

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Baurechtsvertrag mit Credit Suisse Anlagestiftung, Kalandplatz 1, 8045 Zürich, für die Parzelle Promenade West an der Promenadenstrasse, Parzelle Nr. 3178

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Credit Suisse Anlagestiftung, Kalandplatz 1, 8045 Zürich, für die Parzelle Promenade West, Promenadenstrasse, Parzelle Nr. 3178, Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3178 liegt im Norden von Kreuzlingen an der Promenadenstrasse und weist eine Fläche von 5'346 m² auf. Sie liegt in der Wohn- und Gewerbezone 50 und ist erschlossen (Beilage 1). Für diese Parzelle existiert ein Gestaltungsplan aus dem Jahr 2014 und sie ist ein Teilstück des Richtplans Promenade (Beilagen 2 – 5). Der Stadtrat beabsichtigt, diese Parzelle im Baurecht abzugeben.

Nach den Behandlungen der Baurechtsverträge Parkhaus Seestrasse und Bahnhof Bernrain wurde seitens der Fraktionen gewünscht, den Prozess für die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht neu zu definieren. Neu wird jeweils eine Arbeitsgruppe mit Einbezug von Mitgliedern des Gemeinderats initiiert, die im Vorfeld eine mögliche Abgabe eines Grundstücks im Baurecht oder ein allfälliger Verkauf diskutiert. Diese Arbeitsgruppe setzte sich für dieses Geschäft aus folgenden Personen zusammen:

- Nico Keller (Gemeinderat)
- Elina Müller (Gemeinderätin)
- Fabrizio Ribezzi (Gemeinderat)
- Jost Rüegg (Gemeinderat)
- Stadtpräsident Thomas Niederberger
- Sandro Nöthiger (Leiter Tiefbau)
- Anthony Sarno (Leiter Stadtplanung)
- Stadtschreiber Michael Stahl

2 Ausschreibungs- und Vergabeprozess

Am 16. Dezember 2019 tagte die Arbeitsgruppe zum ersten Mal. Dabei wurden die Rahmenbedingungen erläutert und grundlegende Fragen beantwortet. Des Weiteren

wurde die Fragestellung, ob Baurecht oder Verkauf, sowie der Ausschreibungstext behandelt. Die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte wurden schliesslich gebeten, Rückmeldungen aus ihren jeweiligen Fraktionen einzuholen. Alle Fraktionen haben eine Abgabe im Baurecht empfohlen. Des Weiteren wurde eingebracht, dass auch alternative Wohnformen oder eine Abgabe an einen genossenschaftlichen Bauträger Bestandteil des Ausschreibungstexts sein sollten.

Die Ausschreibung (Beilage 6) wurde im Frühsommer 2020 publiziert und Interessentinnen und Interessenten konnten sich bis am 31. August 2020 bewerben. Zusätzlich wurden frühere Personen, die bereits Interesse an dieser Parzelle bekundeten, direkt angeschrieben und informiert. Bis Ablauf der Frist gingen insgesamt acht Bewerbungen bei der Stadtkanzlei ein.

Die Bewerbungen wurden in einem nächsten Schritt der Bauverwaltung übergeben. Diese prüfte die Dossiers auf baurechtliche Belange. Einzig eine Bewerbung fiel bei der Begutachtung komplett durch. Die anderen Projekte wiesen alle Mängel auf, die sich jedoch grundsätzlich beheben liessen. Zudem konnten zahlreiche Punkte aufgrund fehlender Dossiertiefe nicht überprüft werden.

Am 6. Januar 2021 tagte die Arbeitsgruppe ein zweites Mal. Nach einer vertieften Einführung durch die Bauverwaltung wurden die verschiedenen Projekte diskutiert. In der Diskussion tauchte die Frage auf, ob auf der Parzelle Nr. 3178 neben Wohnungen auch ein Hotelbetrieb denkbar wäre. In diesem Punkt zeigte sich die grösste Diskrepanz innerhalb der Arbeitsgruppe. Schliesslich bewertete jedes Mitglied die verschiedenen Projekte durch eine Notengebung. In der Schlussdiskussion war erkennbar, dass fünf Projekte für die Arbeitsgruppe grundsätzlich in Frage kamen. Allerdings sprach die Arbeitsgruppe keine konkreten Empfehlungen zuhanden des Stadtrats aus.

An der Stadtratssitzung vom 9. Februar 2021 wurden die Projekte vorgestellt. Im Anschluss fand eine Diskussion innerhalb des Stadtrats betreffend Ausrichtung der Bebauung auf der Promenade West statt. Aus der Diskussion ergab sich der Konsens, dass ein origineller Hotelbetrieb mit einem Bed and Breakfast-Angebot gewünscht wäre. Zudem herrschte die Meinung, dass Wohnungen gebaut werden müssen, die sich auch für Familien eignen. Es sollen im Umkehrschluss möglichst keine Kleinstwohnungen gebaut werden. Der Stadtrat war sich einig, dass alle fünf Projektempfehlungen aus der Arbeitsgruppe weiterverfolgt werden sollen.

Die einzelnen Anbieterinnen und Anbieter mussten in einem nächsten Schritt ein vertieftes Vorprojekt erarbeiten. Der Stadtrat favorisierte einen Hotelbetrieb. Zudem sollten auch wenige bis keine Kleinstwohnungen, sondern mittlere bis grössere Wohnungen, explizit für Familien, integriert werden. Jedes Vorprojekt, ausser das Siegerprojekt, wird durch die Stadt Kreuzlingen mit CHF 5'000.– unterstützt. So kann zumindest ein Teil des entstandenen Aufwands der Unternehmen entschädigt werden. Die Eingabefrist für die zweite Runde wurde auf den 31. August 2021 fixiert.

Alle fünf verbliebenen Bewerberinnen und Bewerber reichten ein vertieftes Vorprojekt termingerecht ein. Im nächsten Schritt wurden die Unterlagen für die

Stadtbildkommission aufbereitet. Diese tagte am 16. Dezember 2021 und begutachtete die verschiedenen Projekte. Jedes Projekt wurde unter den Aspekten Städtebau (Freiraum, Ökologie/Biodiversität, Zugang, Orientierung, Nutzungen, Dachnutzung) und Architektur (Nutzungsmix, Erscheinung/Ausdruck, Konstruktionsweise, ökologische Nachhaltigkeit) bewertet. Daraus resultierte eine Rangierung, die dem Stadtrat als Empfehlung unterbreitet wurde.

Im Frühling 2022 konnten die überarbeiteten Projekte dem Stadtrat vorgestellt werden. Der Stadtrat begutachtete diese und folgte der Empfehlung der Stadtbildkommission. Das Projekt "Arche" der avara immobilien ag mit Sitz in St. Gallen wurde als Favorit auserwählt. Eigentümer der avara sind hälftig Peter Möhl und Thomas Schai. Als Projektverantwortlicher für das Projekt "Arche" handelt Thomas Schai. Die Stadtkanzlei wurde beauftragt, entsprechende Verhandlungen aufzunehmen. Unterdessen wird das Projekt von der OMERA AG betreut, die zu 100 % Thomas Schai gehört, jedoch wie die avara ag an der Zweibruggenmühlestrasse 18 in St. Gallen domiziliert ist.

3 Baurechtsnehmerin Credit Suisse Anlagestiftung

Die Credit Suisse Anlagestiftung (CSA) ist eine Einrichtung, die der beruflichen Vorsorge dient und die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern bezweckt. Der Anlegerkreis der CSA ist auf Schweizer Pensionskassen beschränkt. Die Anlagestiftung wurde ursprünglich von der Schweizerischen Kreditanstalt, heute Credit Suisse (Schweiz) AG, als Stifterin errichtet, ist jedoch rechtlich unabhängig vom Unternehmen und im Handelsregister unter einer eigenen UID eingetragen. Die Anlagestiftung ist vom Zusammenschluss der CS mit der UBS nicht direkt betroffen. Die CSA handelt im Rahmen dieser Projektentwicklung im Interesse der Anlegerinnen und Anleger der Immobilien-Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential). Die Projektentwicklung wird für diese Immobilien-Anlagegruppe unverändert und wie gewohnt weiterverfolgt.

Die Anlagestiftung handelt im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Anlagegruppe. Die CSA RES Residential umfasst ein Gesamtvermögen von rund CHF 1.3 Mrd. und rund 115 Immobilien in der Schweiz. Investiert wird ausschliesslich in der Schweiz und hauptsächlich direkt in Immobilien mit einem hohen Wohnanteil. Die Anlagegruppe investiert mit dem Ziel, die erworbenen Immobilien langfristig zu halten und eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Die CSA unterliegt den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge BVG (Art. 53g ff.) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Subsidiär gelten die allgemeinen Bestimmungen des Stiftungsrechts. Die Anlagestiftungen werden durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) beaufsichtigt.

Anlegerinnen und Anleger haben die Möglichkeit, an der Anlegerversammlung teilzunehmen und ihre Stimmrechte bei Abstimmungen auszuüben. Zudem stellen die Anlegerinnen und Anleger zwei Drittel des Stiftungsrats und verfügen so über eine Mehrheit im Stiftungsrat.

Die Organisation der CSA wird in mehreren Grundlagendokumenten wie beispielsweise die Statuten und Reglemente geregelt. Diese Dokumente sind öffentlich verfügbar und von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

4 Projektbeschreibung "Arche"

Die Projektstudie "Arche" wurde unter Einbezug verschiedener beteiligter Institutionen entwickelt (Beilage 7). Diese Gruppierung setzt sich wie folgt zusammen:

- atelier ww (Verfasser Architektur)
- SKK Landschaftsarchitekten (Verfasser Landschaftsarchitektur)
- omera ag (Projektentwicklung, Kosten)
- Credit Suisse Anlagestiftung (Investorin)
- raumwerk (Generalunternehmer)

Das Projekt wird seitens Projektverfasser wie folgt beschrieben.

4.1 Entwurfskonzept, Ort und Atmosphäre

Das Quartier zeichnet sich durch gesellschaftliche Vielfaltigkeit, demographische Durchmischung und eine ausgewogene Balance aus Gewerbe- und heterogenen Wohnnutzungen aus.

Die Themen des Orts, wie die Nähe zum Wasser und den anschliessenden Grünräumen, werden im Projekt als Potenziale aufgegriffen und sind mit einem differenzierten und auf den Kontext abgestimmten Nutzungsmix in den architektonischen Ausdruck eingearbeitet.

Das Projekt formuliert ein Gebäude-Ensemble aus unterschiedlich hoch gestaffelten Volumen und stützt sich dabei auf die definierten Baufelder und baurechtlichen Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Promenade West.

Horizontal schwebende Boden- und Balkonbänder und alternierende hölzerne Fassadenbekleidungen sowie filigrane Stahlgeländer und Pergolen prägen das architektonische Erscheinungsbild. Ein Duktus, der mit der Leichtigkeit und zurückhaltenden Eleganz von Bootsstegen und wassernahen Nutzungsbauten einhergeht. Die überwiegend dreigeschossigen Gebäude werden ergänzt durch transparente, eingeschossige Pavillon-Strukturen, sodass eine volumetrische und leichte Komposition im Sinne von gestaffelten "Case-Study-Houses" entsteht.

Das Ensemble gruppiert sich um einen zentralen Quartierplatz – die Piazzetta –, die räumlich und atmosphärisch geprägt und belebt wird durch die anliegenden luftigen Wohn- und Arbeitsgefüge. Hier ist ebenfalls der Zugang zur neuen Hotelnutzung und der Kita angedacht. Offenheit, Transparenz, Leichtigkeit und Ruhe sind die bestimmenden Attribute, die die Stimmung des Orts beschreiben.

4.2 Nutzungskonzept

Einheitliche Vielfalt – ein vielschichtiger und synergetischer Nutzungsmix: "Ein Quartier entsteht, wenn es selbstverständlich und diversifiziert belebt wird."

Eine Markt- und Standortanalyse wurde bei Wüest und Partner in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, ein Nutzungsszenario zu erarbeiten, das in seiner Umsetzung an diesem Ort auf allen Ebenen funktioniert.

