

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Schwimmbad Hörnli**

- a. **Vorzeitiger Heimfall der Liegenschaft Nr. 6059, Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und Zustimmung der Vereinbarung über die Übernahme**
- b. **Übernahme der Betriebsführung der Gesamtanlage Schwimmbad Hörnli durch die Stadt Kreuzlingen ab dem 1. Januar 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat dem vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft Nr. 6059, der Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und der Vereinbarung über die Übernahme zuzustimmen (lit. a.). Weiter beantragt Ihnen der Stadtrat auch, der Übernahme der Betriebsführung der Gesamtanlage Schwimmbad Hörnli durch die Stadt Kreuzlingen ab dem 1. Januar 2024 (lit. b.) zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli wurde 1968 gegründet und hat mit Unterstützung der Stadt das Freibad am See aufgebaut. Die städtische Liegenschaft ist im Baurecht (erneuert 2007) an die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (nachfolgend Genossenschaft) unentgeltlich übergeben worden (Beilage 1). Das Baurecht dauert noch bis 31. August 2057.

Der Betrieb wird heute durch die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit dem Departement Gesellschaft der Stadt geführt. Während der vielen Jahre wurden umfangreiche Unterhalts- und Sanierungsarbeiten ausgeführt, die jeweils mit Beiträgen der Stadt realisiert wurden. Im Jahre 2007 genehmigte das Kreuzlinger Stimmvolk einen Kredit über CHF 6.1 Mio. für die Sanierung der Becken, einen Neubau des Tribünen- und Garderobengebäudes, ein Energiedach auf den bestehenden Gebäuden und einige Attraktivitätssteigerungen. Für die zusätzlichen Attraktionen, wie Rutschbahnen, Beachvolleyballfelder und Kinderspielplatz wurde die Baurechtsfläche erweitert und der Baurechtsvertrag im gleichen Jahr erneuert. Die Umsetzung der Massnahmen ab 2008 wurde federführend durch die Stadt in enger Zusammenarbeit mit der Genossenschaft durchgeführt.

Im Verlauf dieser Sanierungsarbeiten wurden erhebliche Mängel an den gesamten technischen Anlagen festgestellt. Die daraufhin folgenden grundlegenden Sanierungsmassnahmen wurden in der gleichen Verantwortlichkeit umgesetzt. Seit 2010 werden die jährlichen Beiträge und Investitionskredite in der städtischen Rechnung geführt, abgeschrieben und verzinst (Beilage 2). Die neue Kostentransparenz schuf beim Gemeinderat Vertrauen und damit das Verständnis, dass eine Infrastruktur dieser Grösse wiederkehrende Investitionen benötigt. In der Betriebskommission Hörnli ist seit dieser neuen Strukturierung auch die Stadt vertreten. Dies war ein weiterer Meilenstein in der guten Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Genossenschaft.

Im Zuge des Neubaus Bad Egelsee und den betrieblichen Schnittstellen der beiden Bäder wurde der Vorstand der Genossenschaft bereits 2019 angefragt, ob die Bereitschaft einer Zusammenführung der Badebetriebe besteht. Nach der positiven Stellungnahme folgten weitere Abklärungen. Es zeigte sich rasch, dass einerseits die Zusammenlegung beider Bäder und andererseits eine zentrale Betriebsverantwortung sinnvoll sind, um die beiden Anlagen erfolgreich und wirtschaftlich führen zu können.

An der ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft vom 22. April 2022 würdigten die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Absichtserklärung der Stadt zur Übernahme des Schwimmbads Hörnli und stimmten dem weiteren Vorgehen, der Aufhebung des Baurechtsvertrags und der Vereinbarung über die Übergabebedingungen, grossmehrheitlich zu.

In Anbetracht der notwendigen strukturellen und personellen Veränderungen des Departements Gesellschaft erachtet der Stadtrat eine schrittweise Übernahme der beiden Betriebe als sinnvoll. Geplant ist, ab 2023 im Departement Gesellschaft eine neue Ressortstelle "Sportanlagen und Betriebe" zu schaffen und diese ab Frühjahr 2023 personell zu besetzen. Der Betriebsübernahme des Bads Egelsee ab dem 1. Juli 2023 stimmte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 6. Oktober 2022 bereits zu. Die Übernahme des Schwimmbads Hörnli ist auf den 1. Januar 2024 geplant. Das Schwimmbad Hörnli wie auch das Bad Egelsee werden in der Stadtbuchhaltung als eine eigenständige Funktion geführt. Damit bleibt die Kostentransparenz für beide Anlagen erhalten.

Zwischenzeitlich konnte der Vertrag über die vorzeitige Aufhebung des Baurechts zwischen der Genossenschaft und der Stadt sowie eine Vereinbarung über die Übernahme des Betriebs des Schwimmbads Hörnli erarbeitet werden. Am 7. November 2022 stimmte die Genossenschaft einstimmig dem Auflösungsvertrag und der Vereinbarung zu.

2 Auflösung Baurechtsvertrag

Der bestehende Baurechtsvertrag aus dem Jahr 2007 soll mit dem "Vertrag über die vorzeitige Aufhebung eines Baurechts (Entschädigung)" per 31. Dezember 2023 aufgehoben werden. Mit der Aufhebung gehen sämtliche im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück vom Eigentum der Genossenschaft ins Eigentum der Stadt Kreuzlingen über (Heimfall) (Beilage 3).

Die dafür vereinbarte Entschädigung berücksichtigt die spezielle Ausgangslage: Einerseits wurden der Betrieb und die Infrastruktur des Schwimmbads Hörnli in der Vergangenheit bereits zu einem wesentlichen Teil durch die Stadt finanziert (Beilage 2). Andererseits ist der Gesellschaftszweck der Genossenschaft (Erstellung und Betrieb eines Schwimmbads) durch die Betriebsübergabe erfüllt und kann durch die Genossenschaft nicht weiterverfolgt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Entschädigung so bemessen, dass der Genossenschaft per Ende 2023 ein finanziell ausgeglichener Abschluss und deren Liquidation (einschliesslich Rückzahlung der Genossenschaftsanteile) ermöglicht wird. Aus diesem Grund kann der konkrete Entschädigungsbetrag zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt werden. Die Schätzung des Maximalbetrags in Höhe von CHF 500'000.– basiert auf den Geschäftszahlen der Vorjahre und des laufenden Jahrs (Beilage 4).

Ein allfälliger Überschuss nach Liquidation der Genossenschaft würde der Stadt rückvergütet. Die Detailregelungen zur Abwicklung der Entschädigung werden im separaten Übernahmevertrag geregelt. Des Weiteren löst die Ablösung des Baurechts keine Grundstückgewinnsteuer und keine Handänderungssteuer aus. Dies wurde von der kantonalen Steuerverwaltung Thurgau am 23. Januar 2023 bestätigt (Beilage 5).

3 Vereinbarung der Übernahme

In Verbindung zum Aufhebungsvertrag regelt die "Vereinbarung über die Übernahme des Betriebs des Schwimmbads Hörnli" die Rahmenbedingungen des Betriebsübergangs (Beilage 6). Die wichtigsten Eckpunkte sind:

3.1 Übernahmezeitpunkt

Der Betrieb wird per 1. Januar 2024 von der Stadt übernommen und in die neu zu schaffende Ressortstelle "Sportanlagen und Betriebe" des Departements Gesellschaft integriert. Bis dahin wird der Betrieb durch die Genossenschaft im bisherigen Rahmen fortgeführt; grössere Investitionen sind nicht vorgesehen.

3.2 Entschädigung

Die Entschädigung der Genossenschaft soll einen ausgeglichenen Abschluss und die Liquidation ermöglichen. Entsprechend beinhaltet sie nebst dem Buchwert der Sachanlagen den Ausgleich eines Verlustvortrags und allfälliger Steuern sowie eine Rückstellung für die administrative Abwicklung der Liquidation. Der konkrete Entschädigungsbetrag wird innert 90 Tagen nach Abwicklung des Heimfalls (und Kenntnis der konkreten Zahlen) festgelegt. Es wird ein Betrag von maximal CHF 500'000.– erwartet. Ein Teil der Entschädigung wird mit bestehenden Ausständen der Genossenschaft gegenüber der Stadt verrechnet (Corona-Kredit CHF 70'000.–, Anteilsscheine Stadt an Genossenschaft CHF 65'000.–, Übernahme Eintrittskartendepots CHF 71'000.–).

3.3 Personal

Die Stadt übernimmt alle Mitarbeitenden des Freibads Hörnli. Im Zuge von Betriebsübernahmen gehen die Arbeitsverträge von Gesetzes wegen unverändert auf die Stadt über – dies gilt auch beim Übergang von einem privaten zu einem öffentlichen Arbeitgeber. Die übernommenen Mitarbeitenden werden in die Gesamtorganisation (Bad

Egelsee und Freibad Hörnli) integriert und im Rahmen einer einjährigen Evaluationsphase eingespielt. Mindestens für diesen Zeitraum sichert die Stadt der Genossenschaft und den Mitarbeitenden zu, die Arbeitsverhältnisse fortzuführen. Für vor der Übernahme entstandene Lohnforderungen, Sozialabzüge sowie Ferien- und Überstundenguthaben haftet die Genossenschaft solidarisch.

3.4 Nutzungsvereinbarungen

Die Stadt übernimmt die bestehenden Nutzungsvereinbarungen mit verschiedenen Vereinen sowie der Primar- und Sekundarschulgemeinde Kreuzlingen (mit schriftlichem Einverständnis der Betroffenen) und führt diese mindestens für die Saison 2024 weiter. Daran anschliessende Neuverhandlungen liegen in der Kompetenz der Stadt Kreuzlingen.

3.5 Kioskbetrieb

Die bisherige Pächterin des Kiosks hat den bestehenden Pachtvertrag per Ende 2022 gekündigt. Auf die Saison 2023 hin hat die Genossenschaft (in Absprache mit der Stadt) das Pachtverhältnis an die Firma Thai Chili Weinfelden GmbH, Bahnhofstrasse 9, Weinfelden, vergeben. Die Stadt tritt per 1. Januar 2024 als Verpächterin in dieses ein.

3.6 Mobilien

Die zum Betrieb gehörenden Mobilien (Maschinen, Lagerbestände, Einrichtungen etc.) werden auf den Übernahmezeitpunkt hin inventarisiert und von der Stadt übernommen. Sie sind in der Entschädigung mit enthalten.

3.7 Eintritte

Derzeit besteht ein Eintrittskartendepot von rund CHF 71'000.–. Die Stadt übernimmt dieses als Teil der Entschädigung und zahlt die Inhaberinnen und Inhaber bei Rückgabe der Eintrittskarten aus. Gemäss Praxis der Genossenschaft geniessen aktuelle und ehemalige Vorstandsmitglieder samt Familie (Kinder bis 16 Jahre) lebenslang freien Eintritt. Die Stadt führt diese Praxis weiter.

4 Betriebsführung durch die Stadt

Die Stadt Kreuzlingen beteiligt sich seit 2008 im Rahmen der Betriebskommission Schwimmbad Hörnli aktiv am Betrieb des Freibads. Verschiedene Aufgaben konnten dank der guten Vernetzung mit der Stadt einfacher und direkter erledigt werden. Diese Arbeitsleistungen wurden in der Buchhaltung der Stadt jeweils auch monetär abgebildet.

