsnehmerin mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Baurechtsnehmerin oder die Baurechtsgeberin aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Die 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 von der Präsidentin des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zu Lasten der Baurechtsgeberin und 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 in grober Weise verletzt und den vertraglichen Zustand trotz schriftlicher Mahnung innert angemessener Frist, aus Gründen, welche die Baurechtsnehmerin zu vertreten hat, nicht beseitigt, kann die Baurechtsgeberin 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 den 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 einen jährlichen Baurechtszins. Die Zinspflicht beginnt, nachdem dieser Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen ist und zudem sowohl die Genehmigung der Baurechtsgeberin nach **II. Ziff. 3 Abs. 4** als auch die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben rechtskräftig sind. Der Baurechtszins ist jeweils im Voraus zahlbar auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

Zum Zeitpunkt der Errichtung wird ein Baurechtszins in Höhe von CHF 5'000.00 pro Jahr vereinbart. Dieser Betrag wird indexiert auf Basis des gesetzlichen Referenzzinssatzes (aktuell: 1.25 %) für Vermietungen. Der Baurechtszins wird periodisch alle 5 Jahre, erstmals per 01.01.2028, mit dem gültigen Überwälzungssatz (entsprechend der gesetzlichen Regelung für Mietzins-Änderungen) angepasst.

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.

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 im Betrag von Fr. 15'000.00 einzutragen.

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.

Diese Vereinbarung über die Verlängerung der Frist wird im Grundbuch vorgemerkt.

9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inkl. Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, 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 augenscheinlich geprüft zu haben und von der Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen über den Zustand des Baurechtsgrundstückes erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus, soweit nachfolgend in **III. Ziff. 1 Abs. 3** keine abweichende Regelung vereinbart ist. 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.

Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32b^{bis} und Art. 32c - e des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit der auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Gebäude 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) wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche das Gebäude betreffenden Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen. Für im Boden bestehende Altlasten und/oder von diesem ausgehende sonstige schädliche oder lästige Einwirkungen im Sinne des USG haftet die Baurechtsgeberin.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen, für die die Baurechtsnehmerin nach dem vorstehenden Absatz haftet, öffentlich-rechtlich 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 Baurechtsgrundstück 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 übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

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

4. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Sanierung und den Umbau des bestehenden Gebäudes im Sinne von **II. Ziff. 3** unverzüglich an die Hand zu nehmen und ohne Unterbruch zu vollenden. Sie verpflichtet sich insbesondere:

- a. Spätestens neun Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen das Baugesuch gemäss **II. Ziff. 3 Abs. 5** zur Bewilligung einzureichen und innerhalb der gleichen Frist der Baurechtsgeberin die Baugesuchunterlagen zur Genehmigung des Projektes im Sinne von **II. Ziff. 3 Abs. 4** vorzulegen.
- b. Mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese innerhalb von zwei Jahren zu vollenden. Bei Verzögerungen ohne Verschulden der Baurechtsnehmerin können diese Fristen verlängert werden.

Bei Nichteinhaltung einer dieser Bestimmungen nach lit. a und lit. b 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.

Hat die zuständige Behörde der Stadt Kreuzlingen 18 Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von **II. Ziff. 3 Abs. 4** zugestimmt hat, erteilt oder liegt innert drei Jahren nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären. Damit entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auch diese Bestimmungen über den Rücktritt (**III. Ziff. 4**) allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Sie haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

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. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom XX.XX.XXXX liegt ebenfalls vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Anmeldung des vorliegenden Vertrages zum Eintrag im Grundbuch erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages.

3. 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.

4. Streitigkeiten

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

5. Vormerkungen

Da in diesem Vertrag diverse Bestimmungen vorgemerkt werden sollen, wird im Sinne einer Sammelvormerkung folgende Vormerkung auf der Liegenschaft Nr. 2996 und dem Baurechtsgrundstück Nr. D..... Grundbuch Kreuzlingen vorgenommen:

«Vertragliche Bestimmung gemäss Baurechtsvertrag»

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

Die Vertreter der Baurechtsnehmerin AG / GmbH 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 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gelten.

Im Weiteren bestätigen die Vertreter der Baurechtsnehmerin, dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für allfällige Überbauung des Baurechtes nicht von Personen stammt, welche nach dem BewG als Personen im Ausland gelten.

Auf ein Bewilligungsverfahren gemäss BewG kann somit verzichtet werden.

Ferner wird auf die Angaben im beiliegenden Formular «Grundstückserwerb» verwiesen. Die Vertreter der erwerbenden Partei sind auf die Strafbestimmung gemäss Art. 28 ff. BewG aufmerksam gemacht worden.

Anhang:

1. Projektstudie vom Juni 2019
2. Vorentscheid der Baukommission vom 16. Mai 2022

Beurkundungsformel