Kleinere, dazu mietbare Homeoffice-Flächen, die zeitgemässe Lebens- und Arbeitsformen ermöglichen, sowie neu eine kleinere Hotelnutzung wird ergänzt durch ein Kita-Betreuungsangebot.

Ziel ist es, dass die rund 20 % Gewerbeanteil orts- und standortgerecht gut funktionieren, Synergien mit den Wohnstrukturen schaffen, um die Lebensqualität an dem Ort aktiv und integrativ zu fördern.

4.3 Freiraumkonzept

Der Freiraum gliedert sich um die Gebäude herum in verschiedene Räume mit einer diversen Bepflanzung und entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Bepflanzung mit Heckenkissen und langblühende Staudenbereichen aus heimischen und standortgerechten Pflanzen schafft ein Gefühl von Ferien zu Hause. Eine Vielzahl an unterschiedlichen Räumen schaffen Wege, die sich hin und wieder zu Plätzen aufweiten. Das Gemeinschaftsgefühl wird dadurch gefördert und ein generationenübergreifendes Zusammensein ermöglicht.

Mittig an der Stichstrasse gelegen liegt der Hauptplatz, von wo aus die drei Gebäude erschlossen sind. Es ist die einzige grössere Hartfläche und kann zum Beispiel für Spiele oder ein Quartierfest genutzt werden. Ergänzt mit Sitzmöglichkeiten wird der Platz belebt und ist sowohl Ankunftsort als auch Treffpunkt.

Zur Promenadenstrasse hin liegt der grosszügige Spielbereich, wobei ein Teil der geplanten Kita zugeteilt und mit einem Zaun abgegrenzt ist. Die Wiese und der Kletter-Rutschbereich sind hingegen öffentlich zugänglich. Die bestehende Baumreihe sorgt mit einzelnen neuen Bäumen für genügend Schatten.

Im Bereich der Alterswohnungen lädt ein Platz unter Bäumen zum Sitzen, Verweilen und Plaudern ein. Angegliedert an den Eingangsbereich an der Werftstrasse ist zudem ein Gartenbereich mit Hochbeeten. Heckenkissen sorgen für Privatsphäre der Wohnungen, wobei jede Erdgeschoss-Wohnung nebst einem überdachten Sitzplatz einen kleinen Rasenplatz im Gartenbereich hat.

Um den grünen Charakter auch entlang der Stichstrasse weiterzuführen, sind die Parkfelder sowie der Wendeplatz mit Rasenliner vorgesehen und mit einer Baumreihe aufgelockert.

Die Dachflächen sind multicodiert und tragen zur Verbesserung des Gebäudeklimas bei. Sie sind extensiv begrünt, Ast- und Steinhaufen sowie Insektenhotels schaffen

Lebensräume für verschiedene Tiere. Die Bewässerung der Dachflächen könnte über die Dachretention sichergestellt werden. Nebst der extensiven Begrünung sind auch Photovoltaikanlagen vorgesehen.

4.4 Gebäudekonzept

Im Zentrum steht die Gemeinschaft. Die Grundrisse ermöglichen flexible Wohn- und Arbeitsformen, die einen nachbarschaftlichen Mikrokosmos bilden und Grundlage für generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten sind.

Die dreigeschossigen Wohngebäude sind als 4- und 5-Spanner ausgebildet. In den drei pavillonartigen Gebäuden sind zielgruppengerechte Grundrisse organisiert, die flexible Wohnszenarien in diversifizierten Wohnungsgrößen ermöglichen.

In den Erdgeschossbereichen gruppieren sich am Eingangsbereich ein kleines Hotel, eine Kita sowie anmietbare Atelier- und Homeoffice-Räumlichkeiten. Diese Anrainer-Funktionen können durch die Bewohnerschaft der "Arche", aber auch der Nachbarschaft aktiv genutzt werden.

Progressive, skalierbare Wohnformen sind möglich. Wohnen im Alter, das gartenbezogene Familienwohnen, Single- und Dinks-Haushalte, Wohnungen mit Atelierraum sowie die Verlegung des Arbeitsplatzes an den Wohnort stellen nur einige der vielfältigen Nutzungsszenarien dar.

Im Untergeschoss verbindet eine durchgehende Tiefgarage alle Gebäudekomplexe und gewährt einen direkten Zugang zu allen Gebäuden. Die vertikalen Terrainanschlüsse sind unter Berücksichtigung des Hochwasser-Risikos gesetzt worden. Eine einspurige Zufahrt mit Wartepositionen und eine lokal angegliederte Entsorgungsstation befindet sich an der südlichen Werftstrasse.

4.5 Nachhaltigkeit und Ökologie

Das angestrebte Gebäudekonzept hat eine nachhaltige und ressourcenschonende Erstellung sowie einen geringen CO₂-Life-Cycle-Footprint zum Ziel. Die kompakten Gebäudekörper sowie durchgehende Dämmperimeter ohne nennenswerte Verzüge bilden ein angemessenes Volumen-Fassadenverhältnis aus. Das Projekt ist so ausgelegt, um den Anforderungen der gängigen Zertifikate (SNBS-Gold, Minergie-P) zu entsprechen sowie hohe Punktwerte zu erzielen.

Die Credit Suisse hat mit dem "greenproperty"-Label das erste umfassende Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien erarbeitet. Die Credit Suisse verfolgt mit den eigenen Anlageliegenschaften einen ganzheitlichen ESG-Ansatz (Environmental, Social and Governance), der Umwelt und Soziales sowie Aspekte der Unternehmensführung berücksichtigt. Das Gütesiegel "greenproperty" setzt hohe Massstäbe für nachhaltiges Bauen und einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften.

4.6 Innen- und Aussenraum

Das erdgeschossige Nutzungsgefüge wird im Aussenraum konsequent mit einer funktionalen Gestaltung und Zonierung fortgeführt. Ein zentraler Platz als Treffpunkt,

Spielplätze und Wasserflächen als Erholungszonen, auskragende Holzstege, Grünflächen und beschattende Baum-Setzungen bilden die Formulierung der Aussenbereiche und komplettieren die orthogonalen Gebäudevolumen zu einem ganzheitlichen Quartier.

Im Einklang mit dem Aussenraum könnten die Fassaden durch umlaufende Balkonbänder mit filigranen Rankgerüsten und hellen Segelstoff-Markisen ausgebildet werden. Der weite Blick ins Grüne und auf das Wasser wird durch transparente und offene Fassaden thematisiert, sodass eine Verschmelzung von Innen und Aussen entsteht. Beschattende, begrünte Pergolen schützen vor sommerlicher Überhitzung und bilden private Aussenbereiche zum Verweilen an.

5 Baurechtsvertrag

5.1 Baurechtssperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus der Parzelle Nr. 3178 und beinhaltet eine Fläche von 5'346 m². Das Grundstück liegt nördlich von Kreuzlingen an der Promenadenstrasse in der Nähe des Bodensees und des Seeburgparks.

5.2 Baurechtszins

Der anfängliche, jährliche Baurechtszins beträgt die Hälfte aus dem Mittelwert der Landwertschätzungen (Beilagen 8 und 9), multipliziert mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz per 2. März 2023, inklusive Zuschlag Stadt.

Beschreibung	Wert
Landwert gemäss ImmoPromote	CHF 3'260'000.–
Landwert gemäss liegenschaftenwerte	CHF 3'500'000.–
Mittelwert	CHF 3'380'000.–
<hr/>	
Hypothekarischer Referenzzinssatz (02.03.23)	1.25 %
Zuschlag Stadt Kreuzlingen	0.75 %
Total	2.00 %
<hr/>	
Baurechtszins 100 %	CHF 67'600.–
Baurechtszins 50 %	CHF 33'800.–

Der Betrag von CHF 33'800.– wird während der Dauer vom Grundbucheintrag bis Bezugsbereitschaft geschuldet und an den hypothekarischen Referenzzinssatz angepasst. Sollten gegen das Baugesuch Einsprachen oder andere Rechtsbehelfe erhoben werden, wird die Zinszahlungspflicht für die Dauer der daraus resultierenden Verzögerungen (inklusive allfälliger Rechtsmittelverfahren) ausgesetzt. Ab Bezugsbereitschaft bis und mit 5. vollständigem Kalenderjahr wird der gesamte Betrag, sprich 100 %, geschuldet. Zum jetzigen Zeitpunkt, unter Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 1.25 % plus 0.75 % Zuschlag sind das CHF 67'600.–.

Ab dem 6. Kalenderjahr nach Bezugsbereitschaft berechnet sich der Baurechtszins anhand des "Basler Modells" (Beilage 10). Die Formel für die Berechnung gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} \times \text{Substanzwert Baute}}$$

Während der ganzen Dauer des Baurechts gilt jedoch ein Mindestbaurechtszins, der sich analog des Baurechtszins ab Bezugsbereitschaft bis und mit 5. vollständigem Kalenderjahr berechnet. Die weiteren Details können dem Baurechtsvertrag entnommen werden (Beilage 11).

Periode	Berechnung/Betrag
Grundbucheintrag bis Bezugsbereitschaft	CHF 33'800.–
Bezugsbereitschaft bis 5. Kalenderjahr	CHF 67'600.–
Ab dem 6. Kalenderjahr	Basler Modell mit Untergrenze

5.3 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag basiert auf der Mustervorlage und stützt sich aber im Wesentlichen auf die Resultate der verschiedenen Verhandlungen zwischen den Vertretungen der Stadt und der Baurechtsnehmerin (Beilage 11). Der Baurechtszins wurde bereits im Kapitel 5.2 erläutert. Es werden folgende, weitere Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Der Inhalt "Beherbergungsbetrieb für Touristen und Geschäftsreisende" ist für eine erste Phase von zehn Jahren (ab Bezugsbereitschaft gerechnet) verbindlich. Sollte sich der Bedarf am Beherbergungsangebot nicht bestätigen und sollte ein Beherbergungsbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen nicht rentabel geführt werden können oder sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend und unerwartet verändern, so hat die Baurechtsnehmerin das Recht, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Umnutzung bzw. eine andere Nutzung zu verlangen.
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 77 Jahre. Damit wird der Realisierungsphase Rechnung getragen. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Erneuerung des Baurechts. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung dem Heimfall vor.
- Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswerts zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen. Beim vorzeitigen Heimfall hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin eine Entschädigung zu leisten, die nach dem ordentlichen Heimfall berechnet wird, wobei ein schuldhaftes Verhalten der

Baurechtsnehmerin mit einem pauschalen Abzug von 40 % berücksichtigt wird. Die Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall beträgt somit 60 % der Entschädigung gemäss ordentlichem Heimfall.

- Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Auch die Gewährleistung für die Freiheit des Baurechtsgrundstücks (inkl. Untergrund, Boden und Gebäudesubstanz) von bekannten und unbekanntem 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) wird wegbedungen.
- Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Eintragung im Grundbuch die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangung die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sie verpflichtet sich insbesondere
 - spätestens innert sechs Monaten nach der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch, das Baugesuch für das geplante Bauvorhaben bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen;
 - innert 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit den Bauarbeiten (wie namentlich etwa Aushub oder Abhumusierung, Foundation) zu beginnen und diese alsdann ohne erhebliche Unterbrechung, spätestens innert 36 Monaten, zu Ende zu führen. Unterbrechungen aus nicht von der Baurechtsnehmerin verschuldeten Gründen (z. B. ungünstige Witterungsverhältnisse, Pandemie, Hochwasser, Lieferengpässe) sind unbeachtlich und führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Frist. Die geltend gemachten Unterbrechungsgründe sind auf Verlangen der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin zu belegen.
- Es wurde ein Passus eingefügt, der das Vorgehen bei Medienmitteilungen regelt. Die Parteien haben sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise zu einigen, wobei der Baurechtsnehmerin, die bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht oder einer politischen Notwendigkeit zur öffentlichen Information hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken und ist eine Kommunikationssperre nicht zulässig.
- Allfällige Streitigkeiten über die Umnutzung des Beherbergungsbetriebs, den Baurechtszins, den ordentlichen Heimfall sowie über den vorzeitigen Heimfall unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit, die endgültig entscheidet. Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht.