Die Rahmenbedingungen für den Betrieb des Freibads Hörnli werden sich künftig unwesentlich ändern. Die Anlage ist in einem guten Zustand, die Technik wird laufend auf dem neuesten Stand gehalten – auch dank den wiederkehrenden Beiträgen der Stadt. Wenn die Stadt den Betrieb Hörnli per 1. Januar 2024 übernimmt, werden alle Mitarbeitenden in den gemeinsamen Betrieb von Egelsee und Hörnli integriert. Die bisherigen Saisonstellen können in Ganzjahresanstellungen umgewandelt werden. Die vielseitige technische Ausbildung der Mitarbeitenden ermöglicht, sie in den jeweiligen Fachbereichen beider Bäder flexibel einzusetzen. Die Erfassung der Arbeitszeiten und

die Zuordnung zur entsprechenden Kostenstelle erfolgt über das Batchsystem der städtischen Stundenerfassung. So können Mitarbeitende gezielt eingesetzt werden, je nach Wetter, Bedarf und Fachkenntnis. Somit lassen sich Ressourcen optimal nutzen und Synergien schaffen (Beilage 7).

Obwohl die beiden Bäder geografisch getrennt sind, können folgende Bereiche übergeordnet bearbeitet und organisiert werden:

- Überwachung und Kontrolle der Technik (digitale Verbindung)
- Administration und Personaleinsatzplanung (gemeinsame Planungsplattform)
- Kassensystem und Flächenreservationsinstrument (gemeinsame Programme)
- Rechnungswesen durch direkten Zugang zum städtischen Finanzwesen
- IT – Nutzung zentral gelöst
- Gesamtleitung der beiden Betriebe.

Die neue Struktur der beiden Bäder ermöglicht es, den Betrieb durch die neu geschaffene Ressortstelle im Departement Gesellschaft zu leiten. Operativ werden die Bäder über den Chefbademeister geführt. Das Bad Egelsee und das Freibad Hörnli haben je eine für den Betrieb zuständige Kommission. Die Koordination und Verwaltung laufen über das Departement Gesellschaft.

5 Finanzen

Der Betrieb des Freibads Hörnli wird schon heute in der Funktion 3411 mit den Betriebsbeiträgen und der Verzinsung und Amortisation der Investitionen abgebildet. In der Übersicht sind die Beiträge und Investitionen der letzten beiden Jahre der Hochrechnung 2024 gegenübergestellt (Beilage 8). Die Zusammenführung beider, bisher getrennten Rechnungen erfolgt im Budget 2024.

Die Aufwendungen im Bereich Betrieb und Unterhalt bleiben konstant, da die betrieblichen Rahmenbedingungen des Bads unverändert bleiben. Die Personalkosten werden sich mit der Integration der Mitarbeitenden in den gemeinsamen Betrieb der beiden Bäder verändern. Die heute bestehenden Arbeitsverträge (die ganze Jahresarbeitszeit wird von März bis Oktober geleistet) werden mehrheitlich in Ganzjahresarbeitsverträge umgewandelt, da Einsätze in beiden Bädern möglich sind. Diesbezüglich können die finanziellen Auswirkungen noch nicht genau quantifiziert werden. Das Departement Gesellschaft geht gesamthaft von höheren Personalkosten aus. Diese können teilweise durch die neue Zusammenarbeit des Betriebs aufgefangen werden. Die Hochrechnung 2024 ist eine Annäherung an die zu erwartenden Zahlen zu verstehen.

6 Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Der Aufhebungsvertrag über das Baurecht und die Vereinbarung der Übernahme können unterzeichnet und abgeschlossen werden.

Gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft werden die in der Vereinbarung festgelegten Schritte und Massnahmen vorbereitet und durchgeführt. Ziel ist es, zum

Zeitpunkt der Betriebsübernahme des Bads Egelsee ab 1. Juli 2023 und Inbetriebnahme ab Oktober 2023 die Mitarbeitenden beider Bäder bereits in der kommenden Saison miteinander bekannt zu machen und einzusetzen.

In der Übergangszeit und mit dem Start der Führung aus einer Hand zwischen Sommer 2023 und Winter 2024/25 wird eine enge Begleitung zwischen dem Vorstand der Genossenschaft, dem Departement Gesellschaft und den Betriebsleitern beider Anlagen notwendig sein. Die Betriebskommission Freibad Hörnli wird aus diesen erfahrenen Vertreterinnen und Vertretern neu zusammengesetzt und künftig den Betrieb Freibad Hörnli begleiten.

7 Zusammenfassung

Seit den 60er Jahren haben privat organisierte Initiativen sowohl Sportanlagen wie auch soziale und gesellschaftliche Einrichtungen in Kreuzlingen aufgebaut und damit für die Öffentlichkeit ein grossartiges Angebot geschaffen. Erwähnt seien hier das Alterszentrum Kreuzlingen, die Kinderkrippe Kreuzlingen, das Schwimmbad Hörnli, das Planetarium und die Sternwarte, das Seemuseum, das Museum Roseneegg ebenso wie der Yachtclub (Hafen Seegarten), der Sportfischerverein, der Ruder- und der Paddelclub, und nicht zuletzt die Stadtbibliothek und viele mehr, die in den so unterschiedlichen Vereinen aktiv und begeisternd arbeiten und diese Vielfalt an Angeboten ermöglichen – echte Pionierleistungen. Das macht Kreuzlingen so lebenswert und besonders.

Der Wandel und die politische Herausforderung für die mittlerweile grossen Anlagen liegen zunehmend in der Führungsverantwortung. In diesem Bereich hat sich der Arbeitsumfang grundlegend verändert. Am Beispiel des Schwimmbads Hörnli zeigt sich der Unterschied zu früheren Strukturen am deutlichsten. Die Leitung muss heute über ein hohes technisches Wissen verfügen, Personalverantwortung und -führung, die wirtschaftliche Führung des Betriebs kommt dazu. Für die Vorstände von Genossenschaften, Stiftungen und Vereinen ist die permanente Belastung, solch grosse Unternehmen erfolgreich zu führen, sehr gross.

In den vergangenen Jahren konnte dank der guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Stadt, der Grundstein für die schrittweise Übernahme des Badebetriebs Hörnli und die sinnvolle Zusammenführung beider Bäder gelegt werden. Die grossartige Leistung der Gründer-Väter und -Mütter bleibt unvergessen und wird auch in Zukunft im guten Geist des Freibads Hörnli spürbar bleiben.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- a. dem vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft Nr. 6059, der Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und der Vereinbarung über die Übernahme**
- b. der Übernahme der Betriebsführung der Gesamtanlage Schwimmbad Hörnli durch die Stadt Kreuzlingen ab dem 1. Januar 2024**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 24. Januar 2023

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

- 1. Baurechtsvertrag Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (2007) inkl. Nachtrag (2019)
- 2. Finanzielle Unterstützung an Schwimmbad Hörnli 2005-2022, 13. Dezember 2022
- 3. Vertrag über die vorzeitige Aufhebung eines Baurechts (Entschädigung)
- 4. Übersicht Entschädigungszahlung an Genossenschaft (Hochrechnung)
- 5. Entscheid Steuerverwaltung Thurgau, 23. Januar 2023 (Steuerruling)
- 6. Vereinbarung über die Übernahme des Betriebs des Schwimmbads Hörnli
- 7. Organigramm Bäder Kreuzlingen ab 2024
- 8. Betriebskosten und Budget Freibad Hörnli ab 2024 (Funktion 3411)



Kopie an:
- SR z.K.
- Finanzabteilung
- Bauverwaltung
12.10.2007/gb

12. OKT 2007

Beilage 1

Öffentliche Beurkundung

über

Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen

vertreten durch Andreas Netzle, Stadtammann und Silvano Castioni, Stadtschreiber

als Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete

und der

“Schwimmbad Hörnli“ Kreuzlingen, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen,
Firmennummer CH-440.5.004.434-2/

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

als Baurechtsberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

Liegenschaft Nr. 1059

Plan Nr. 84, Seezälg

43'771 m2

Dienstgebäude Vers.Nr. 39.6.483

Umkleidegebäude Vers.Nr. 39.6.482

Filterhaus Vers.Nr.39.6.486

Umkleidegebäude Vers.Nr. 39.6.484

Kiosk Umkleide WC-Anl. Vers.Nr. 39.6.485

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

no Gut. & AN

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

Erwerbstitel

laut Grundbuch

Feststellung

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

Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

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

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

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

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

Pfandfrei

II. Baurecht

1. Art

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

Handwritten signature/initials

2. Umfang

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

3. Inhalt

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

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

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

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

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

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

4. Dauer

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

5. Übernahme und Übergabe der geänderten Baurechtsflächen

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

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

40
G. J. J. J.

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

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

6. Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht

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

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

7. Ordentlicher Heimfall

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

8. Vorzeitiger Heimfall

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

9. Vorkaufsrechte

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

10. Übertragbarkeit

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

Handwritten signature and initials

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

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

11. Rechtsnachfolger

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

III. Baurechtszins

Dieses Baurecht wird unentgeltlich eingeräumt.

IV. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

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

2. Genehmigungen

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

3. Aufnahme als Grundstück

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

4. Aufhebung des alten Baurechtsvertrages

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

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

Mit der Aufhebung des alten Baurechtsgrundstückes wird gleichzeitig auch die Dienstbarkeit

110  

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

5. Gebühren

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

Die Parteien vereinbaren mit obligationenrechtlicher Wirkung:

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

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

Beilagen

Die angehängten drei Beilagen bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages:

Plan 1 Situation Baurechtsfläche

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

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



ANMELDUNG ZUM GRUNDBUCHEINTRAG

So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen:

1. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes als selbständiges und dauerndes Recht für eine Schwimmbadanlage, unter Grundstück D6010 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen). Dauer: Bis 31. August 2057
Eigentümerin dieses Baurechtsgrundstückes ist:
"Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen, Burggrabenstr. 23
2. Die Dienstbarkeit über selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Schwimmbadanlage zugunsten "Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen, Genossenschaft, 8280 Kreuzlingen, bis 31. August 2057 (verselbständigt unter D6010) zulasten der Liegenschaft Nr. 1059 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen).
3. Das Baurechtsgrundstück D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) ist zu löschen inklusive der entsprechenden Dienstbarkeit auf den belasteten Liegenschaften L1441 und L1059 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen).
4. Die Pfandentlassung des Baurechtsgrundstückes D15 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) aus der Pfandhaft des Schuldbriefes Nr. 3504.
5. Der Pfandzusatz des Baurechtsgrundstückes D6010 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Stadt Kreuzlingen) in den unter Ziffer 4 bezeichneten Schuldbrief. ~~L 318~~
6. Die Löschung der Dienstbarkeit ID 4083 über Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten D15 und zulasten Nr. 59, dat. 15.01.1969 Beleg 22

Kreuzlingen, 5.10.2007

Die Vertragsparteien

Stadt Kreuzlingen

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

"Schwimmbad Hörnli" Kreuzlingen

Der Vizepräsident

Der Aktuar

Öffentliche Beurkundung Nr. 662

Als Urkundsperson des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde. Die mitunterzeichneten Pläne (1-3) bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

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

Kreuzlingen, 5. Oktober 2007



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter Stv.

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

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 5. Oktober 2007



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN


R. Allenspach
Grundbuchverwalter Stv.



**Öffentliche Urkunde
über
Nachtrag zum
BAURECHTSVERTRAG**

zwischen der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

(Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete)

und der

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

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

(Baurechtsberechtigte)

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

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

II. Baurecht

6. Parkierungs-, Zugangs- und Zufahrtsrecht

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

Die Grundeigentümerin stellt ausserhalb der Baurechtsfläche Parkplätze für die Besucher des Schwimmbades „Hörnli“ und anderer Nutzer der Anlage in der „Seezelg“ zur Verfügung. *Die bis zur Realisierung des Gestaltungsplans „Seezelg“ zur Verfügung stehende Parkierungsfläche ergibt sich aus dem Plan 2 „Situation“ Parkplätze vor Realisierung der Rasensportplätze GP „Seezelg“, grün koloriert. Die im Plan 3 eingezeichnete blaue Fläche bezeichnet die zur Verfügung gestellten Parkplätze nach Realisierung des Gestaltungsplans „Seezelg“. Die zusätzlichen Parkplätze bei Spitzenbelegung (vgl. Plan 2: orange kolorierte Fläche, Plan 3: rot kolorierte Fläche) fallen ersatzlos weg.*

Die beiden Pläne bilden integrierende Bestandteile dieses Nachtrages.