6 Zusammenfassung

Das vorliegende Vorprojekt wird der prominenten Lage an der Promenadenstrasse gerecht. Neben einem Hauptbestandteil aus Wohnungen soll auch ein kleiner Hotelbetrieb das Angebot abrunden. Es besteht das Ziel, dass sich hier eine lebhaftere Überbauung entwickeln kann, die durch ihre Ästhetik der Nähe zum See gerecht wird. Die finanzielle Grösse des Projekts kann durch die Credit Suisse Anlagestiftung getragen werden. Die Stadt als Baurechtsgeberin kann von einem Baurechtszins profitieren, der sich an den Ertrag koppelt oder zumindest eine untere Schwelle nicht unterschreitet. Der Stadtrat ist überzeugt, dass auf dieser Parzelle eine dem Ort passende, lebendige Überbauung entstehen kann.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Baurechtsvertrag mit der Credit Suisse Anlagestiftung, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich, für die Parzelle Promenade West, Promenadenstrasse, Parzelle Nr. 3178,

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 13. Juni 2023

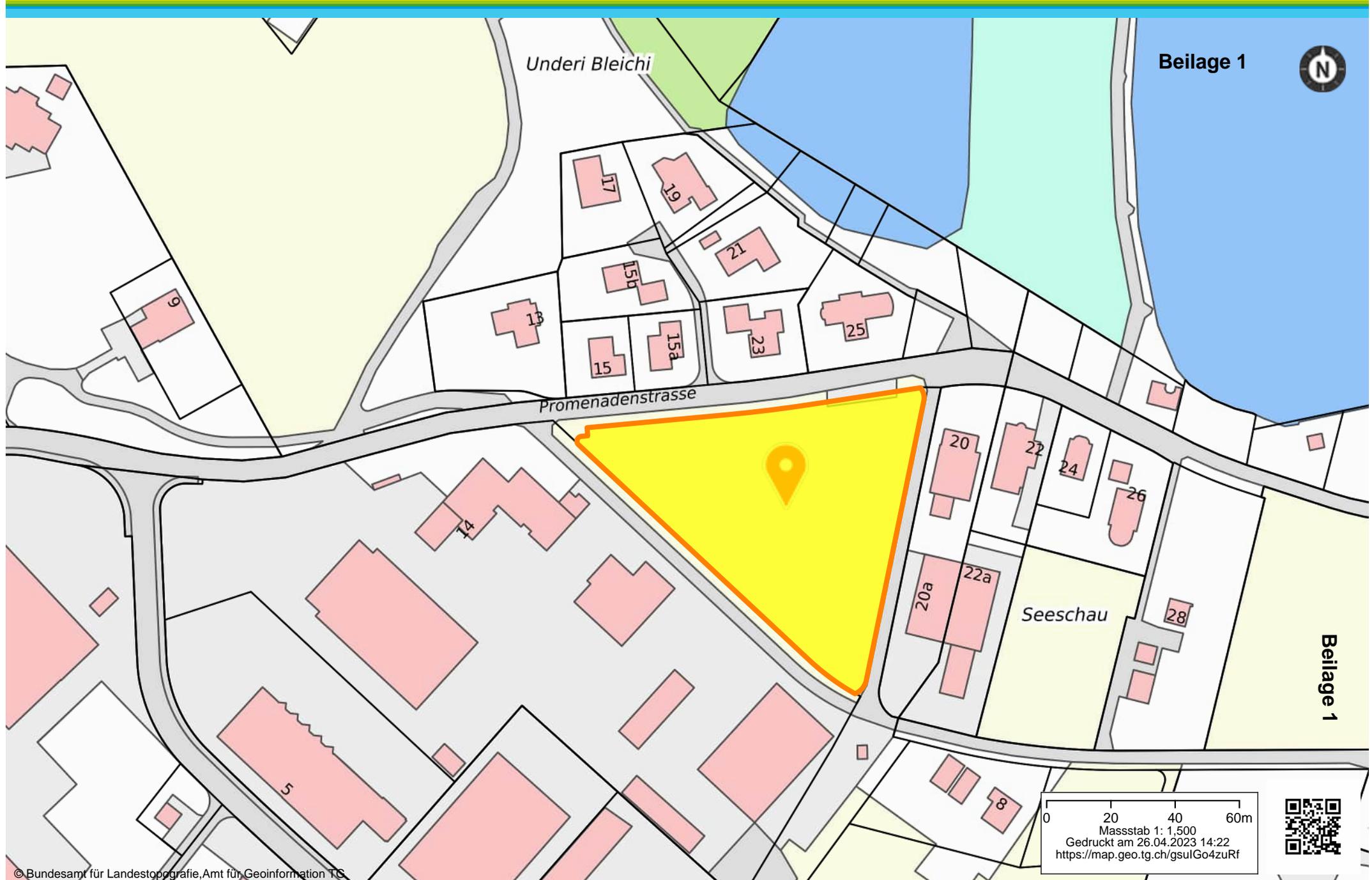
Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Situationsplan, 26. April 2023
2. Richtplan, 14. November 2014
3. Gestaltungsplankarte, 30. April 2014
4. Planungsbericht, 14. November 2014
5. Sonderbauvorschriften, 30. April 2014
6. Ausschreibung, 2020
7. Visualisierung
8. Schätzung ImmoPromote, 29. August 2022
9. Schätzung liegenschaftswerte, 26. September 2022
10. Erläuterung "Basler Modell", August 2017
11. Baurechtsvertrag, 15. März 2023





Datum: 14.11.2014

Projekt Nr. 2.081.1.012.04

Richtplan Promenaden- / Werftstrasse

(als Grundlage für Gestaltungspläne Promenade)

Beschlüsse und Erläuterungen

Abkürzungsverzeichnis

MIV:	motorisierter Individualverkehr
LV:	Langsamverkehr (Fahrradfahrer, Fussgänger)
PBG:	Planungs- und Baugesetz
RAZ:	Regionales Annahmезentrum / Entsorgungshof
NIS:	nichtionisierende Strahlung
DTV:	durchschnittlicher Tagesverkehr

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Zielsetzung / Zweck des Richtplans	7
1.3	Bedeutung des Richtplans	8
1.4	Gesetzliche Grundlage des Richtplans	8
1.5	Verfahren bei Änderungen des Richtplans	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Kantonale Richtplanung	9
2.2	Agglomerationsplanung	9
2.3	Kommunale Richtplanung (Gesamtrichtplan der Stadt Kreuzlingen, 2012)	9
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	12
2.5	Umweltschutzgesetzgebung	13
2.6	Gewässerschutzgesetzgebung / Gewässerabstand	13
2.7	Waldgesetzgebung	14
2.8	Naturgefahren	14
3	Richtplan	16
3.1	Verbindlichkeit	16
3.2	Bebauung	17
3.3	Nutzung	20
3.4	Zonenplanänderungen	21
3.5	Motorisierter Individualverkehr	22
3.6	Langsamverkehr	24
3.7	Freiraum	26
4	Übergeordnete Planungsgrundsätze	27
5	Information und Mitwirkung	29
6	Vorprüfung	29
7	Öffentliche Bekanntmachung	29
8	Genehmigung	29

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Das Planungsgebiet „Promenade“ beinhaltet das Gebiet zwischen der Promenaden-, Werft- und Bleichestrasse sowie den Uferbereich nördlich der Promenadenstrasse.

Das Planungsgebiet befindet sich mit seiner seenahen, ruhigen Lage in einem städtebaulich wichtigen Entwicklungsgebiet der Stadt Kreuzlingen. Es liegt mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone WG50.



Abb. 1: Orthophoto Gebiet Promenade

Für das Gebiet Promenade wurden bereits verschiedene Planungen durchgeführt. Im vorliegenden Richtplan geht es nun darum, die Ergebnisse der folgenden Planungen und Projektstudien zu sichern:

- Studienauftrag „Businesspark“, Areal West; 2000
- Konzeptstudie Promenade, ERR Raumplaner / Baumann; 2002
- Studienauftrag „Arealüberbauung Promenade“, Areal Mitte / Ost; 2003
- Workshopverfahren der Siegerprojekte aus Studienaufträge; 2008
- Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz; 2011
- Kommunale Richtplanung Siedlung und Landschaft / Verkehr und Infrastruktur; 2012
- Strassenprojekte Promenaden- / Werftstrasse; in Bearbeitung

1.1.1 Revision Ortsplanung

Mit der Ortsplanung 2000 wurde das Gebiet Promenade der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Auslöser für die Gestaltungsplanpflicht waren unter anderem die ungenügende Erschliessung (Strasse, Abwasser, etc.), das Fehlen von Aussagen hinsichtlich einer zweckmässigen Nutzung und Bebauung sowie ungelöste Probleme bezüglich Seeuferabstand und Hochwasserschutz.

1.1.2 Studienauftrag „Business-Park“

Ebenfalls im Jahre 2000 wurde für eine im Eigentum der Stadt stehenden Teilfläche der Parzelle Nr. 2136 im Westen des Planungsgebiets ein Studienauftrag ausgeschrieben. Ziel war die Entwicklung eines hochstehenden Projektes für die Realisierung eines „Business-Parks“.

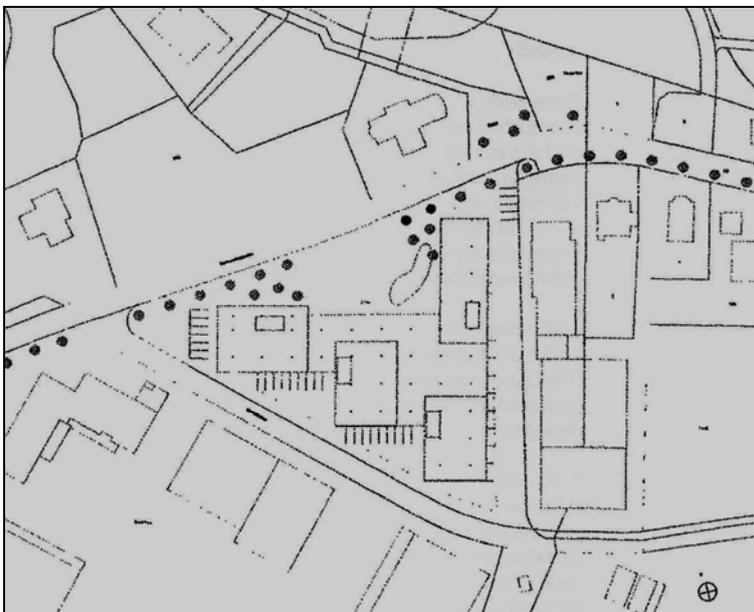


Abb. 2: Ausschnitt Siegerprojekt Studienauftrag 2000 (Stauer & Hasler, Frauenfeld)

1.1.3 Konzeptstudie „Promenade“

Parallel dazu erteilte der Stadtrat der Arbeitsgemeinschaft Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner, St.Gallen/Herisau und Christof Baumann, Architekt, Kreuzlingen, den Auftrag, für das Gestaltungsplangebiet Promenade eine Konzeptstudie zu erarbeiten. Die am 20. August 2002 vom Stadtrat genehmigte Konzeptstudie machte Aussagen zur Nutzung, dem Verkehrskonzept, der Baumassenverteilung, den Freiräumen und setzte die für die raumplanerische Umsetzung in einzelnen Gestaltungsplänen zu berücksichtigenden Leitplanken.



Abb. 3: Auszug aus Konzeptstudie ERR / Baumann 2002

1.1.4 Studienauftrag „Arealüberbauung Promenade“

Auf Begehren der Grundeigentümer/innen im mittleren Teil des Planungsgebiets wurde 2003 unter Federführung der Stadt ein weiterer Studienauftrag im Osten des Gebiets Promenade durchgeführt.