Die Parteien vereinbaren mit obligatorischer Wirkung:

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

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

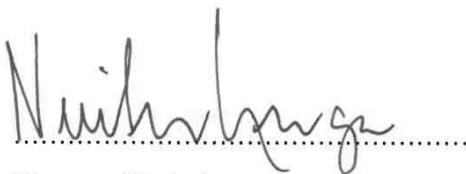
Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat diesem Vertrag am 13. Dezember 2018 ebenfalls zugestimmt. Die gesetzliche Referendumsfrist ist am 15. März 2019 unbenutzt abgelaufen.
2. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.
3. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Nachtrag bilden die ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen zuständig für Kreuzlingen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.
4. Der Grundbucheintrag dieser Änderung des Baurechtsvertrages hat sofort zu erfolgen.

Kreuzlingen, 17. April 2019

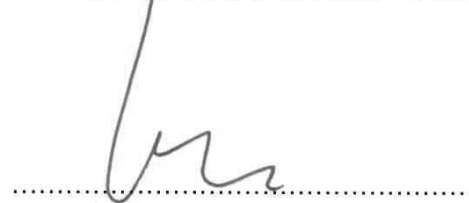
Die Vertragsparteien:

Stadt Kreuzlingen



Thomas Niederberger

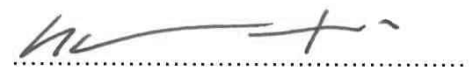
Genossenschaft Schwimmbad Hörnli



Jürg Schlatter



Michael Stahl



Urs Oberhansli

Öffentliche Beurkundung Nr. 650k

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

Die beiliegenden unterschriftlich anerkannten Pläne werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

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

Kreuzlingen, 17. April 2019

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Der Grundbuchverwalter



Grundbuchanmeldung

Der vorstehende Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch Kreuzlingen angemeldet.

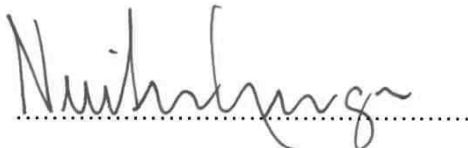
Es ist einzutragen:

- Der Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom ~~12.~~^{5.} Oktober 2007 (SP-Nr. 16004.o671) auf der Liegenschaft Nr. 6059 Grundbuch Kreuzlingen.

Kreuzlingen, 17. April 2019

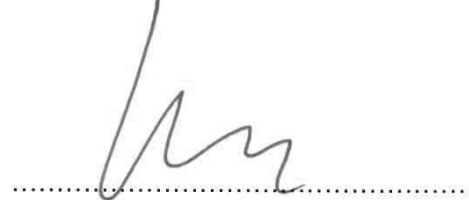
Die Vertragsparteien:

Stadt Kreuzlingen

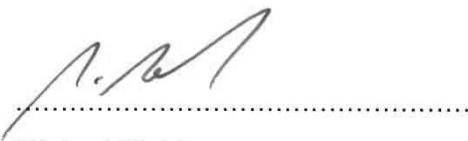


Thomas Niederberger

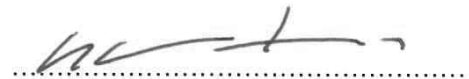
Genossenschaft Schwimmbad Hörnli



Jürg Schlatter



Michael Stahl



Urs Oberhänsli



Gebühren

Beurkundung	Fr.	100.00	(Minimalgebühr)
MWSt	Fr.	7.70	
Nachtrag	Fr.	<u>200.00</u>	(Minimalgebühr)

Total **Fr. 307.70**
= = = = =

Rg.Nr. 1677

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli

Situation Parkplätze vor Realisierung der Rasensportplätze GP Seezegg

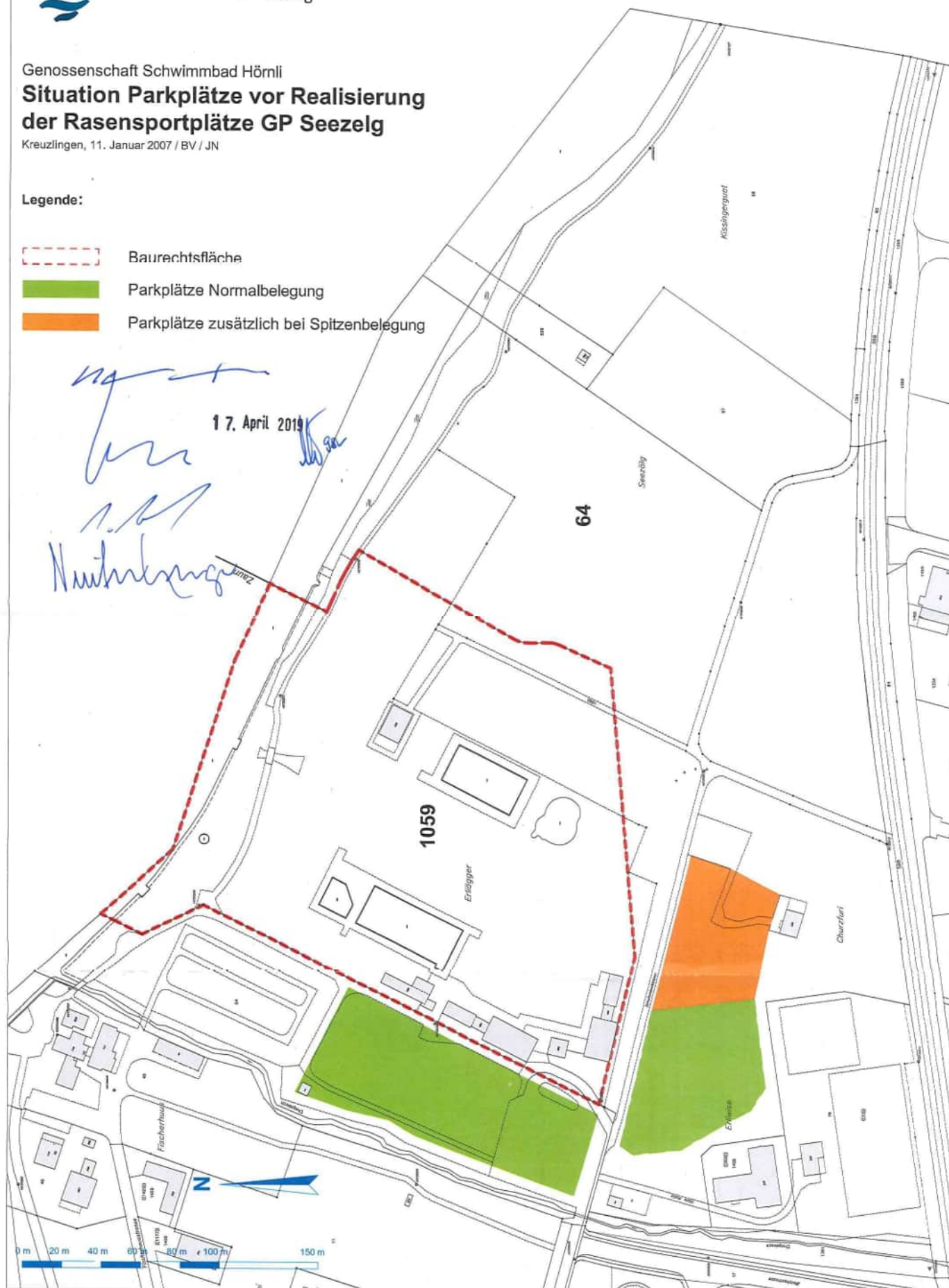
Kreuzlingen, 11. Januar 2007 / BV / JN

Legende:

- Baurechtsfläche
- Parkplätze Normalbelegung
- Parkplätze zusätzlich bei Spitzenbelegung

17. April 2019

Handwritten notes:
 17. April 2019
 Nuthausen

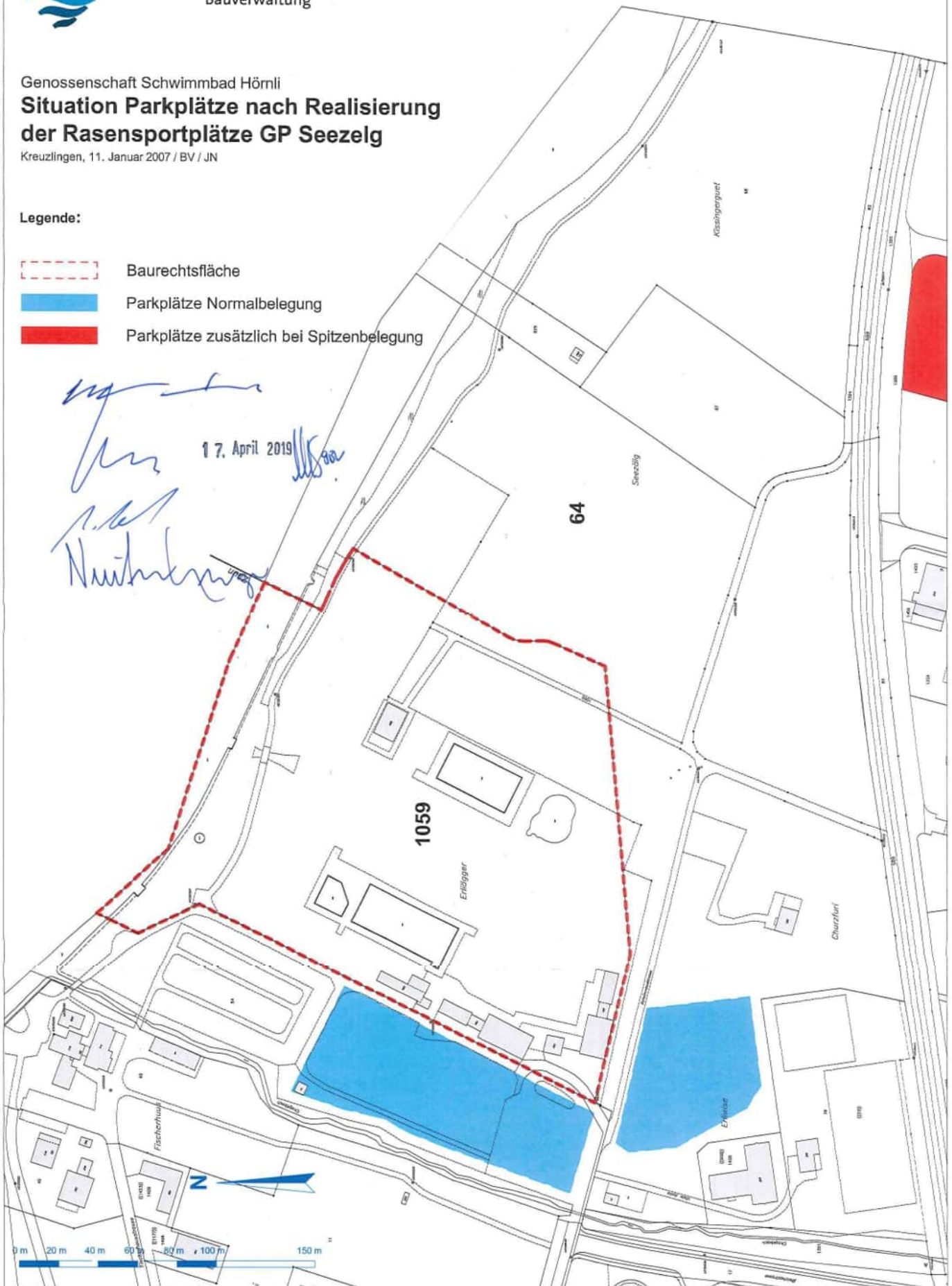


Genossenschaft Schwimmbad Hörnli
**Situation Parkplätze nach Realisierung
der Rasensportplätze GP Seezelg**

Kreuzlingen, 11. Januar 2007 / BV / JN

Legende:

-  Baurechtsfläche
-  Parkplätze Normalbelegung
-  Parkplätze zusätzlich bei Spitzenbelegung





Auszug aus dem Protokoll vom 23. Oktober 2018
Beschluss-Nr. 2018-211

2.02.03

Nachtrag zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli betreffend Auflösung des Servituts zu Lasten der Parzelle Nr. 5064 der Stadt Kreuzlingen
Botschaft / Verabschiedung

Vize-Stadtpräsidentin Dorena Raggenbass legt den Botschaftstext zur Beratung und Genehmigung vor.

Beschluss

1. Der Botschaftstext wird genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
2. Mitteilung an
 - Ruedi Wolfender, Leiter Gesellschaft und Liegenschaften

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

- Botschaft mit Beilagen

Versand am: 25. OKT. 2018

Gemeinderat



Auszug aus dem Protokoll vom 13. Dezember 2018

Beschluss Nr. 2018-281

2.02.03

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

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli betreffend Auflösung des Servituts zu Lasten der Parzelle Nr. 5064 der Stadt Kreuzlingen wird **genehmigt**.

Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist beträgt drei Monate. Sie beginnt am 14. Dezember 2018 und dauert bis 14. März 2019.

Kreuzlingen, 14. Dezember 2018

Für die Richtigkeit

Gemeinderat Kreuzlingen
Der Präsident

Der Sekretär

Mitteilung an (per E-Mail)

- Vize-Stadtpräsidentin Dorena Raggenbass
- Ruedi Wolfender, Leiter Gesellschaft und Liegenschaften
- Stadtrat z. K.

Firmennummer	Rechtsnatur	Eintragung	Löschung	Übertrag CH-440.5.004.434-2 von: CH-440.5.004.434-2/a auf:	1
CHE-103.358.384	Genossenschaft	11.10.1963			



Aktuelle Eintragungen

Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
5		Genossenschaft Schwimmbad Hörnli	1	Kreuzlingen

Ei	Lö	Anteilscheine	Ei	Lö	Domiziladresse
6		CHF 50.-; CHF 100.-; CHF 500.-; CHF 1'000.-	3		Schwimmbadstrasse 2 8280 Kreuzlingen

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Erstellung und Betrieb eines Schwimmbades sowie Ausbau des Standes im Hörnliareal.			

Ei	Lö	Bemerkungen, Angaben betreffend Übernahme von Aktiven und Passiven	Ref	Statutendatum
5		Mitteilungen erfolgen schriftlich	1	02.09.1963
			1	27.05.1970
			5	27.04.2011
			6	21.05.2013

Ei	Lö	Haftung, Nachschusspflicht und weitere Pflichten der Genossenschafter	Ref	Publikationsorgan
			5	SHAB

Ze	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Ze	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
	0	(Auslassung)			(Auslassung)		4		3490	05.08.2010	154	11.08.2010	13 / 5767050
	1	271	10.02.1988	49	29.02.1988	804	5		3593	16.08.2011	160	19.08.2011	6301332
	2	1809	22.05.2007	101	29.05.2007	13 / 3949742	6		3245	09.07.2013	133	12.07.2013	973703
	3	4844	31.07.2009	150	06.08.2009	19 / 5183930	7		3178	18.06.2014	118	23.06.2014	1569229

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
2			Oberhänsl, Urs, von Affeltrangen, in Kreuzlingen	Vizepräsident	Kollektivunterschrift zu zweien
2			Jetter, Felix, von Warth-Weiningen, in Berg TG	Mitglied + Kassier	Kollektivunterschrift zu zweien
2			Baumann, Felix, von Kreuzlingen, in Kreuzlingen	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
2			Kasper, Kurt, von Berlingen, in Kreuzlingen	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
3			Raggenbass, Dorena, von Schönholzerswilen, in Kreuzlingen	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
3			Wolfender, Rudolf, von Kreuzlingen, in Kreuzlingen	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
4			TWS Confides AG (CH-440.3.018.421-3), in Tägerwilen	Revisionsstelle	
7			Schlatter, Jürg, von Hallau, in Kreuzlingen	Präsident	Kollektivunterschrift zu zweien
7			Battocletti, Miriam, von Rüschegg, in Goldach	Mitglied + Aktuarin	ohne Zeichnungsberechtigung

Frauenfeld, 04.04.2019 09:34

Diese Internet Information aus dem kantonalen Handelsregister hat mangels Originalbeglaubigung keinerlei Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

Finanzielle Unterstützung an Schwimmbad Hörnli 2005 bis 2022

13.12.2022/RWOL

Jahr	Betriebskostenbeitrag	Investitionsbeitrag	Amortisation	Passivzinsen	Darlehen Corona	Beitrag baulicher Unterhalt	Beitrag Anschaffungen Maschinen und Geräte	Beitrag Anschaffungen übriges Mobiliar	Beitrag an Dienstleistungen	Betrieb Fotokopiergerät	interne Verrechnung Informatik	interne Verrechnung Personalaufwand	interne Verrechnung Sachaufwand	Personalkosten Stadt
2005	CHF 100'000.00	CHF 430'000.00												
2006	CHF 100'000.00	CHF 17'630.00												
2007	CHF 100'000.00	CHF 1'627'129.00												
2008	CHF 136'404.00	CHF 4'293'211.00												
2009	CHF 110'000.00	CHF 139'788.00												
2010	CHF 110'000.00	CHF 534'331.00	CHF 233'332.00	CHF 60'424.00		CHF 60'559.00			CHF 813.00			CHF 5'757.00		
2011	CHF 110'000.00	CHF 387'822.00	CHF 266'823.00	CHF 69'210.00		CHF 57'418.00	CHF 49'500.00					CHF 11'828.00	CHF 4'812.15	
2012	CHF 120'000.00	CHF 264'631.00	CHF 292'631.00	CHF 72'642.00		CHF 73'238.00	CHF 49'813.00		CHF 2'989.00			CHF 12'697.00		
2013	CHF 120'000.00	CHF 226'011.00	CHF 309'257.00	CHF 68'883.00		CHF 83'765.00	CHF 8'856.00		CHF 2'556.00			CHF 16'970.00		
2014	CHF 120'000.00	CHF 17'847.00	CHF 347'800.00	CHF 62'100.00		CHF 155'570.00	CHF 6'824.00	CHF 17'358.00	CHF 2'261.00			CHF 27'588.00		CHF 9'420.00
2015	CHF 120'000.00	CHF 141'634.00	CHF 359'600.00	CHF 58'336.00		CHF 39'676.00	CHF 4'236.00	CHF 15'902.00	CHF 3'306.00			CHF 5'786.00		CHF 10'410.00
2016	CHF 120'000.00	CHF 343'778.00	CHF 373'400.00	CHF 45'945.00		CHF 85'890.00	CHF 30'387.00	CHF 3'474.00	CHF 2'996.00			CHF 2'224.00		CHF 20'885.00
2017	CHF 120'000.00	CHF 454'673.00	CHF 391'500.00	CHF 20'549.00		CHF 112'773.00	CHF 41'483.00	CHF 9'808.00	CHF 2'604.00			CHF 5'719.00		CHF 21'434.00
2018	CHF 120'000.00		CHF 391'500.00	CHF 14'852.00		CHF 194'299.00	CHF 6'050.00	CHF 5'128.00	CHF 14'992.00			CHF 8'045.00		CHF 10'777.00
2019	CHF 170'000.00		CHF 391'700.00	CHF 6'329.00		CHF 15'238.00	CHF 37'120.00	CHF 404.00	CHF 31'270.00			CHF 16'131.00		CHF 18'576.00
2020	CHF 170'000.00		CHF 682'300.00	CHF 4'346.00		CHF 24'762.00	CHF 10'043.00	CHF 5'033.00	CHF 22'012.00	CHF 72.00	CHF 6'836.00	CHF 33'609.00		CHF 22'452.00
2021	CHF 170'000.00	CHF 33'958.00	CHF 275'358.00	CHF 1'028.00	CHF 70'000.00	CHF 60'715.00	CHF 59'988.00	CHF 5'033.00	CHF 57'637.00	CHF 111.00	CHF 7'391.00	CHF 34'298.00		CHF 22'452.00
2022	CHF 170'000.00	CHF 967'319.00				CHF 74'595.00	CHF 7'688.00	CHF 1'479.00	CHF 26'331.00	CHF 78.00				
Summen	CHF 2'286'404.00	CHF 9'879'762.00	CHF 4'315'201.00	CHF 484'644.00	CHF 70'000.00	CHF 1'038'498.00	CHF 311'988.00	CHF 63'639.00	CHF 169'767.00	CHF 261.00	CHF 14'227.00	CHF 180'652.00	CHF 4'812.15	CHF 136'406.00

Gesamtsumme Investitionen	CHF	9'879'762.00
Gesamtsumme laufende Rechnung	CHF	9'076'499.15

**Vertrag über die vorzeitige Aufhebung eines Baurechts
(Entschädigung)**

zwischen der

Stadt Kreuzlingen
vertreten durch []

als Grundeigentümerin (und Baurechtsbelastete)

und der

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli, Schwimmbadstrasse 2, 8280 Kreuzlingen
UID: CHE-103.358.384
vertreten durch []

als Baurechtsberechtigte

I. BESCHRIEB DER GRUNDSTÜCKE

- a. Die Stadt Kreuzlingen ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks (baurechtsbelastetes Grundstück):

Liegenschaft Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen
Plan Nr. 84, Eerliägger

[Grundstückbeschreibung gemäss Grundbuch]

- b. Die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks (Baurechtsgrundstück):

Liegenschaft Nr. D6010, Grundbuch Kreuzlingen
Plan Nr. 84, Eerliägger

[Grundstückbeschreibung gemäss Grundbuch]

II. AUSGANGSLAGE

Gemäss Baurechtsvertrag und Grundbucheintrag vom 5. Oktober 2007 (Beleg 1300o) besteht im Grundbuch Kreuzlingen zulasten der Liegenschaft Nr. 6059, Plan Nr. 84, Eerliägger (vormals Liegenschaft Nr. 1059, Plan Nr. 84, Seezelg) das Baurechtsgrundstück Nr. D6010 als selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB für eine Schwimmbadanlage.

Das Baurecht wurde mit Beginn am 01. September 2007 für eine Dauer von fünfzig (50) Jahren bis am 31. August 2057 begründet.

Die Parteien sind übereingekommen, das Baurecht per [31. Dezember 2023] vorzeitig aufzuheben. Zu diesem Zweck schliessen sie den vorliegenden Vertrag ab.

III. AUFHEBUNG DES BAURECHTS

1. Heimfall

Die Parteien vereinbaren, das Baurecht per [31. Dezember 2023] vorzeitig aufzuheben. Das Baurechtsgrundstück Nr. D6010, Grundbuch Kreuzlingen, geht mit der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch unter und die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen fallen der Grundeigentümerin heim, indem sie Bestandteil des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen, werden.