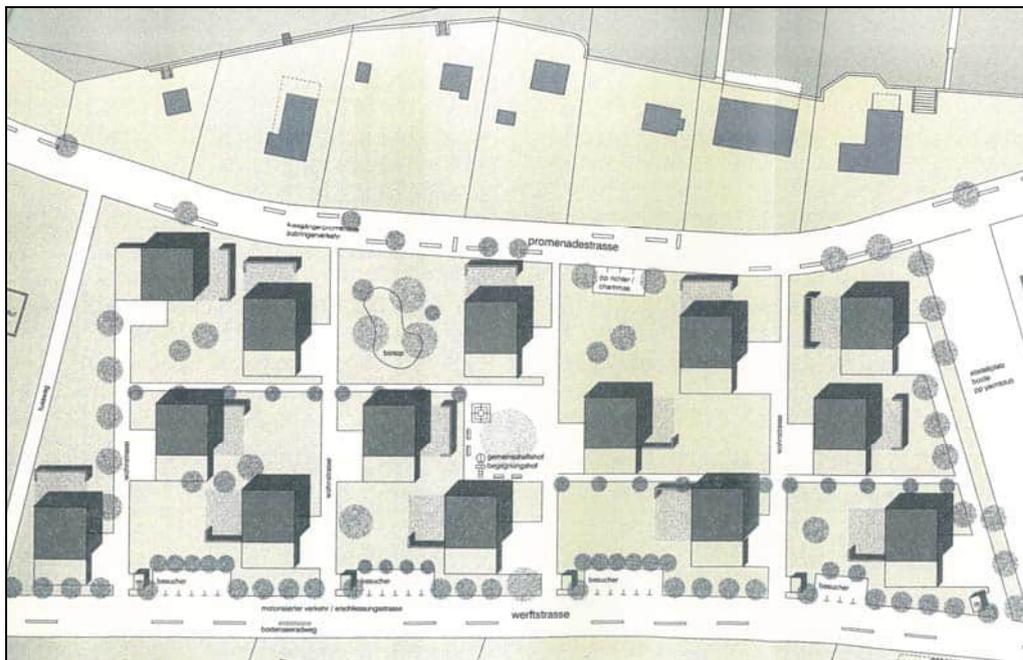


Abb. 4: Ausschnitt Siegerprojekt Studienauftrag 2003 (Klein + Müller, Kreuzlingen)

1.1.5 Workshop

Die Stadt Kreuzlingen beauftragte 2008 die beiden Sieger der vorangegangenen Studienaufträge, ihre Konzeptvorschläge basierend auf den neuen Rahmenbedingungen in einem Workshopverfahren über das ganze Gebiet zu überarbeiten. Nach eingehender Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten entschied sich der Stadtrat für den Konzeptvorschlag des Architekturbüros Stauer & Hasler als Grundlage für die Umsetzung in einzelne Gestaltungspläne.



Abb. 5: Bebauungskonzept von Stauer & Hasler Architekten, Workshop-Resultat 2009

1.2 Zielsetzung / Zweck des Richtplans

Die verschiedenen Planungsstände sowie die unterschiedlichen Grundeigentümerverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes erfordern mehrere Gestaltungspläne mit verschiedenen Prioritätsstufen und Planungshorizonten. Um aber eine abgestimmte Quartierentwicklung zu erreichen, wurde vorgängig zu den Gestaltungsplänen der vorliegende Richtplan Promenaden- / Wertstrasse erarbeitet. Insbesondere gilt es,

- die Erschliessung (MIV, LV) in Abstimmung mit dem kommunalen Richtplan und dem Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz konkreter zu regeln;
- die Bebauungsstruktur entsprechend dem Workshop-Ergebnis festzulegen und die Verbindlichkeiten für die jeweiligen Gebiete zu definieren;
- einen verträglichen Übergang zwischen den vielfältigen Nutzungsansprüchen zu finden;
- klare Aussagen über öffentliche und private Freiräume zu treffen.

1.3 Bedeutung des Richtplans

Der Richtplan Promenaden- / Wertstrasse setzt sich zusammen aus:

- dem Richtplantext und
- der Richtplankarte

Der Richtplan übernimmt die Aufgabe eines Führungs- und Koordinationsinstruments und legt die Planungsabsichten und -massnahmen fest.

Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich, hat jedoch keine eigentumsbeschränkende Wirkung (§ 15 PBG). Die Behörden haben sich bei den nachfolgenden Planungen sowie den baulichen Massnahmen an die Festsetzungen zu halten. Grössere Abweichungen bedingen eine Anpassung des Richtplanes; vgl. Kap. 1.5.

Der Richtplan beschreibt die räumliche Entwicklung für das Gebiet Promenade. Diese ergibt sich aus der Bestandaufnahme, der Konzeptstudie (2002) sowie den Ergebnissen der Projektstudie (2003) respektive des anschliessenden Workshopergebnisses (2009).

1.4 Gesetzliche Grundlage des Richtplans

Gesetzliche Grundlage für den Richtplan Promenaden- / Wertstrasse bildet § 14 PBG des Kantons Thurgau.

Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Richtpläne sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde.

1.5 Verfahren bei Änderungen des Richtplans

Änderungen am vorliegenden Richtplan, die verbindliche Planinhalte, Planungsgrundsätze oder Festlegungen betreffen, bedürfen einer kantonalen Genehmigung gemäss § 5 Abs. 2 PBG. Ausgenommen sind unbedeutende Änderungen, die sich im Rahmen der getroffenen Festlegungen bewegen.

Bei Änderungen, die ohne kantonale Genehmigung erlassen werden, setzt die Stadt die zuständige Stelle des Kantons im Rahmen des Bekanntmachungsverfahrens darüber in Kenntnis.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan besagt, dass entlang dem Bodensee die Wege für Wanderer und für Velofahrer respektive Skater entflochten werden sollen. Ansonsten macht er keine Aussagen, welche das Planungsgebiet direkt tangieren.

2.2 Agglomerationsplanung

Das Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz sieht einen Ausbau der Promenadenstrasse zwischen Yachthafen und Seeburgareal zu einer Fussgängerpromenade vor. Zudem soll ein neuer Fuss- und Radweg die nördliche Promenadenstrasse mit der südlichen Sonnenwiesenstrasse verbinden, um die LV-Trennwirkung zu verringern. Entlang der Wertstrasse soll die Radführung ausgebaut werden. Somit liegt das vorliegende Planungsgebiet inmitten wichtiger, geplanter LV-Verbindungen.



Abb. 6: Ausschnitt Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz

2.3 Kommunale Richtplanung (Gesamtrichtplan der Stadt Kreuzlingen, 2012)

2.3.1 Richtplan Siedlung und Landschaft

Das Gebiet Promenade stellt eines der städtischen Bauentwicklungsgebiete dar. Gemäss Richtplan gilt es in erster Priorität, die noch unüberbauten, rechtskräftig eingezonten Baugrundstücke im Sinne der haushälterischen Bodennutzung einer möglichst nahe bei der zulässigen Ausnützung liegenden Bebauung zuzuführen. In zweiter Linie gilt es zu prüfen, inwieweit mittels Aufzonungen und / oder Baureglementsänderungen zusätzliche Nutzungspotentiale auf bereits eingezonten Grundstücken geschaffen werden können. Erst danach sollen Einzonungen in Betracht gezogen werden. Demnach ist hier eine innere Verdichtung anzustreben.

Die Richtplankarte macht zum vorliegenden Planungsgebiet keine Aussage. Während aber das

Gebiet im Norden für die Erholung ausgeschieden ist, soll südlich des Richtplanperimeters eine innere Verdichtung angestrebt werden.

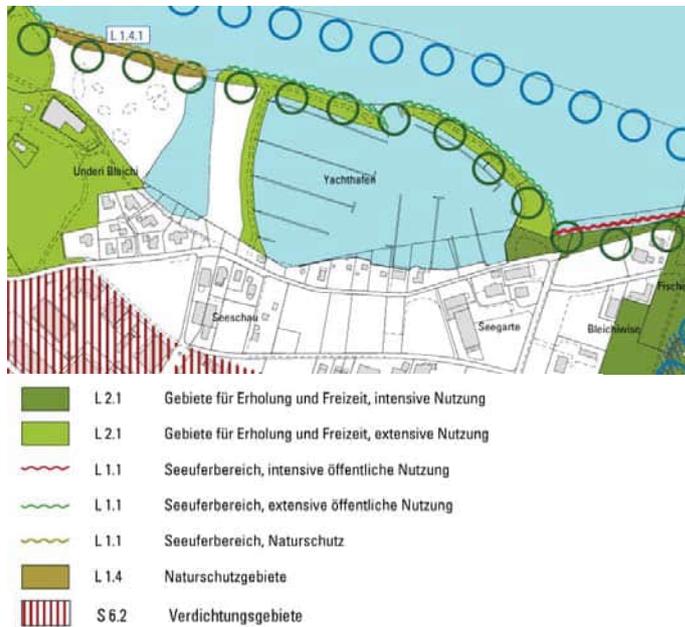


Abb. 7: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

2.3.2 Richtplan Verkehr und Infrastruktur

Der kommunale Richtplan Verkehr und Infrastruktur sieht eine Verkehrsanbindung des Planungsgebietes von der Wertstrasse her vor. Zudem ist, wie auch im Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz, eine Nord-Süd-Verbindung für den Langsamverkehr geplant. Für das gesamte Gebiet Promenade ist eine Tempo 30 Zone vorgesehen.

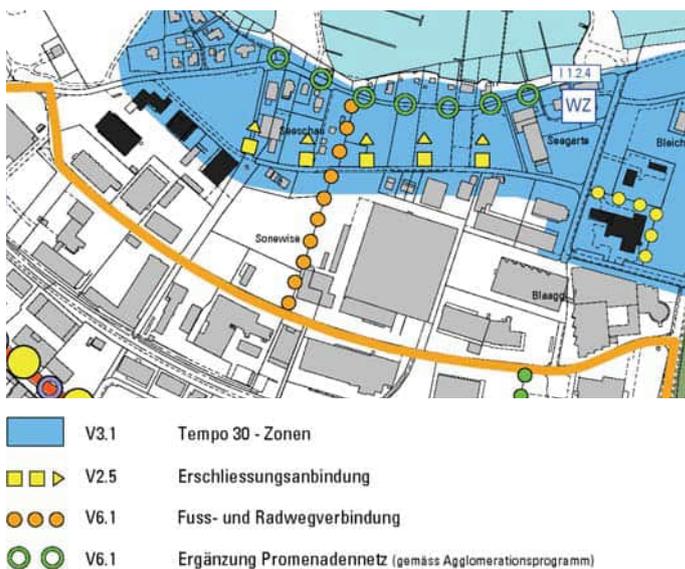


Abb. 8: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr und Infrastruktur

Die Teilkarte zum Langsamverkehr sieht vor, die Fussgänger der Promenadenstrasse entlang zu führen. Der Bodensee-Radweg und die Skating-Route verlaufen hingegen der Werftstrasse entlang.

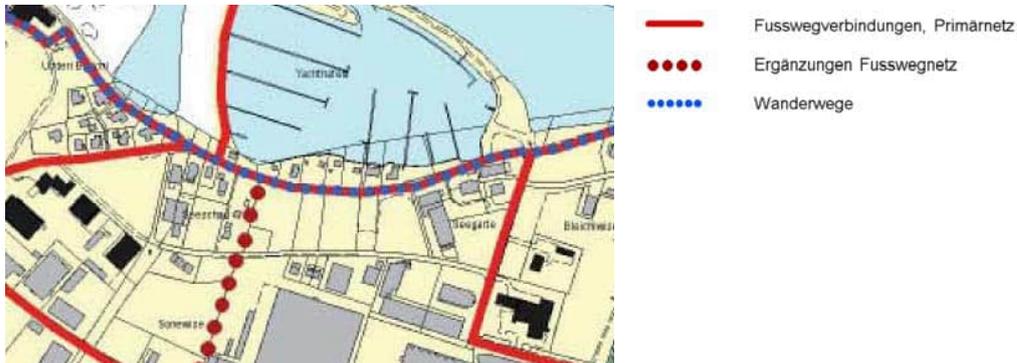


Abb. 9: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr und Infrastruktur; Teilkarte Fussverkehr



Abb. 10: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr und Infrastruktur, Teilkarte Radverkehr

2.3.3 Richtplan Natur- und Heimatschutz

Im Teil „Natur und Landschaft“ sind zwei Bäume nördlich der Promenadenstrasse als wertvoll eingestuft. Gemäss dem Teil „Kulturobjekte“ sind mehrere Bauten in ihrer Gesamtform erhaltenswert. Einzelne Bauten werden als wertvoll bezeichnet.