2. Mutation

Die Parteien ersuchen das Grundbuchamt Kreuzlingen, die sich aus der Entschädigung ergebende Mutation im Grundbuch abzuschliessen. Nach Abschluss dieser Mutation besteht nur noch das Grundstück Liegenschaft Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen, mit einer Fläche von 43'772 m² und den heimgefallenen Bauten und Anlagen. Das Baurechtsgrundstück Nr. D6010, Grundbuch Kreuzlingen, ist zu löschen.

3. Bereinigungen

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die Dienstbarkeitslast «Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Schwimmbadanlage» (Dienstbarkeit 16004.o671) ist auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen, zu löschen.

Zugunsten und zulasten des Baurechtsgrundstück Nr. D6010, Grundbuch Kreuzlingen, sind keine Dienstbarkeiten oder Grundlasten im Grundbuch eingetragen, die zu bereinigen wäre

4. Finanzielle Bestimmungen zur Entschädigung

a. Entschädigung

In Ziff. II./7. des Baurechtsvertrags vom 05. Oktober 2007 haben die Parteien vereinbart, dass im Fall des ordentlichen Heimfalles eine Entschädigung nur für den Zeitwert der Investitionen der Baurechtsberechtigten geschuldet ist.

In Kenntnis dieser Vertragsbestimmung vereinbaren die Parteien, dass die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen hat. Diese Entschädigung wird zwischen den Parteien innert neunzig Tagen seit Vollzug des Heimfalles vereinbart. Die Entschädigung wird so bemessen, dass für die Genossenschaft ein finanziell ausgeglichener Abschluss, die Weiterführung der Genossenschaft bis zu deren Auflösung und Löschung im Handelsregister sowie die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals an die Genossenschafter möglich ist. Die Bemessung erfolgt zusätzlich in Anwendung von Ziff. III/4 ff. der Vereinbarung über die Übernahme des Betriebes des Schwimmbades Hörnli.

Ein eventuell nach Liquidation noch vorhandener Rest der Entschädigung wird der Grundeigentümerin rückvergütet. Nach Massgabe der Jahresabschlüsse 2020 und 2021 sowie der aktuellen Kenntnis über den Geschäftsgang im Jahre 2022 wird die Entschädigung maximal CHF 500'000.00 betragen. Der Grund dieser tiefen Bemessung liegt in der zumindest seit 2007 von der Stadt getätigten Finanzierung der Investitionen in die Infrastruktur des Bades Hörnli.

Mit der Leistung der Entschädigung sind sämtliche Ansprüche der Baurechtsberechtigten im Zusammenhang mit der vorzeitigen Aufhebung des Baurechts abgegolten. Die Baurechtsberechtigte hat darüber hinaus keine weiteren Entschädigungsansprüche gegenüber der Grundeigentümerin.

b. Tilgung der Entschädigung

Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, die Zahlung der Entschädigung innert dreissig Tagen nach beidseitiger Bemessung gemäss Ziff. 4 lit. a Abs. 2 hievon der Baurechtsberechtigten vorzunehmen.

c. **Steuern**

Die Genossenschaft ist im Sinne von § 75 Abs. 1 Ziff. 7 StG steuerbefreit und unterliegt gemäss § 126 Abs. 1 Ziff. 4 StG der Grundstückgewinnsteuer. Sie hat den mutmasslichen Grundstückgewinnsteuerbetrag berechnen zu lassen und die entsprechende Berechnung der Urkundsperson bis zur öffentlichen Beurkundung dieses Vertrags vorzulegen (vgl. auch Ziff. IV/11).

Für diesen Vertrag wird das Meldeverfahren gemäss Art. 38 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (MWSTG) durchgeführt. Das Formular 764 ist von beiden Parteien zu unterzeichnen und von der Baurechtsberechtigten innert 30 Tagen nach Vollzug dieses Vertrages der Eidgenössischen Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, mit Beilagen (dieser Vertrag) einzureichen. Ist die Mehrwertsteuer wider Erwarten ganz oder teilweise zu entrichten, wäre diese auf den entsprechenden mehrwertsteuerpflichtigen Betrag durch die Grundeigentümerin nachzubezahlen. Eine allfällige Eigenverbrauchssteuer infolge einer zukünftigen Nutzungsänderung geht zu Lasten der Grundeigentümerin.

Die veräussernde Partei übergibt der erwerbenden Partei sämtliche verfügbaren Dokumentationen betreffend Vorsteuerabzügen im Zusammenhang mit wertvermehrenden Investitionen inkl. Grossreparaturen und nachgeholtem Unterhalt auf unbeweglichen Gegenständen sowie im Zusammenhang mit Investitionen bei beweglichen Gegenständen.

IV. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

5. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den heimfallenden Bauten und Anlagen gehen am [1. Januar 2024] auf die Grundeigentümerin über.

6. Gewährleistung

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

Die Grundeigentümerin übernimmt das Vertragsobjekt im ihr bekannten, heutigen Zustand. Die Baurechtsberechtigte wird das Vertragsobjekt, mithin das Baurechtsgrundstück mit den darauf befindlichen Bauten und Anlagen, bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr weiterhin ordnungsgemäss unterhalten.

Der Baurechtsberechtigten sind keine verdeckten Mängel bekannt, insbesondere keine seit der Begründung des Baurechtsvertrages vom 01. September 2007 entstandenen Schadstoffbelastungen (Altlasten, Abfall oder andere umwelt- bzw. gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastungsvorkommen im Untergrund, Boden oder in der Bausubstanz [Asbest etc.] oder sonstige Verunreinigungen von umweltschutzrechtlicher Relevanz).

Die Baurechtsberechtigte sichert der Grundeigentümerin weiter zu, dass die haustechnischen Anlagen und Apparate in einwandfreiem, funktionstüchtigem Zustand übergeben werden. Insoweit per Übergabezeitpunkt zu behebbende Mängel bestehen, erfolgt eine entsprechende Anzeige an die Grundeigentümerin und wird die noch ausstehende Beauftragung zur Behebung einvernehmlich festgelegt. Die Parteien erstellen ein Übergabe- bzw. Übernahmeprotokoll.

Vor diesem Hintergrund wird jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Mängel am Vertragsobjekt im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der Baurechtsberechtigten ausserhalb dieses Vertrags ausdrücklich abgegebene Zusicherungen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

7. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, direkt und ausseramtlich per Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr (01. Januar 2024) marchzählig über sämtliche Ausgaben und Einnahmen betreffend das Vertragsobjekt abzurechnen, insbesondere über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien und Nebenkosten sowie Abonnement-Einnahmen.

Die Baurechtsberechtigte legt der Grundeigentümerin die entsprechende marchzählige Abrechnung innert neunzig (90) Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr vor. Das Guthaben, das sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist der berechtigten Partei innert dreissig (30) Tagen seit Vorlage der Abrechnung auszubezahlen.

8. Versicherungsverträge

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige das Vertragsobjekt betreffende private Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG auf die Grundeigentümerin übergehen. Die Grundeigentümerin kann den Übergang der Verträge bis spätestens dreissig (30) Tage nach dem Eigentumsübergang mit einer schriftlichen Erklärung beim Versicherer ablehnen.

Die Gebäudeversicherung geht mit dem Eigentumsübergang automatisch auf die Grundeigentümerin über. Das Grundbuchamt teilt diesen Eigentümerwechsel direkt der kantonalen Gebäudeversicherung mit.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass sie der Grundeigentümerin Kopien aller bestehenden Versicherungspolice übergeben wird.

9. Gesetzliche Pfandrechte / Forderungen mit Bezug zum Vertragsobjekt

Die Baurechtsberechtigte sichert zu, dass sie für das Vertragsobjekt insbesondere bezahlt hat oder bezahlen wird:

- alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge);
- alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;
- alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die für das Vertragsobjekt Arbeit geleistet bzw. Material geliefert haben oder noch leisten bzw. liefern werden;
- alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht die Grundeigentümerin verursacht hat.

Sollten entgegen dieser Zusicherung derartige Forderungen geltend gemacht bzw. gesetzliche Pfandrechte im Grundbuch vorgemerkt oder eingetragen werden, hat die Baurechtsberechtigte diese Forderungen bzw. Pfandrechte umgehend nachträglich zu bezahlen oder sicherzustellen und alle bereits im Grundbuch vorgemerkten oder eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte auf ihre Kosten löschen zu lassen.

10. Niederspannungsinstallationen

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

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass gemäss Sicherheitsnachweisen Elektroinstallationen (SiNa) im Anhang zu diesem Vertrag vom 30. Juni 2022 beziehungsweise 01. Juli 2022 die periodische Kontrolle durchgeführt worden ist und die bestehenden Mängel behoben sind.

11. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällig aus diesem Rechtsgeschäft resultierende Grundstückgewinnsteuer ist von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen.

Der mutmassliche Grundstückgewinnsteuerbetrag ist von der Baurechtsberechtigten bis zur öffentlichen Beurkundung dieses Vertrags berechnen zu lassen. Zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ist der provisorisch berechnete Betrag gemäss vorstehender Ziff. III./4./c. der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau zu überweisen. Diese Summe wird bis zur Fälligkeit der Steuer gemäss § 189 StG vom Kanton verzinst.

12. Weitere Vereinbarungen

Die Übergabe des Schwimmbadbetriebs regeln die Parteien in einer separaten Vereinbarung (über die Übernahme des Betriebes des Schwimmbades Hörnli, siehe Beilage) ausserhalb des Grundbuchs. Es wird ein gemeinsames Übergabe- beziehungsweise Übernahmeprotokoll erstellt.

Das Inkrafttreten dieses separaten Vertrages ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13. Genehmigungen

Die für den Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäfts erforderlichen Beschlüsse des Stadtrats der Stadt Kreuzlingen (Beschluss vom []), des Gemeinderats der Stadt Kreuzlingen (Beschluss vom []), der Verwaltung der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (Beschluss vom [...]) sowie der Genossenschafterversammlung der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (Beschluss vom []) liegen vor.

14. Gebühren, Auslagen und Steuern

Die grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen (inkl. Kosten des Nachführungsgeometers) werden von der Grundeigentümerin bezahlt. Eine Handänderungssteuer fällt nicht an. Den Parteien ist bewusst, dass sie für Gebühren und Auslagen sowie allfällige Handänderungssteuern solidarisch haften.

15. Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig, unwirksam oder unerfüllbar erweisen, so soll dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit und Erfüllbarkeit der übrigen Teile dieses Vertrags nicht beeinträchtigt werden. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den ungültigen, unwirksamen oder unerfüllbaren Teil des Vertrags durch eine gültige, wirksame und erfüllbare Bestimmung zu ersetzen, die inhaltlich der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt. In gleicher Weise ist bei Lücken dieses Vertrags zu verfahren.

16. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Dieser Vertrag sowie dessen Auslegung unterstehen materiellem Schweizer Recht unter Ausschluss der kollisionsrechtlichen Normen.

Die Parteien werden sich bemühen, Schwierigkeiten, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, auf gütlichem Wege und unter Beachtung des Ziels der Zusammenarbeit und des Zweckes des vorliegenden Vertrages beizulegen. Wenn nötig, wird auf Verlangen einer Vertragspartei ein Schlichter beauftragt, wofür die Kosten von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen werden.

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Parteien als Gerichtsstand Kreuzlingen. Es entscheiden die staatlichen Gerichte.

17. Vertragsbestandteile

Die nachfolgend angeführten Unterlagen bilden integrierende Vertragsbestandteile:

Beilage 1: Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen vom 30. Juni 2022

Beilage 2: Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen vom 01. Juli 2022

Beilage 3: Vereinbarung über die Übernahme des Betriebes des Schwimmbades Hörnli

Kreuzlingen, _____

Stadt Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli

Jürg Schlatter, Präsident

Urs Oberhänsli, Vizepräsident

Übernahme durch Stadt Hochrechnung auf Basis der Bilanz per 31.12.2021		Wert CHF
Übernahme von Werten		
Restwert Immobilien		149'000
Restwert Wasseraufbereitung		15'000
Restwert Geräte/Mobiliar		6'000
Verlustvortrag incl. Reserve für Tilgung Hypothekarschuld (CHF 30'000 und Rückstellung Rechtsfall CHF 50'000, beide Positionen werden per 2022 aufgelöst)		212'000
Finanzierung Liquidation Genossenschaft (Kostendach)		50'000
Summe des Übernahmewertes		432'000
Übernahme von Verbindlichkeiten		
Kartendepot		- 71'000
Rückzahlung Coronakredit		- 70'000
Genossenschaftsanteil Stadt Kreuzlingen		- 65'000
Summe der Übernahmeverpflichtungen		- 206'000
Differenzzahlung an Genossenschaft Schwimmbad Hörnli		226'000



Steuerberater, Rechtsanwälte & Urkundspersonen

Steuerverwaltung des Kantons Thurgau
Herr Olivier Margraf
Schlossmühlestrasse 15
8510 Frauenfeld

Amriswil, 19. Januar 2023 VG/AF

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli - Ablösung Baurecht

Sehr geehrter Herr Margraf

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erlauben wir uns, Ihnen den nachfolgenden Sachverhalt, die steuerliche Würdigung sowie den diesbezüglichen Antrag für die Zwecke der Thurgauer Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuern zur Vorabklärung zukommen zu lassen. Wir verweisen ergänzend auf die E-Mail-Korrespondenz zwischen Ihnen und Vreni Germann vom 19./21. Oktober 2022.

Dr. iur. Thomas Dufner
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Dr. iur. Felix Müller
Rechtsanwalt, Mediator SAV, Collaborative Lawyer SVCL

Dr. iur. Roland Keller
LL.M., Rechtsanwalt

lic. iur. Fabienne Brandenberger
Rechtsanwältin, Sozialversicherungs-Fachfrau mit eidg. Fachausweis, MLP-HSG

Vreni Germann
LL.M. Intern. Tax., Dipl. Steuerexpertin, Dipl. Treuhänderin, Buchhalterin mit eidg. Fachausweis

Dr. iur. Clemens Kühne
LL.M., Rechtsanwalt

lic. iur. HSG Daniel Christen
Rechtsanwalt, Mediator SAV

lic. iur. HSG Raphael Pironato
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

lic. iur. Angelo Fedi
Rechtsanwalt

Dr. iur. Beda Stähelin
Rechtsanwalt

Claudia Keller
Rechtsanwältin

MLaw Fabienne Hug
Rechtsanwältin

MLaw Anna-Lea Brunnschweiler
Rechtsanwältin

MLaw Sonja Rütimann
Rechtsanwältin

MLaw Andreas Burkhard
Rechtsanwalt

M.A. HSG Kevin Bögli
Rechtsanwalt

MLaw Rosalie Hepberger
Juristische Mitarbeiterin

lic. iur. Christophe Steiger
LL.M., Rechtsanwalt, Konsulent

Dr. oec. HSG Hans Ulrich Raggenbass
Rechtsanwalt, Dipl. Steuerexperte, Konsulent

lic. oec. HSG Lars-Olaf Timmermann
Dipl. Steuerexperte, Konsulent

Prof. Dr. iur. Georg Wenglorz
M.B.L.-HSG, Konsulent

CH 8580 Amriswil
Bahnhofstrasse 9
Tel +41 71 414 59 59
Fax +41 71 414 59 60
office@raggenbass.com
www.raggenbass.com

CH 8280 Kreuzlingen
Rheinstrasse 8
Tel +41 71 677 05 80
Fax +41 71 677 05 81
office@raggenbass.com
www.raggenbass.com

I. SACHVERHALT

1. Ausgangslage

Die Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (CHE-103.358.384) betreibt das Schwimmbad Hörnli auf der Liegenschaft Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen. Grundeigentümerin der Liegenschaft Nr. 6059 ist die Stadt Kreuzlingen. Die Anlagen des Schwimmbads Hörnli stehen auf Grundlage eines Baurechtsvertrags im Eigentum der Genossenschaft. Das Baurecht ist bis 31. August 2057 begründet und als selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB im Grundbuch eingetragen (Baurechtsgrundstück Nr. D6010, Grundbuch Kreuzlingen).

Die Genossenschaft ist im Sinne von § 75 Abs. 1 Ziff. 7 StG subjektiv steuerbefreit.

2. Beabsichtigtes Vorgehen

Die Stadt beabsichtigt, den Betrieb des Schwimmbads Hörnli per 1. Januar 2024 zu übernehmen und inskünftig zusammen mit dem Thermalbad Egelsee unter einheitlicher Führung der Stadt zu betreiben. Hierzu soll das Baurecht vorzeitig aufgehoben werden. Mit der Aufhebung geht das Baurechtsgrundstück Nr. D6010 unter und die im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen fallen der Grundeigentümerin heim, indem sie Bestandteil des baurechtsbelasteten Grundstücks Nr. 6059 werden.

Nach der Betriebsübernahme wird die Genossenschaft infolge Zweckerfüllung voraussichtlich liquidiert.

Als Gegenleistung für den Heimfall der im Baurecht stehenden Anlagen richtet die Stadt Kreuzlingen der Genossenschaft eine Entschädigung in noch zu bestimmender Höhe aus. Sie wird so bemessen, dass für die Genossenschaft ein finanziell ausgeglichener Abschluss, die Weiterführung der Genossenschaft bis zu deren Auflösung und Löschung im Handelsregister sowie die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals an die Genossenschafter möglich ist.

II. STEUERLICHE WÜRDIGUNG

A. Grundstückgewinnsteuer

Aufgrund der subjektiven Steuerbefreiung im Sinne von § 75 Abs. 1 Ziff. 7 StG unterliegt die Genossenschaft grundsätzlich der Grundsteuerpflicht (§ 75 Abs. 2 StG).

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne juristischer Personen, die gemäss § 75 Abs. 1 Ziff. 4 bis Ziff. 8 von der Steuerpflicht befreit sind (§ 126 Abs. 1 Ziff. 4 StG). Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an einem Grundstück übertragen wird (§ 127 Abs. 1 StG).

Indessen ist gemäss herrschender Lehre in der Ablösung eines Baurechts keine Eigentumsübertragung und deshalb keine Veräusserung zu erblicken. Eine für den Baurechtsverzicht geleistete Entschädigung ist folglich Vermögensertrag, der unter die Gewinnsteuer fällt (ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 6 N 115).

Die Aufhebung des Baurechtsvertrags ist folglich nicht als grundstückgewinnsteuerpflichtige Handänderung zu betrachten.

B. Handänderungssteuer

Der Handänderungssteuer unterliegen Eigentumsübertragungen von Grundstücken (§ 137 Abs. 1 StG). Entsprechend der oben zitierten herrschenden Lehre löst die Aufhebung des Baurechts somit auch keine Handänderungssteuer aus. Zudem ist die erwerbende Stadt Kreuzlingen als Politische Gemeinde für ihre Grundstücke ohnehin von der Steuerpflicht befreit (§ 75 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 [e contrario] StG).

III. ANTRAG

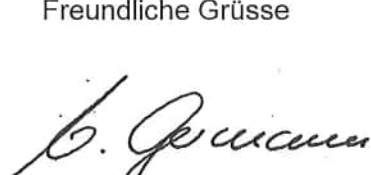
Basierend auf den vorstehenden Ausführungen stellen wir für die Zwecke der Thurgauer Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer folgende Anträge:

- Die entgeltliche Ablösung des Baurechts der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli auf der Liegenschaft Nr. 6059 löst keine Grundstückgewinnsteuer und keine Handänderungssteuer aus.

Wir bitten Sie, den dargestellten Sachverhalt, die steuerliche Würdigung und den diesbezüglichen Antrag für die Zwecke der Thurgauer Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer zu prüfen. Im Falle Ihres Einverständnisses bitten wir Sie, eine rechtsgültig unterzeichnete Kopie dieses Schreibens an uns zurückzusenden.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen im Voraus bestens. Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



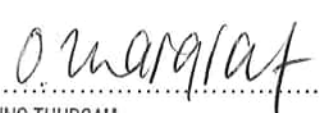
Vreni Germann



RA Angelo Fedi

Die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau bestätigt hiermit, mit den oben geschilderten Ausführungen und den steuerlichen Auswirkungen für die Zwecke der Thurgauer Staats- und Gemeindesteuern sowie der direkten Bundessteuer einverstanden zu sein.

Ort/Datum: Frauenfeld, 23.1.2023

Stempel/Unterschrift: 

KANTONALE STEUERVERWALTUNG THURGAU
Rechtsabteilung
Schlossmühlestrasse 15
8510 Frauenfeld

Kanton Thurgau
Steuerverwaltung
Ressortleiter GGST



Markus Fehr

Vereinbarung über die Übernahme des Betriebs des Schwimmbads Hörnli

Beilage 6

zwischen der

Stadt Kreuzlingen

vertreten durch []

nachfolgend «Stadt»

und der

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli, Schwimmbadstrasse 2, 8280 Kreuzlingen

UID: CHE-103.358.384

vertreten durch []

nachfolgend «Genossenschaft»

I. AUSGANGSLAGE UND ZWECK

Die Genossenschaft betreibt auf der Liegenschaft Nr. 6059, Grundbuch Kreuzlingen (im Eigentum der Stadt) das Schwimmbad Hörnli. Die Stadt beabsichtigt, den Betrieb des Schwimmbads Hörnli per 01. Januar 2024 zu übernehmen und inskünftig zusammen mit dem Thermalbad Egelsee unter einheitlicher Führung der Stadt zu betreiben. Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Regelung der Übernahme des Schwimmbadbetriebs durch die Stadt von der Genossenschaft.

Der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen (Beschluss vom []), der Gemeinderat der Stadt (Beschluss vom []), die Verwaltung der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (Beschluss vom [...]) sowie die Genossenschafterversammlung der Genossenschaft (Beschluss vom []) haben diesem Vorhaben sowie den Bedingungen der vorliegenden Vereinbarungen zugestimmt.

Die Anlagen des Schwimmbads Hörnli stehen auf Grundlage eines Baurechtsvertrags im Eigentum der Genossenschaft (das Grundeigentum liegt bei der Stadt). Die vorzeitige Aufhebung des Baurechts, der Heimfall der Anlagen sowie die Entschädigung werden mit separatem «Vertrag über die vorzeitige Aufhebung eines Baurechts (Heimfall)» vom [] (im Folgenden «Aufhebungsvertrag»; Beilage 1) geregelt. Das Inkrafttreten des genannten Baurechtsaufhebungsvertrages ist Voraussetzung des Inkrafttretens des vorliegenden Vertrages. In Ergänzung zu jenem Vertrag regeln die Parteien was folgt:

II. ÜBERNAHME

- (1) Die Stadt übernimmt von der Genossenschaft per 01. Januar 2024 den vollumfänglichen Betrieb des Schwimmbads Hörnli samt den Sachanlagen im Baurechtsgebiet. Sie tritt nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen in Rechte und Pflichten der Genossenschaft ein.
- (2) Bis zum Übernahmezeitpunkt führt die Genossenschaft den Betrieb im bisherigen Rahmen fort.
- (3) Die Genossenschaft bestätigt, dass bis zum Übernahmezeitpunkt keine Investitionen oder über den Normalbetrieb bzw.-unterhalt hinausgehende Ausgaben in Aussicht stehen. Nach Vertragsabschluss bis zum Übernahmezeitpunkt zu tätige unaufschiebbare Investitionen und Ausgaben von über CHF 10'000.00 pro Auftrag sind vorgängig mit der Stadt abzusprechen.