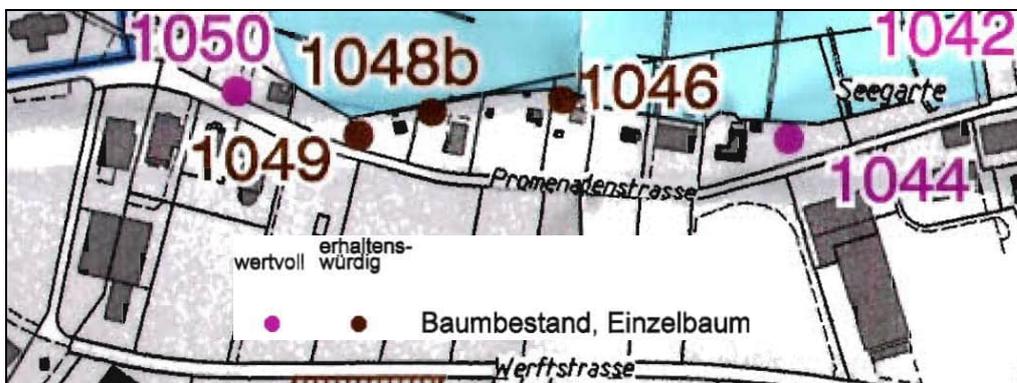


Abb. 11: Ausschnitt Richtplan Natur- und Heimatschutz; Teilkarte Naturobjekte

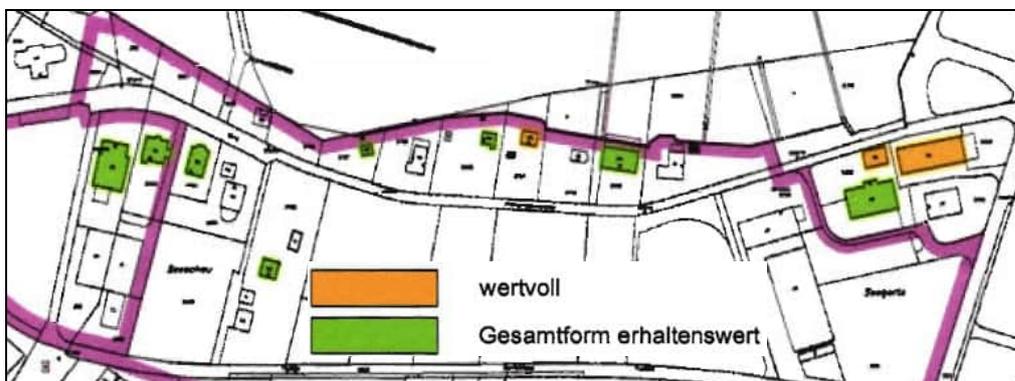


Abb. 12: Ausschnitt Richtplan Natur- und Heimatschutz; Teilkarte Kulturobjekte

2.3.4 Energierichtplan

Die örtlichen Abgrenzungen für eine Nahwärmeversorgung gemäss Energierichtplan zeigen das offensichtliche Potential grösserer zusammenhängender Freiflächen im Siedlungsgebiet auf. Die im westlichen Bereich gelegene Freifläche und bei Bedarf weitere innerhalb des Planungsgebietes gelegene Gebäude sind in die Betrachtungen bezüglich Wärmeverbunds miteinzubeziehen. Der Energierichtplan aus dem Jahr 2006 sieht im Planungsgebiet die Überprüfung des Potentials einer Nahwärmeversorgung vor. Mehrere im Auftrag der Stadt Kreuzlingen durchgeführte Studien (2013 und 2014) ergaben jedoch, dass weder in der nahen Umgebung vorhandene Abwärme noch die Nutzung des Seewassers zu Wärmezwecken auf wirtschaftliche Art nutzbar sind.



Abb. 13: Ausschnitt Energierichtplan

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan der Stadt Kreuzlingen vom 01.09.2000 grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone WG50. Einzelne Flächen sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Erholungs- und Freizeitzone zugeschrieben.

Das Gebiet Promenade ist im Zonenplan mit der „Gestaltungsplanpflicht“ überlagert. Demnach wird die Baureife erst mit dem rechtskräftigen Erlass eines Gestaltungsplans erreicht.



Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Stadt Kreuzlingen

2.5 Umweltschutzgesetzgebung

2.5.1 Strahlenschutz / NIS

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich keine NIS-relevanten elektrischen Anlagen. Die bestehende Trafostation befindet sich auf der südlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 2136 (beim Werkhof) und weist einen Abstand von über 10 m zum Planungssperimeter auf. Die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung werden eingehalten.

2.5.2 Lärmschutz

Die Promenaden- und Werftstrasse weisen nur eine geringe Verkehrsbelastung auf und stellen bezüglich des Lärms kein rechtlich massgebliches Problem dar. Der DTV beträgt heute auf der Werftstrasse 868 Fahrzeuge, (73% Velo und Motorräder, 25% Personen- und Lieferwagen sowie 2% Schwerverkehr). Lärmässig relevanter sind die bestehenden industriellen Nutzungen südlich angrenzend ans Planungsgebiet, insbesondere die Anlage des Entsorgungshofs (RAZ). Dem Planungsgebiet ist mehrheitlich die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Diese kommt in Zonen zur Anwendung, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind.

2.5.3 Verdachtsflächen / Altlasten

Mit Entscheid des kantonalen Amtes für Umwelt vom 18. August 2009 wurde die Verfügung vom 20. Mai 2008 aufgehoben, welche den Verdacht einer Belastung im westlichen Teilgebiet betraf. Gleichzeitig wurde das Grundbuchamt Kreuzlingen angewiesen, die Anmerkung im Grundbuch für die Parzelle Nr. 2136 „Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte“ gemäss Verfügung Nr. 1401/06 vom 20. Mai 2008 zu löschen.

2.6 Gewässerschutzgesetzgebung / Gewässerabstand

Das Planungsgebiet liegt im direkten Einflussbereich des je nach Seewasserstand schwankenden Grundwasserpegels. Die höhenmässigen Situierung der Bauten ist sorgfältig auf die Grundwassersituation abzustimmen.

Gemäss PBG gilt gegenüber Seen grundsätzlich ein Gewässerabstand von 30 m. Da diverse altrechtlich erstellte Bauten (insbesondere Badehäuser) näher am Gewässerrand stehen, wurde

seitens der zuständigen kantonalen Amtsstellen schon vor Jahren verlangt, dass im Rahmen eines Sondernutzungsplanes massgeschneiderte Lösungen zu treffen sind (vgl. Akten Ortsplanung 1999).

2.7 Waldgesetzgebung

Im Gebiet Promenade befindet sich keine Bestockung, welche als Wald im Sinne der eidgenössischen Waldgesetzgebung gilt.

2.8 Naturgefahren

Der Kanton Thurgau verfügt über Gefahrenkarten, welche bei raumwirksamen Vorhaben zu beachten sind. Innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung der Gefahrenkarten sind diese durch die Stadt Kreuzlingen in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Für das Gebiet Promenade ist aufgrund der Eintretenswahrscheinlichkeit die Hochwassergefahr von primärer Bedeutung. Das Gebiet liegt zwar über dem massgeblichen Seehochwasserprofil von 397.10 m.ü.M. Bei Extremereignissen kann der Wasserstand aber auch höher steigen. Beim Hochwasser 1999 wurde ein maximaler Seehochwasserstand von 397.89 Metern über Meer gemessen. Das Planungsgebiet wurde damals in Teilbereichen leicht überflutet.

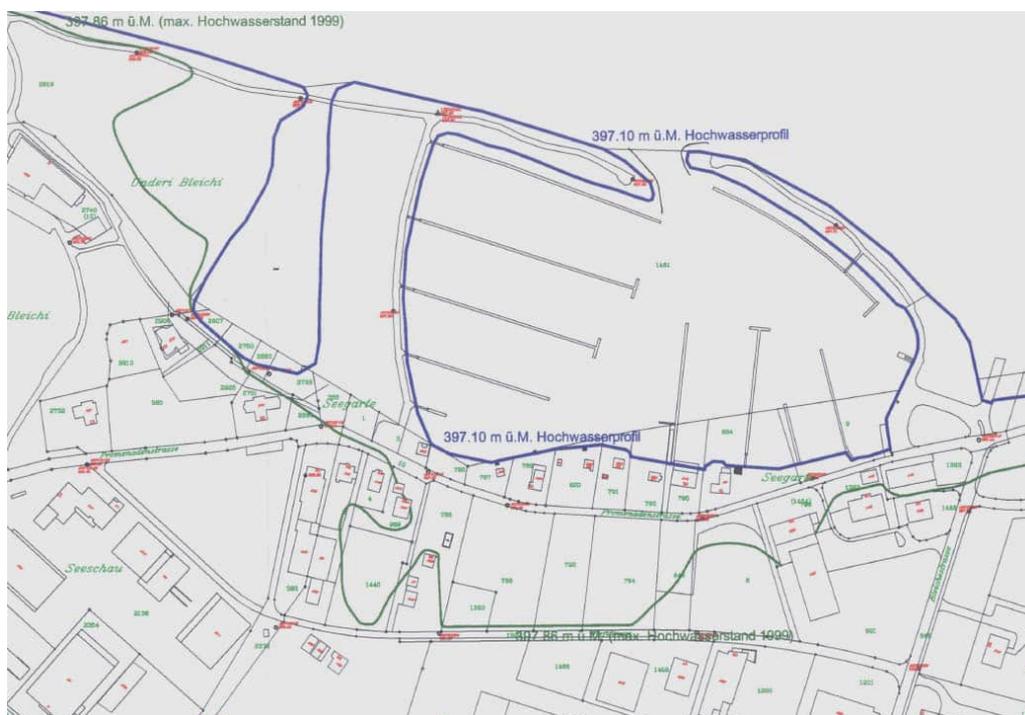
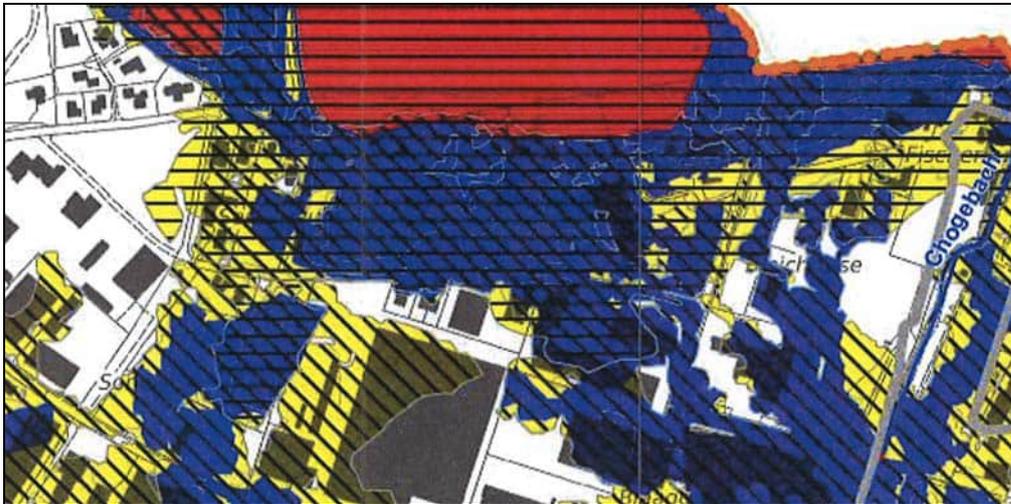


Abb. 15: Hochwasserprofil (blau) und Hochwasserstand 1999 (grün)

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung während der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Umwelt Ergänzungen angebracht. Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte liegt das Planungsgebiet in Bereichen, welche die Gefahrenstufen gelb (geringe Gefährdung) und

blau (mittlere Gefährdung) aufweisen. Der Gefahrenbereich wird demnach neben dem Seehochwasser von Überflutungswasser aus Bächen überlagert.