III. ENTSCHÄDIGUNG

- (4) Infolge der Betriebsübernahme durch die Stadt hat die Genossenschaft ihren Zweck erfüllt und wird voraussichtlich in der Folge liquidiert. Die vereinbarte Entschädigung für die Aufhebung des Baurechts ist darauf ausgerichtet, der Genossenschaft einen finanziell ausgeglichen Abschluss, die Weiterführung der Genossenschaft bis zu deren Auflösung und Löschung im Handelsregister sowie die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals an die Genossenschafter zu ermöglichen. Sie beinhaltet folglich auch die Gegenleistung für die Betriebsübernahme gemäss diesem Vertrag. Der Grund für diese Bemessung der Gegenleistung liegt in der zumindest seit 2007 von der Stadt vorgenommenen Finanzierung der Investitionen in die Infrastruktur des Bades.
- (5) Die Entschädigung für die Übernahme des Betriebes und die Auflösung des Baurechtsvertrages werden von den beiden Vertragsparteien einvernehmlich vereinbart innert neunzig Tagen seit Vollzug des Heimfalles der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen an die Stadt.
- (6) Die Entschädigung bemisst sich nach Massgabe der Bilanz der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli per 31. Dezember 2023 und beinhaltet was folgt:
- Buchwert Sachanlagen (Immobilien, Kiosk, Wasseraufbereitung, Geräte und Mobiliar)
 - Ausgleich des Verlustvortrages
 - Begleichung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer
 - Rückstellung für die Weiterführung der Genossenschaft bis und mit Auflösung und Löschung im Handelsregister.

Nach Massgabe der Jahresabschlüsse 2020 und 2021 der Genossenschaft und des voraussichtlichen Abschlusses 2022 beläuft sich die Entschädigung voraussichtlich auf maximal CHF 500'000.00 (CHF fünfhunderttausend 00/00).

Die Übertragung wird der Eidg. Steuerverwaltung angezeigt (Meldeverfahren). Sollte aus diesem Rechtsgeschäft eine Mehrwertsteuerpflicht entstehen, übernimmt die Stadt Kreuzlingen diese Verpflichtung.

- (7) Die Stadt tilgt einen Teil der Entschädigungsforderung durch Verrechnung im folgenden Umfang:
- | | |
|---|------------------------|
| • Corona-Kredit | CHF 70'000.00 |
| • Anteilscheine der Stadt | CHF 65'000.00 |
| • Abtretung der Eintrittskartendepots (vgl. nachfolgend Ziff. 19) | ungefähr CHF 71'000.00 |

Mit der Leistung der Entschädigung teilweise durch Verrechnung und im Restbetrag durch Zahlung sind sämtliche Ansprüche der Genossenschaft im Zusammenhang mit der vorzeitigen Aufhebung des Baurechts sowie der Übernahme des Schwimmbadbetriebes Hörnli abgegolten. Die Genossenschaft hat darüber hinaus keine weiteren Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt.

IV. PERSONAL

- (8) Die bestehenden Arbeitsverhältnisse gehen nach Massgabe von Art. 333 OR von der Genossenschaft auf die Stadt über und werden als privatrechtliche Arbeitsverhältnisse weitergeführt. Es handelt sich um die Arbeitsverhältnisse zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli einerseits und René Knuip, Valéria Tormová, Milan Petrovic, Doris Trinler und Enrique Maceda andererseits.
- (9) Die Stadt sichert der Genossenschaft zu, die übernommenen Arbeitsverhältnisse mindestens ein Jahr fortzuführen und allfällige Kündigungen somit frühestens auf Ende Februar 2025 auszusprechen. Ausgenommen sind Fälle, die eine Weiterführung des Arbeitsverhältnisses unzumutbar machen oder unabhängig von der Betriebsübernahme ebenfalls zur Kündigung geführt hätten (namentlich im Falle von Pflichtverletzungen, aus zwingenden betrieblichen Gründen etc.).

- (10) Die Genossenschaft sichert der Stadt zu, dass:
- die bis 31. Dezember 2023 geschuldeten Löhne (inkl. Zulagen und Sozialabgaben) vollumfänglich an die Angestellten ausbezahlt wurden bzw. werden;
 - die Ferien- und Überstundensaldi der Angestellten per 31. Dezember 2023 einen Stand aufweisen, der bis Ende Februar 2024 vollumfänglich bezogen bzw. kompensiert werden kann.
- (11) Für vor dem 31. Dezember 2023 entstandene offene Lohnforderungen (inkl. Zulagen und Sozialabgaben), für bis 29. Februar 2024 nicht bezieh- bzw. kompensierbare Ferien- oder Überstundenansprüche sowie für Ansprüche und Kosten aus eventuellen künftigen Rechtsstreitigkeiten, die vor dem 31. Dezember 2023 entstanden sind, haftet die Genossenschaft in Anwendung von Art. 333 Abs. 3 OR solidarisch mit der Stadt. Die Aufwendungen zur Begleichung solcher Forderungen beziehungsweise eines eventuellen Rückgriffs der Stadt auf die Genossenschaft sind in die Entschädigung gemäss vorstehender Vertragsbestimmung Ziff. 6 einzubeziehen.

V. NUTZUNGSVEREINBARUNGEN

- (12) Die Stadt tritt per 1. Januar 2024 anstelle der Genossenschaft in die bestehenden Nutzungsvereinbarungen ein und verpflichtet sich, diese zumindest für die Saison 2024 weiterzuführen. Die Genossenschaft holt von den betroffenen Vertragspartnern schriftliche Einverständniserklärungen ein, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorliegen. Im Einzelnen:
- Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und dem Schwimmclub Kreuzlingen vom 18./22. Mai 2009 einschliesslich Zusatz vom 15./16./23. Januar 2015;
 - Vereinbarung zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und der Schweizerischen Lebensrettungsgesellschaft vom 5./6. März 2013;
 - Nutzungsvertrag zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und dem Tauchclub-Bodensee vom 16. September 2014;
 - Vereinbarung zwischen der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli und der Primarschulgemeinde Kreuzlingen sowie der Sekundarschulgemeinde Kreuzlingen vom 15./29. Mai 2018.

VI. BISTROBETRIEB

- (13) Der bestehende Pachtvertrag für das Bistro Schwimmbad Hörnli mit der bolliger gastronomie gmbh, Kreuzlingen, wurde von der Pächterin per Ende Saison 2022 gekündigt. Auf die Saison 2023 hin hat die Genossenschaft (in Absprache mit der Stadt) das Pachtverhältnis an die Firma Thai Chili Weinfeldten GmbH, Bahnhofstrasse 9, Weinfeldten, vergeben. Die Stadt tritt per 1. Januar 2024 als Verpächterin in dieses ein.

VII. MOBILIEN

- (14) Mit der Betriebsübernahme geht das Eigentum an sämtlichen zum Betrieb gehörenden Mobilien (Maschinen, Geräte, Lagerbestände, Einrichtungen und andere Gegenstände) auf die Stadt über. Die Genossenschaft erstellt hierfür ein praktikables Inventar. Die Genossenschaft erklärt, dass sie über die unbeschränkten Eigentums- resp. Nutzniessungsrechte der übertragenen Mobilien verfügt und keine Drittansprüche daran bestehen. Sie übernimmt die Rechtsgewährleistung für die übertragenen Mobilien. Die Gewährleistung wird im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wegbedungen. Die Genossenschaft tritt sämtliche Gewährleistungs- und Garantieansprüche aller Art, welche ihr im Zusammenhang mit den übertragenen Aktiven und Passiven gegenüber Dritten zustehen, hiermit an die Stadt ab.
- (15) Der Einfachheit halber verbleiben die Debitorenbestände bei der Genossenschaft. Sie werden in der Vereinbarung über die Bemessung der Entschädigung gemäss Ziff. III/4 ff. hievon aufgeführt und an die Entschädigung angerechnet.
- (16) Die Übertragungen gemäss Ziff. 12 bis 14 inklusiv die aus letzterer Übertragung resultierende Mehrwertsteuerschuld werden durch die Entschädigung abgegolten.

VIII. VERSICHERUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN

- (17) Die Genossenschaft kündigt die bestehenden Personen- und Sachversicherungen, soweit vertraglich zulässig, per 31. Dezember 2023, mit Ausnahme der gemäss Ziff. 8 des Vertrages über die vorzeitige Aufhebung des Baurechts auf die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin übergehenden, das Vertragsobjekt betreffenden privaten Versicherungsverträge gemäss Art. 54 VVG und des Gebäudeversicherungsvertrages. Die weitere Versicherung ist Sache der Stadt.
- (18) Die Genossenschaft kündigt sämtliche den Betrieb betreffenden Dienstleistungsverträge (Telefon, Internet etc.). Auf Verlangen der Stadt überträgt sie den Telefonanschluss (071 688 18 58) per 01. Januar 2024 an die Stadt.

IX. EINTRITTE

- (19) Die Stadt übernimmt von der Genossenschaft das Eintrittskartendepot mit Stand per 31. Dezember 2023 als Teil der Entschädigung (vgl. vorne Ziff. III/7) und zahlt die Inhaber bei Rückgabe der Eintrittskarten aus.
- (20) Im Übernahmezeitpunkt gültige Eintrittskarten behalten ihre vorgesehene Gültigkeitsdauer.
- (21) Die Genossenschaft vernichtet die nicht im Umlauf befindlichen Eintrittskarten.
- (22) Die Stadt verpflichtet sich, aktuellen und ehemaligen Verwaltungsmitgliedern der Genossenschaft lebenslang samt Kernfamilie (den direkten Nachkommen allerdings nur bis und mit deren vollendetem sechzehnten Altersjahr) gemäss der bisherigen Praxis freien Eintritt in das Schwimmbad Hörnli zu gewähren.

X. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

- (23) Die für den Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäfts erforderlichen Beschlüsse des Stadtrats der Stadt Kreuzlingen (Beschluss vom []), des Gemeinderats der Stadt Kreuzlingen (Beschluss vom []) sowie der Genossenschafterversammlung der Genossenschaft Schwimmbad Hörnli (Beschluss vom []) liegen vor.

- (24) Mit dem Vollzug der vorliegenden Vereinbarung sind die Parteien unter Vorbehalt von Ziff. 11 per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.

Dieser Vertrag ersetzt alle zwischen den Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem Schwimmbad Hörnli abgeschlossenen Verträge, insbesondere diejenigen betreffend Fahrzeugparkierung vom

- (25) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftlichkeit; dies gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses.
- (26) Sollten bestimmte Punkte in diesem Vertrag sowie in den Beilagen nicht oder ungenügend geregelt oder einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt der Vertrag dennoch bestehen. Die unregelmässigen oder unwirksamen Punkte sind durch eine Vereinbarung zu ersetzen, die dem Recht entspricht und dem Willen beider Parteien möglichst nahekommt.
- (27) Die Parteien werden sich bemühen, Schwierigkeiten, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, auf gutlichem Wege und unter Beachtung des Ziels der Zusammenarbeit und des Zweckes der vorliegenden Vereinbarung beizulegen. Wenn nötig, wird auf Verlangen einer Vertragspartei ein Schlichter beauftragt, wofür die Kosten von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen werden.
- (28) Alle sich aus oder in Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ergebenden Streitigkeiten, die sich nicht einvernehmlich lösen lassen, einschliesslich aller Fragen über ihr Bestehen, ihre Gültigkeit oder Beendigung, werden durch die staatlichen Gerichte entschieden.
- (29) Der vorliegende Vertrag wird zweifach ausgefertigt, für jede Partei ein Exemplar.

XI. VERTRAGSBESTANDTEILE

(30) Die nachfolgend angeführten Unterlagen bilden integrierende Vertragsbestandteile:

Beilage: Vertrag über die vorzeitige Aufhebung eines Baurechts

Kreuzlingen, _____

Stadt Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Genossenschaft Schwimmbad Hörnli

Jürg Schlatter, Präsident

Urs Oberhänsli, Vizepräsident

Organisation Bäder Kreuzlingen ab 2024

Beilage 7

BK Hörnli Funktion 3411 (5 Mitglieder)

- Abteilungsleitung (Präsidium)
- Sportnetz
- Gemeinderat
- Nutzervertreter
- Vertreter ehemalige Genossenschaft

Ohne Stimmrecht

- RL Sportanlagen und Betriebe
- Chefbadmeister

BK Egelsee Funktion 3414 (8 Mitglieder)

- Stadtrat (Präsidium)
- Abteilungsleitung
- Sekundarschulbehörde
- Sekundarschulverwaltung
- Regionalplanungsgruppe
- Gemeinderat
- Sportnetz
- Campus Thurgau

Ohne Stimmrecht

- RL Sportanlagen und Betriebe
- Chefbadmeister

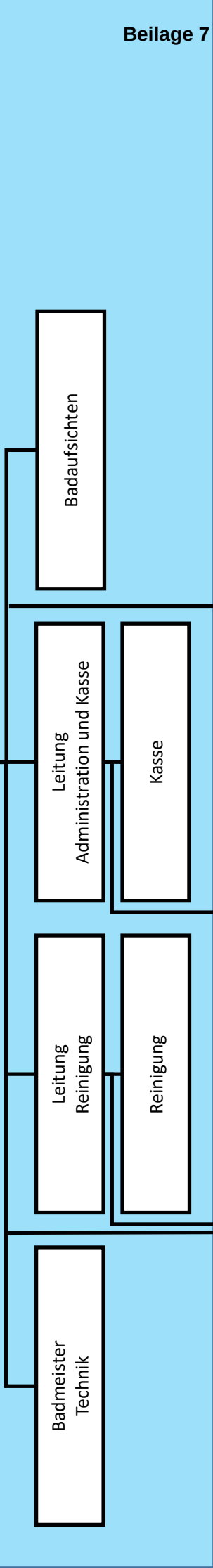
Stadtrat

Departement Gesellschaft und Liegenschaften

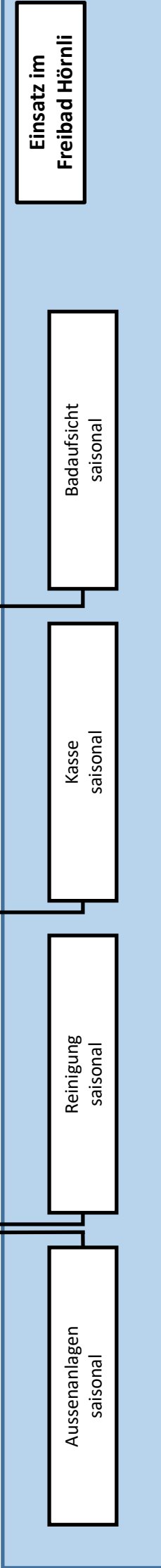
Ressortleitung Sportanlagen und Betriebe

Chefbadmeister Egelsee und Hörnli

Einsatz in beiden Bädern



Beilage 7



Einsatz im Freibad Hörnli

Betriebskostenhochrechnung Funktion 3411 Hörnli 2024

RWOL 20221213

Nr.	Name	Hochrechnung 2024		Budget 2022		Rechnung 2021		Rechnung 2020	
		Hörnli	Stadt	Hörnli	Stadt	Hörnli	Stadt	Hörnli	Stadt
3000.00	Sitzungsgelder BK/ Verwaltung	CHF 2'000.00		CHF 15'000.00		CHF 11'400.00		CHF 11'800.00	
3010.00	Besoldungen Personalkosten plus RL 30%	CHF 400'000.00		CHF 325'000.00	CHF 22'200.00	CHF 303'604.00	CHF 22'452.00	CHF 286'357.00	CHF 22'452.00
	Verwaltungskosten			CHF 15'000.00	CHF -	CHF 15'981.83		CHF 53'775.65	
3010.09	Rückerstattungen Besoldungen								
3040.00	Familienzulagen								
3049.00	Übrige Zulagen								
3050.00	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten								
3052.00	AG-Beiträge an Pensionskassen								
3053.00	AG-Beiträge an Unfallversicherungen								
3054.00	AG-Beiträge an Familienausgleichskasse								
3055.00	AG-Beiträge an Krankentaggeldversicherungen								
	übriger Personalaufwand, Schulungen, neues Kassensystem	CHF 10'000.00		CHF -					
3100.00.00	Büromaterial, Porti	CHF 500.00							
3101.00.10	Betriebs- und Verbrauchsmaterial; allgemein	CHF 30'000.00		CHF 12'500.00	CHF -	CHF 224.33		CHF 97.08	
3101.00.11	Betriebs- und Verbrauchsmaterial; Wasseraufbereitung	CHF 30'000.00		CHF 25'000.00	CHF -	CHF 21'344.57		CHF 19'345.44	
3101.01	Waren und Gegenstände für den Wiederverkauf	CHF 5'000.00		CHF 2'500.00	CHF -	CHF 4631.09		CHF 5'524.56	
3102.00.00	Drucksachen, Publikationen, Inserate, WEB Auftritt in Stadtauftritt integrieren	CHF 12'000.00			CHF -	CHF 797.77		CHF 1'022.25	
3103.00	Fachliteratur, Zeitschriften								
3111.00.00	Anschaffungen Maschinen und Geräte	CHF 10'000.00			CHF 10'000.00		CHF 59'988.00		CHF 10'043.00
3119.00.10	Wasser/Abwasser	CHF 5'000.00			CHF 5'000.00		CHF 5'033.00		CHF 5'053.00
3120.00.10	Heizung	CHF 55'000.00		CHF 55'000.00		CHF 48'677.40		CHF 46'475.93	
3120.00.11	Strom	CHF 65'000.00		CHF 55'000.00		CHF 50'382.61		CHF 43'911.81	
3129.00.12	Dienstleistungen Dritter	CHF 30'000.00		CHF 10'000.00		CHF 6'970.75	CHF 39'060.00	CHF 2'781.57	CHF 5'185.00
3130.01	Dienstleistungen Dritter	CHF 25'000.00			CHF 22'000.00		CHF 18'577.00		CHF 16'827.00
3130.02	Aufwände für Veranstaltungen, Anlässe (Dritte)								
3130.10	Telefon	CHF 4'500.00				CHF 4'393.91		CHF 4'290.04	
3130.20	Porti	CHF -							
3130.50	Mitglieder- und Verbandsbeiträge	CHF -							
3132.00	Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten, etc.	CHF 5'000.00							
	Betriebsbeitrag Stadt	CHF 4'000.00			CHF 170'000.00		CHF 170'000.00		CHF 170'000.00
3134.20	Gebäudeversicherungsprämien				CHF -	CHF 3'831.60		CHF 3'831.60	
3144.00.10	Liegenschaftsunterhalt Gebäude	CHF 60'000.00		CHF 15'000.00	CHF 99'000.00	CHF 114'585.50	CHF 60'715.00	CHF 23'185.27	CHF 24'762.00
3144.00.12	Liegenschaftsunterhalt Umgebung	CHF 15'000.00		CHF 5'000.00		CHF 16'78.14		CHF 3'448.98	
3151.00.10	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge; allgemein	CHF 20'000.00		CHF 17'000.00		CHF 24'300.00		CHF 15'962.10	
3151.00.02	Unterhalt Wasseraufbereitungsanlage	CHF 25'000.00		CHF 20'000.00	CHF -	CHF 16'618.47		CHF 26'059.56	
3153.00	Informatik-Unterhalt (Hardware)								
3158.00	Informatik-Unterhalt (Software)								
3159.00	Unterhalt übriges Mobiliar	CHF 8'000.00		CHF 8'000.00	CHF -				
3170.00	Spesenentschädigungen	CHF 1'500.00							
3170.10	Spesenentschädigungen Kommissionen BK Hörnli	CHF 700.00			CHF -				
3181.00	Tatsächliche Forderungsverluste				CHF -				
3300.30	Abschreibung übrige Tiefbauten (incl Übernahmebetrag im 2023)	CHF 320'000.00		CHF 15'000.00	CHF 262'800.00	CHF 16'600.00	CHF 275'358.00		CHF 682'300.00
3300.40	Abschreibungen Technik (incl Übernahmebetrag im 2023)	CHF 20'000.00		CHF 15'000.00		CHF 13'800.00			
3910.00	Interne Verrechnung Personalaufwand Stadtgärtnerei, DLZ Umgebungspflege	CHF 35'000.00			CHF 25'700.00		CHF 34'298.00		CHF 33'609.00
3910.10	Interne Verrechnung Telefon				CHF -				
3910.30	Interne Verrechnung Informatik 2 AP	CHF 14'000.00			CHF 8'600.00		CHF 7'729.61		CHF 7'279.83
3940.00	Interne Verrechnung Passivzinsen	CHF 8'500.00		CHF 1'000.00	CHF 5'900.00	CHF 640.00		CHF 800.00	
Hörnli	Sachversicherungsprämien			CHF 12'000.00	CHF -		CHF 8'299.67		CHF 7'951.86
3990.00	Interne Verrechnung Sachversicherungsprämien	CHF 8'000.00			CHF -				
4260.01	Schadenersatz Mobiliar				CHF -				
4470.00.10	Eintritte Einzelleintritte	CHF -400'000.00		CHF -420'000.00	CHF -	CHF -353'552.26		CHF -329'341.78	
4470.00.11	Eintritte ABO's Erfahrungszahlen erst mit neuem Kassensystem				CHF -				
4470.00.12	Eintritte Schulen	CHF -15'000.00			CHF -			CHF -11'237.17	
4470.00.13	Ertrag Shop	CHF -10'000.00		CHF -5'000.00	CHF -	CHF -10'421.54		CHF -8'601.35	
4470.00.14	Ertrag Dienstleistung/Parkierung	CHF -5'000.00			CHF -		CHF -4'781.80		CHF -5'141.60
4470.00.15	Vermietungen: Becken und Schwimmbahnen				CHF -				

4470.00.16	Vermietungen: Räume, Kiosk.	CHF	-27'000.00	CHF	-26'000.00	CHF	-	CHF	-26'092.11	CHF	-25'555.81	
4470.00.17	Vermietungen: Dienstleistungen, Werbeflächen (Eintrittskarten)	CHF	-3'000.00	CHF	-2'000.00	CHF	-	CHF	-3'279.67	CHF	-3'040.90	
	Ausserordentlicher Ertrag (Versicherungsleistung Corona)			CHF	170'000.00	CHF	-	CHF	-72'314.50			
	Zwischentotale Erfolgsrechnung			CHF	170'000.00	CHF	631'200.00	CHF	115'346.47	CHF	195'151.81	CHF 980'321.09
	Summe Erfolgsrechnung	CHF	768'700.00	CHF		CHF	801'200.00	CHF		CHF	812'074.95	CHF 1'175'472.90
	Investitionsbeitrag Stadt - Steg			CHF			967'319.00	CHF			33'958.00	