Gefährdung

-  keine (nach derzeitigem Wissensstand)
-  Restgefahr
-  geringe
-  mittlere
-  erhebliche
-  Gefährdung durch Ufererosion

Hauptprozesse

-  Wasser
-  Bodensee oder Thur
-  Rutschung

Abb. 16: synoptische Gefahrenkarte

3 Richtplan

3.1 Verbindlichkeit

3.1.1 Ausgangslage

Die Ausgangslage gibt Aufschluss über bereits vorgegebene Ziele sowie über räumliche und sachliche Zusammenhänge, insbesondere über bestehende Bauten und Anlagen sowie geltende Pläne und Vorschriften über die Nutzung des Bodens, soweit dies zum Verständnis der festgesetzten und angestrebten Abstimmung erfolgt.

3.1.2 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze zeigen, worauf die Planung auszurichten ist. Sie umschreiben den Rahmen des Ermessens. Sie sind bindender Beurteilungsmaßstab für raumwirksame Tätigkeiten. Sich entgegengesetzte Grundsätze sind nach pflichtgemäßem Ermessen gegeneinander abzuwägen (Interessenabwägung). Der Grundsatz, der überwiegt, bindet die Behörden.

3.1.3 Beschlüsse

Festsetzungen:

Festsetzungen zeigen, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Sie legen räumliche Interessen von übergeordneter Bedeutung fest. Die Behörden haben sich an die Festsetzung zu halten. Bauliche Massnahmen haben sich an die getroffenen Festlegungen zu halten. Massgebliche Abweichungen bedingen eine Anpassung des Richtplanes.

Zwischenergebnis:

Zwischenergebnisse zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind. Die Behörden ordnen zeitgerecht die nötigen Schritte an, um das Vorhaben auf die Stufe Festsetzung zu bringen.

Vororientierung:

Vororientierungen zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben können. Die Behörden informieren einander, wenn an der Sachlage etwas ändert.

3.2 Bebauung

3.2.1 Ausgangslage

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen baulich erst teilweise genutzten Landstreifen zwischen Werft- und Promenadenstrasse. Während nördlich der Promenadenstrasse kleinmasstäbliche Bauten stehen (Einfamilienhäuser, Badehäuschen), liegt südlich der Werftstrasse ein Industriegebiet mit grossvolumigen Bauten. Der zukünftigen Bebauungsstruktur im vorliegenden Planungsgebiet kommt daher eine verbindende Rolle zu. Ziel der verschiedenen Studienaufträge (2000 / 2003) war denn auch, eine Bebauungsstruktur vorzuschlagen, welche dieser Lage gerecht wird.

Das Ergebnis des anschliessenden Workshops sieht im Westen eine nach Norden abgestufte konzentrierte Bebauung entlang der Werftstrasse vor. Zur Promenadenstrasse und zu den nördlich in der Zone W 33 liegenden Einfamilienhäusern hin sind geringere Gebäudehöhen und ein grösserer Freiraum vorzusehen. Im mittleren Bereich werden U-förmige Blockrandbebauungen mit maximal 3 Geschossen zum See und zur Promenadenstrasse hin geöffnet. Die Basisserschliessung erfolgt von Süden mit Stichstrassen ab der Werftstrasse.

3.2.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Neubauten sollen ein hohes Mass an Energieeffizienz aufweisen und eine auf erneuerbarer Energie basierende Energieversorgung erhalten.

Es ist eine verdichtete und identitätsstiftende Quartierentwicklung sicher zu stellen. Neubauten sollen sich in die Landschaft einordnen. Sie haben eine hohe gestalterische und architektonische Qualität aufzuweisen sowie die wesentliche Bebauungsstruktur aus dem durchgeführten Workshop / Projektstudie aufzunehmen.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentümerbedürfnisse und stark divergierenden Realisierungszeiträume drängt sich eine zeitliche wie auch inhaltliche Differenzierung des grossen, zusammenhängenden gestaltungsplanpflichtigen Gebiets Promenade auf. Während im Gebiet Promenade West (Teilgebiet A) und im Gebiet Promenade Mitte (Teilgebiet C) Bebauungsabsichten bestehen, zeichnet sich für den dazwischenliegenden, mehrheitlich bereits bebautes Teilgebiet B bis auf weiteres keine grundlegende Veränderung ab. Im Teilgebiet C, südlich der Promenadenstrasse, ist eine Anpassung der Parzellenordnung durchzuführen, damit die aus dem Studienauftrag herausgegangene Bebauungsstruktur realisiert werden kann. Eine Aufteilung des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes in mehrere Teilgestaltungspläne, welche sich aber im Rahmen des hier vorliegenden Richtplanes zu bewegen haben, wird als zweckmässiger erachtet.

Das in öffentlichem Besitz stehende Areal „Heinrichhalle“ / Seegarte soll auch in Zukunft für seebezogene Nutzungen reserviert bleiben. Ein Einbezug in die Gestaltungsplanungen Prome-

nade erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig. Eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist deshalb angezeigt.

3.2.3 Beschlüsse

Beschluss: **Teilgebiet A**

Verbindlichkeit: Festsetzung

Für das Teilgebiet A kann ein eigenständiges Gestaltungsplanverfahren zur Erreichung der Baureife durchgeführt werden.

Im Teilgebiet A ist eine Gesamtüberbauung in Form eines Ensembles vorzusehen, welches sich am Ergebnis des Workshopverfahrens aus dem Jahre 2009 orientiert (Projektstudie Stauer & Hasler).

Die im Plan dargestellte Bebauungsform gibt die ungefähre Lage der zu erstellenden Bauten an.

Im Teilgebiet A ist eine verdichtete Überbauung anzustreben. Beim Übergang zum nördlichen Einfamilienhausquartier ist dabei besonders sorgsam mit der Höhenausdehnung künftiger Bauten umzugehen.

Beschluss: **Teilgebiet B**

Verbindlichkeit: Vororientierung

Im Teilgebiet B ist nachzuweisen, dass das gewählte Bebauungsmuster ganz oder teilweise umgesetzt werden kann. Bei Veränderungsabsichten einzelner Grundeigentümer sind die dargestellten Strukturen weiterzuentwickeln.

Beschluss: **Teilgebiet C**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

Für das Teilgebiet C kann ein eigenständiges Gestaltungsplanverfahren zur Erreichung der Baureife durchgeführt werden.

Neubauten im Teilgebiet C haben sich an den im Plan bezeichneten Bebauungsformen zu orientieren. Ausgenommen davon sind allfällige Bauten der Infrastruktur des Yachtclubs Kreuzlingen, welche innerhalb des dafür reservierten Bereichs angeordnet werden können.

Südlich der Promenadenstrasse wird eine aufeinander abgestimmte Gesamtüberbauung angestrebt, welche sich am Ergebnis des Workshopverfahrens aus dem Jahre 2009 orientiert (Projektstudie Stauer & Hasler). Die Hauptbauten sind so anzuordnen, dass eine see-seitig offene Randbebauung entsteht. Im Gestaltungsplan sind dafür geeignete Baulinien auszuscheiden. Um die angestrebte Bebauungsstruktur realisieren zu können, ist eine Anpassung der Parzellenordnung durchzuführen.

Im Bereich Badehäuser nördlich der Promenadenstrasse ist der Gewässerabstand im Gestaltungsplan individuell zu regeln. Die Dichte der Bebauung ist gering zu halten. Die Bauten sind auf maximal 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zu beschränken.

Beschluss: **Teilgebiet D**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

Für das Teilgebiet D ist die Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.

Beschluss: **Höhenlage der Bauten**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

Im ganzen Richtplangebiet sind Bauten und Anlagen höhenmässig so anzuordnen, dass der Eingriff in das Grundwasser gering gehalten und Schäden infolge Hochwasser möglichst ausgeschlossen werden.

3.3 Nutzung

3.3.1 Ausgangslage

Im Gebiet Promenade bestehen vielfältige Nutzungsansprüche (Freizeit, Arbeiten und Wohnen). Das Areal liegt mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone (WG 50); vgl. Kap. 2.4.

3.3.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Insbesondere soll eine dezentrale Versorgung mit Gütern und Dienstleistung ermöglicht werden.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips ist ein verträglicher Übergang zwischen den vielfältigen Nutzungsansprüchen zu finden. Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet werden.

3.3.3 Beschlüsse

Beschluss:

Erdgeschossnutzungen

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

Im Teilgebiet A ist die Erdgeschossfläche künftiger Bauten mindestens teilweise mit Gewerbe- / Dienstleistungsflächen zu nutzen. Publikumsorientierte Nutzungen sind auf die Werft- und die östlich gelegene Erschliessungsstrasse auszurichten.

Beschluss:

Wohnnutzung

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

In dem im Plan mit „Schwerpunkt Wohnen“ bezeichneten Gebiet ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen.

Beschluss:

Seebezogene Nutzungen

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

Das Teilgebiet D soll auch in Zukunft für seebezogene Nutzungen reserviert bleiben.

Der Raum für Bauten und Anlagen der Infrastruktur des Yachtclubs Kreuzlingen ist im östlichen Bereich des Teilgebiets C oder alternativ im Teilgebiet D zu sichern.

3.4 Zonenplanänderungen

3.4.1 Ausgangslage

Das Teilgebiet D befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die bestehende Nutzung (Heinrichhalle) dient bereits heute mehrheitlich der seebezogenen Nutzung.

3.4.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Die bisherigen und zukünftigen Nutzungen sollen zonenkonform sein.

3.4.3 Beschlüsse

Beschluss:

Umzonungen

Verbindlichkeit:

Vororientierung

Für das Teilgebiet D ist hinsichtlich Wassersportnutzungen eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Erholungs- und Freizeitzone oder in die Wohn- und Gewerbezone 50 zu prüfen.

3.5 Motorisierter Individualverkehr

3.5.1 Ausgangslage

Gemäss der Konzeptstudie Promenade aus dem Jahre 2002 soll die MIV-Erschliessung des Planungsgebiets von Süden her über die Wertstrasse erfolgen. Dies stimmt mit der Festlegung im kommunalen Richtplan Verkehr und Infrastruktur überein.

In Abweichung zum Verkehrskonzept 2002 wird auf eine Neuerschliessung des Gebietes über eine auszubauende Zufahrt zum „RAZ“ verzichtet. Dies ist mit der beabsichtigten Neuorganisation der Betriebsabläufe des Entsorgungszentrums und der dabei zu erwartenden Störungen durch wartende Fahrzeuge in der Einfahrt zum „RAZ“ begründet.

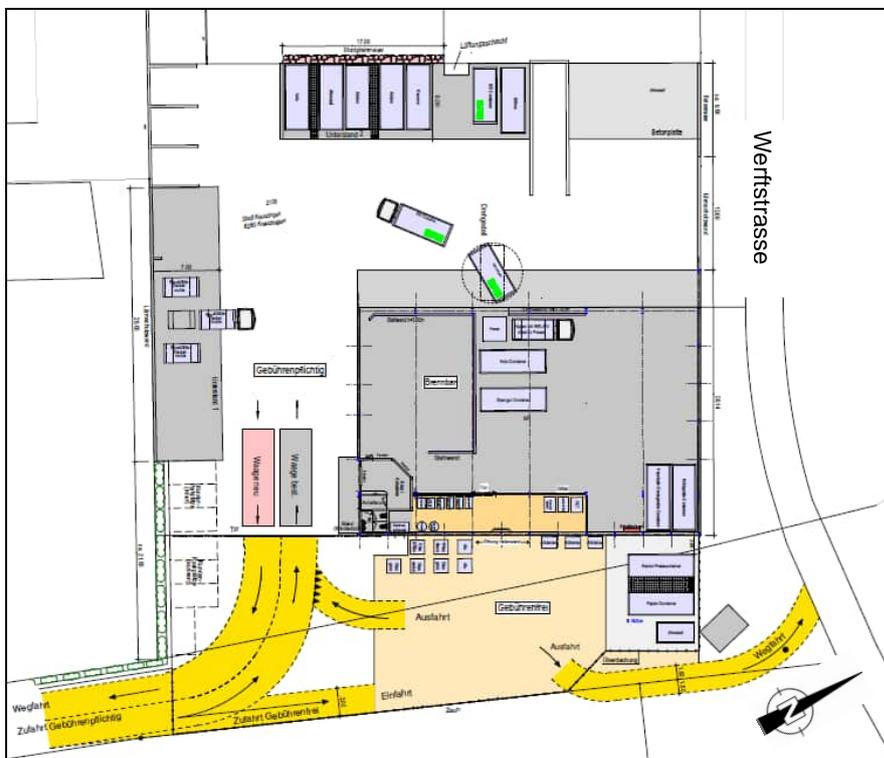


Abb. 17: Erschliessungskonzept Werkstoffsammlung / RAZ Entwurf Januar 2009

3.5.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Freizeitanlagen sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Mit der Richtplanung Promenade werden die übergeordneten verkehrsplanerischen Festlegungen verfeinert. Der Motorfahrzeugverkehr ist vom Langsamverkehr so gut wie möglich zu trennen. Durchgangsverkehr ist zu vermeiden.

3.5.3 Beschlüsse

Beschluss: **Erschliessung**

Verbindlichkeit: Festsetzung

Das Planungsgebiet wird von Süden her ab der Wertstrasse erschlossen. Mit Ausnahme der bestehenden Bauten im Teilgebiet B dürfen keine Bauten und Anlagen des Planungsgebietes über die Promenadenstrasse erschlossen werden.

Die Teilgebiete A – C sind primär über die Stichstrassen zu erschliessen. Der Raum für Bauten und Anlagen der Infrastruktur des Yachtclubs Kreuzlingen im Teilgebiet C kann von Osten her erschlossen werden, sofern dies betrieblich notwendig ist.

Beschluss: **Durchgangsverkehr**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Durchfahrtsperren für den MIV zu errichten.

3.6 Langsamverkehr

3.6.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet mit seiner Lage zwischen den beiden Freiräumen Seeburgareal und Seezälg / Schwimmbad weist eine hohe Frequenz von Spaziergängern auf. Die Langsamverkehrsverbindungen haben eine entsprechende Bedeutung.

Die heutigen Langsamverkehrsverbindungen genügen den aktuellen Nutzungsanforderungen. Wird das Gebiet jedoch überbaut, müssen diese ebenfalls ausgebaut werden. Die Promenadenstrasse ist Bestandteil der übergeordneten Seepromenade. Eine gute Anbindung an das Fusswegnetz verlangt zudem die Realisierung einer neuen Nord-Süd-Verbindung für Fussgänger und Velofahrer. Ursprünglich war entlang der Promenadenstrasse neben der Fusswegverbindung auch ein Radweg vorgesehen. Aus finanziellen Gründen (Landkäufe) entschied sich die Stadt Kreuzlingen aber, den Radweg entlang der Wertstrasse zu führen. So sehen es auch das Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz sowie der kommunale Richtplan Verkehr und Infrastruktur vor (vgl. Kap. 2.2 und 2.3.2). Da der gesamte motorisierte Verkehr über die Wertstrasse abgewickelt wird, hat sich die Stadt Kreuzlingen zwischenzeitlich aus Sicherheitsgründen wieder für die Führung entlang der Promenadenstrasse entschieden.

3.6.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Insbesondere sollen durchgehende und sichere Rad- und Fusswege erhalten oder geschaffen werden. Es soll ein attraktives LV-Netz sichergestellt werden.

Freizeitanlagen sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sind möglichst direkte Linienführungen für den Fuss- und Fahrradverkehr zu schaffen. Der MIV ist vom LV so gut wie möglich zu trennen. Es ist ein direktes und lückenloses LV-Netz mit sicheren Knotenpunkten anzustreben. Konfliktpunkte sind zu vermeiden oder zu minimieren.

3.6.3 Beschlüsse

Beschluss: **Bodenseeradweg**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

Der Bodenseeradweg ist von Westen her bis zur Heinrichhalle über die Promenadenstrasse zu führen.

Beschluss: **Fuss- und Radwege**

Verbindlichkeit: Zwischenergebnis

Die Nord-Süd-Verbindung für den öffentlichen Fuss- und Radverkehr ist zu sichern.

Die neuen Fusswegverbindungen durch die vorgesehenen Überbauungen sind über die zu erstellenden Stichstrassen zu führen.

3.7 Freiraum

3.7.1 Ausgangslage

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft macht verschiedene Aussagen zum Uferbereich nördlich des Planungsgebiets (vgl. Kap. 2.3.1). Das Überbauungskonzept von Stauer & Hasler enthält Hinweise zu Grünräume im Siedlungsbereich, welches als Grundlage für die Festlegungen im vorliegenden Richtplan dient.

3.7.2 Planungsgrundsätze / Ziele

Erholungsräume sollen erhalten bleiben. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Insbesondere sollen Siedlungen viele naturnahe Grünflächen und Bäume enthalten.

3.7.3 Beschlüsse

Beschluss:

Grünraum

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

Für die Neubauten sind gemäss Richtplankarte private Grünräume anzulegen. Sie sind baulich von den Immissionen des südlichen Industriegebiets abzuschirmen. Es ist ein Mindestgrünanteil zu definieren.

Beschluss:

Strassenraum

Verbindlichkeit:

Festsetzung

Entlang der Promenaden- und Wertstrasse sind Baumreihen zu pflanzen. Die Fussgängerpromenade ist gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Die Baumreihe entlang der Promenadenstrasse ist so zu erstellen, dass ein Ein- und Auswassern von Jollen mit gestelltem Mast vom Raum für Bauten und Anlagen der Infrastruktur des Yachtclubs Kreuzlingen aus ungehindert möglich ist.

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

Der Strassenraum entlang der neu zu erstellenden Stichstrassen ist attraktiv zu gestalten und zu bepflanzen.

4 Übergeordnete Planungsgrundsätze

Die vorliegende Planung berücksichtigt die raumplanerischen Grundsätze und steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder übergeordneten Planungen.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt in Kurzform den Umgang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die für das Plangebiet relevant sind.

Abs. 2	Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:	
b	Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.	Durch die Verdichtungsabsichten im bestehenden Stadtkörper und somit im Gebiet Promenade können die sensiblen Hanggebiete vorerst noch geschont werden. Mit Wettbewerbsverfahren, Studienaufträgen und einem Workshop wurde die Einordnung durch qualitativ hochstehende städtebauliche und architektonische Konzepte verfolgt. Diese gilt es, mit dem vorliegenden Richtplan zu sichern. Zudem besteht im Zonenplan bereits die Gestaltungsplanpflicht.
c	See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden.	Der öffentliche Zugang zum Bodenseeufer ist innerhalb des Planungsgebietes durch bestehende Bauten (Badehäuschen) versperrt. Jedoch wird mit dem vorliegenden Richtplan die Aufwertung der Seepromenade angestrebt. Zudem bestehen in nächster Nähe mehrere gesicherte Zugänge zum See (Hafen, Seeburgareal).
d	naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben.	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine naturnahen Landschaften oder Erholungsräume, jedoch direkt angrenzend (Seeburgareal). Diese werden durch den kommunalen Richtplan und Nutzungsplan geschützt.

Abs. 3	Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:	
a	Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.	Gemäss Zonenplan liegt das vorliegende Planungsgebiet in einer Mischzone. Es grenzt südlich an ein Industriegebiet und nordwestlich an ein Wohngebiet. Mit dem vorliegenden Richtplan gilt es, die Nutzungsübergänge verträglich zu gestalten.
b	Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Mit der Einrichtung einer Tempo 30 Zone gemäss kommunaler Richtplanung kann die Situation verbessert werden. Zudem wird im vorliegenden Richtplan mit der Ausrichtung und Stellung der Bauten (Schliessung zum Industriegebiet, Öffnung zum Seeufer) konkreter auf die Lärmquellen des südlichen Industriegebietes reagiert.
c	Rad- und Fusswege erhalten oder geschaffen werden.	Der kommunale Richtplan macht verschiedene Aussagen zu den Langsamverkehrswegen. Der vorliegende Richtplan konkretisiert und ergänzt diese Bestimmungen.
e	Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Mit dem Freiflächenkonzept, den Strukturierungsgebieten und dem Richtplan Natur- und Heimatschutz wird diesem Grundsatz nachgelebt. Der vorliegende Richtplan macht über dies hinaus Aussagen zu öffentlichen sowie privaten Grünräumen und sieht verschiedene Grünelemente entlang des Strassenraums vor.
Abs. 4	Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.	Mit dem Restaurant Seegarte und der Heinrichhalle befinden sich zumindest teilweise öffentliche Bauten innerhalb des Planungsgebietes. Diese öffentlichen Nutzungen sollen erhalten bleiben. Der Raum für Bauten und Anlagen der Infrastruktur des Yachtclubs Kreuzlingen soll mittels Landumlegung im Osten des Planungsgebiets, angrenzend an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, angeordnet und gesichert werden.

5 Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer haben in diesem und hatten auch in den vorhergehenden (Studienauftragsverfahren) Planungsprozessen die Möglichkeit, direkt mitzuwirken und wurden Anfangs März 2013 zur Stellungnahme eingeladen. Parallel dazu wurden die Anstösser und die Grundeigentümer zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Planungen im Gebiet Promenade eingeladen.

6 Vorprüfung

Die vorliegenden Planunterlagen wurden am 11.02.2013 dem ARP zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Am 14.08.2013 sind dazu bei der Stadt Kreuzlingen Bemerkungen seitens des Kantons eingegangen. Darin wird festgehalten, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt wird.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Amt für Umwelt Ergänzungen angebracht. Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte liegt das Planungsgebiet in Bereichen, welche eine geringe oder mittlere Gefährdung aufweisen. Der Gefahrenbereich wird demnach neben dem Seehochwasser von Überflutungswasser aus Bächen überlagert. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

7 Öffentliche Bekanntmachung

Der Richtplan wurde während 20 Tagen vom 13. Juni 2014 bis 2. Juli 2014 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt. Während dieser Frist hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich zum Richtplan zu äussern. Der Stadtrat hat zu den 12 eingegangenen Einwendungen mit Schreiben vom 29. Oktober 2014 schriftlich Stellung genommen.

8 Genehmigung

Nach der Genehmigung des Richtplans „Promenaden- / Wertstrasse“ durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, wird der Stadtrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Richtplans beschliessen.

Stadt Kreuzlingen
Kanton Thurgau



Gestaltungsplan Promenade West

1:500

Vom Stadtrat erlassen am: **13. MAI 2014**

Der Stadtmann:

[Signature]

Der Stadtschreiber:

[Signature]

Öffentliche Planaufgabe vom: **31. JULI 2014**

bis: **19. AUG. 2014**

Vom Gemeinderat beschlossen am:
(untersteht gemäss §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr.: **M** vom: **5.3.2015**

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: **12. MAI 2015**

auf den: **- 1. JULI 2015**

Plandatum: 30. April 2014

Plannummer: 2.081.1.012 / 1

Architektur: Stauter & Hasler Architekturbüro, Frauenfeld +41 52 723 08 08
Planung: ERR Raumplaner AG, 9102 Herisau +41 71 353 00 80



Legende

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Baubereich A	Art. 4
	Baubereich B	Art. 4
	Baubereich C	Art. 4
	Freihaltebereich	Art. 11
	Platzbereich	Art. 12
	Werkleitungskorridor	Art. 13
	Baulinie für Unterverbauten	Art. 4
	Ein- und Ausfahrtsbereich Einstellhalle	Art. 16
	Abwasserleitung	aufzuheben Art. 18
	Abwasserleitung	neu Art. 18
	Elektrizitätsleitung	aufzuheben Art. 18
	Elektrizitätsleitung	neu Art. 18
	Baumreihe neu	Art. 10
	Besucherparkplätze	Art. 15
	Wendepunkt	Art. 16
	Spielplatz	Art. 14
	Kehrichtsammelplatz	Art. 19
	Rückhaltebecken	Art. 18

Hinweise

	Verkehrsfläche	
	Durchfahrtsperre MIV	geplant
	Bauten	bestehend
	Raumrinne	geplant
	Höhenbezugspunkt	
	Elektrizitätsleitung	bestehend
	Elektrizitätsleitung	neu
	Wasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	aufzuheben
	Abwasserleitung	neu
	Gasleitung	bestehend
	Meteorwasserkanal	bestehend



Datum: 14.11.2014

Projekt Nr. 2.081.1.012.01

Gestaltungsplan Promenade West

Planungsbericht

Abkürzungsverzeichnis

SBV:	Sonderbauvorschriften
AZ:	Ausnützungsziffer
GFZ:	Geschossflächenziffer
GF:	anrechenbare Geschossfläche
aGSF:	anrechenbare Grundstücksfläche
PBG:	Planungs- und Baugesetz
PBV:	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MIV:	motorisierter Individualverkehr
LV:	Langsamverkehr (Fahrradfahrer, Fussgänger)
RAZ:	Regionales Annahmезentrum / Entsorgungshof
DTV:	durchschnittlicher Tagesverkehr
GP:	Gestaltungsplan

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Anlass der Planung	5
2	Gesamtkonzept Promenade	7
2.1	Agglomerationsprogramm / Gemeinderichtplanung	7
2.2	Bebauungskonzept	7
2.3	Richtplan Promenaden- / Wertstrasse	9
3	Gestaltungsplan	10
3.1	Ziele und Zweck der Planung	10
3.2	Bestandteile des Gestaltungsplanes	11
3.3	Überbauung	11
3.4	Ortsbild / Gestaltung	11
3.5	Freiräume	11
3.6	Motorisierter Individualverkehr	12
3.7	Langsamverkehr	12
3.8	Umwelt	13
3.9	Werkleitungen	13
3.10	Grenzbereinigungen / Lastenbereinigung	13
4	Abweichungen von der Regelbauweise	14
4.1	Abweichungen	14
4.2	Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung	17
4.3	Nachweis des öffentlichen Interesses	18
5	Übergeordnete Gesetzgebung	19
5.1	Wald	19
5.2	Gewässer	19
5.3	Lärm	19
5.4	Strahlung	19
5.5	Naturgefahren	19
5.6	Verdachtsflächen / Altlasten	20
5.7	Werkleitungen	20
5.8	Fazit	20
6	Information und Mitwirkung	20
7	Kantonale Vorprüfung	21
8	Öffentliche Auflage / Fakultatives Referendum	23
9	Genehmigung	23
10	Beilage	23

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Mit dem Gestaltungsplan „Promenade West“ wird für den im Besitz der Stadt Kreuzlingen liegenden, westlichen Gebietsteil (Parzelle Nr. 3178) die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung geschaffen. Die übrigen, auch der Gestaltungsplanpflicht unterstehenden Flächen des Gebietes Promenade, werden in separaten Planungsverfahren weiter bearbeitet.



Abb 1: Planungsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes Promenade West

Die Landfläche des Planungsgebietes befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Kreuzlingen. Sie umfasst eine Brutto-Fläche von rund 5'346 m², welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan vollumfänglich in der Bauzone liegt. Rund ums Planungsgebiet sind Strassenverbreiterungen vorgesehen, hauptsächlich zu Gunsten des Langsamverkehrs (Fuss- und Radwege). Der Gestaltungsplanperimeter ist auf die verschiedenen Strassenvorprojekte (Stand April 2014) abgestimmt.

1.2 Anlass der Planung



Abb 2: Orthophoto Gebiet Promenade, im Kreis: Gestaltungsplangebiet Promenade West

Das Areal Promenade West befindet sich mit seiner seenahen, ruhigen Lage in einem städtebaulich wichtigen Gebiet der Stadt Kreuzlingen. Es liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG50. Mit der Ortsplanung 2000 wurde das Gebiet Promenade der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.



Abb 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, Stadt Kreuzlingen

Ebenfalls im Jahre 2000 wurde über das Areal ein Studienauftrag ausgeschrieben. Ziel war die Entwicklung eines hochstehenden Projektes für die Realisierung eines „Business-Parks“. Der Projektvorschlag Stauffer & Hasler, Frauenfeld, wurde in der Folge weiterbearbeitet und im Gestaltungsplan „Promenadenstrasse West“ umgesetzt.

Gegen diesen im Sommer 2002 aufgelegten Gestaltungsplan wurde Einsprache erhoben und mit Rekurs über das Verwaltungsgericht bis vor das Bundesgericht gezogen. Der Gestaltungsplan war auf die direkte Umsetzung des Wettbewerbsprojekts Stauffer & Hasler ausgerichtet und sah teils grössere Abweichungen von den Regelbauvorschriften (insbesondere Ausnützung, Gebäudelänge, etc.) vor.

2 Gesamtkonzept Promenade

2.1 Agglomerationsprogramm / Gemeinderichtplanung

Das Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz sowie der kommunale Richtplan Verkehr und Infrastruktur sehen einen Ausbau verschiedener Langsamverkehrsverbindungen im Planungsgebiet vor. Der kommunale Richtplan sieht zudem eine Verkehrsanbindung des Planungsgebietes von der Werftstrasse oder von der östlich vom Planungserimeter liegende Erschliessungsstrasse her vor.

2.2 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert auf dem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen, im Jahre 2008/09 weiterentwickelten Erschliessungs- und Bebauungskonzept der Architekten Stauer & Hasler aus Frauenfeld. Die Projektstudie zeigt für das ganze Gebiet Promenade eine in mehreren Etappen realisierbare Wohn-, respektive Wohn- und Gewerbeüberbauung auf.



Abb 5: Projektstudie Promenade, Gesamtüberbauung, Stauer & Hasler, Frauenfeld, Stand Januar 2009

Der Projektvorschlag für den Bereich Promenade West baut auf dem prämierten Wettbewerbsprojekt auf, wurde aber aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils dahingehend modifiziert, dass die vom Gericht geforderten Rahmenbedingungen eingehalten werden; vgl. Kap. 1.2.

Mit der Verdichtung der möglichen Bauvolumen entlang der Werftstrasse und dem damit entstehenden Freiraum an der Promenadenstrasse kann der markante Übergang von der Industriezone zur angrenzenden Einfamilienhauszone W33 städtebaulich gut bewältigt und gleichzeitig ein Sicht- und Lärmschutz geschaffen werden.

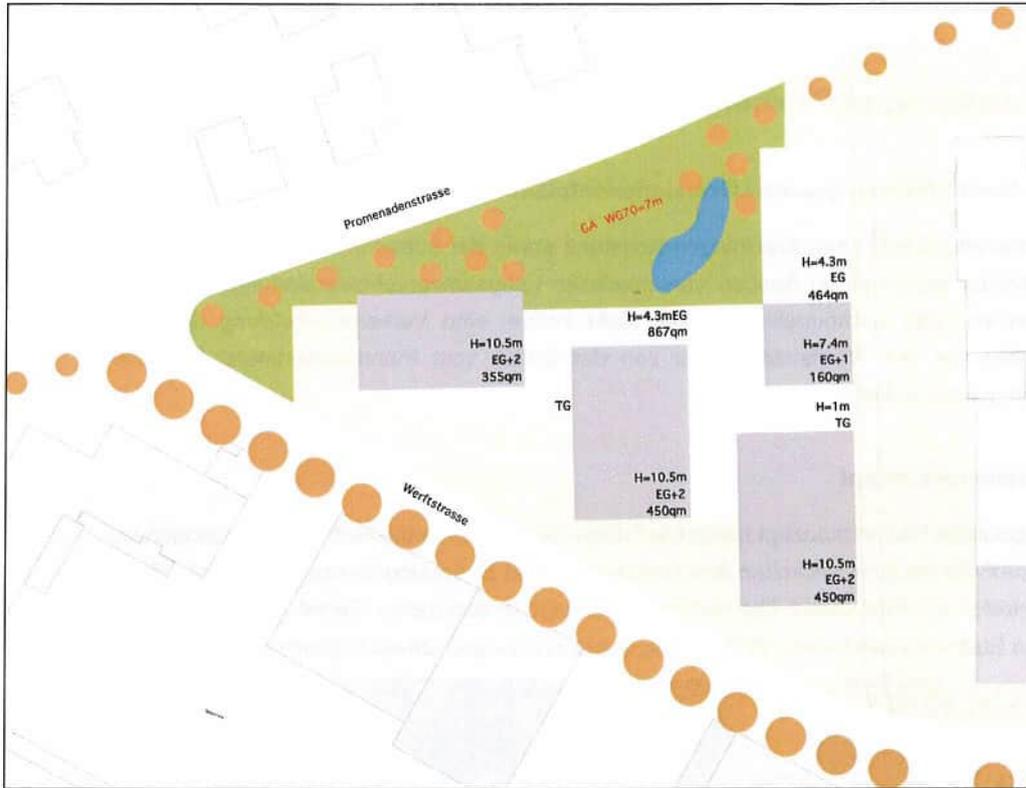


Abb 6: Projektstudie Promenade Ergebnis Workshop Aug. 2008: redimensioniertes Wettbewerbsprojekt Stauer & Hasler

2.3 Richtplan Promenaden- / Werftstrasse



Abb 7: Ausschnitt Richtplan Promenaden- / Werftstrasse

Der Richtplan Promenaden- / Werftstrasse basiert auf dem Bebauungskonzept und sieht verschiedene Massnahmen in den Bereichen Bebauung, Verkehr und Freiräume vor, welche spezifisch das vorliegende Planungsgebiet betreffen.

Der Richtplan sieht eine Gesamtüberbauung mit hoher Bebauungsdichte in Form eines Ensembles vor. Gleichzeitig ist beim Übergang zum nördlichen Einfamilienhausquartier besonders sorgsam mit der Höhenausdehnung künftiger Bauten umzugehen. Entlang der Promenadenstrasse, gegenüber dem bestehenden Einfamilienhausquartier im Norden, ist ein Freiraum vorzusehen, dessen Mindestgrünanteil zu regeln ist. Die Erdgeschossflächen künftiger Bauten sollen mindestens teilweise als Gewerbe- respektive Dienstleistungsflächen genutzt werden. Die Erschliessung des Planungsgebietes durch den motorisierten Individualverkehr darf nicht ab der Promenadenstrasse erfolgen, da diese hauptsächlich dem Langsamverkehr vorbehalten ist.

3 Gestaltungsplan



Abb. 8: Ausschnitt Gestaltungsplan

3.1 Ziele und Zweck der Planung

Gemäss § 23 PBG dient der Gestaltungsplan „der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung...“.

Der Gestaltungsplan Promenade West bezweckt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer ortsbaulich guten Wohn- und Dienstleistungsüberbauung,
- die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse und
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

3.2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Gestaltungsplan-Karte 1:500 mit Legende (Festlegungen und Hinweise)
- Sonderbauvorschriften (allgemeinverbindlich)
- Planungsbericht mit Beilagen (erläuternd)

3.3 Überbauung

Die Baubereiche bestimmen die Lage der möglichen Baukörper. Die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten werden durch den entsprechenden Baubereich vorgegeben.

Im Baubereich A werden bis zu 10.5 m hohe Bauten zugelassen. In den Baubereichen B und C gelten gegenüber dem Baureglement strengere Masse. Neben stark reduzierten Fassadenhöhen sind auch hier (wie im Baubereich A) keine zusätzlichen Attikageschosse zugelassen.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird eine Minimalausnützung definiert. Dass diese eingehalten wird, ist im Baugesuch nachzuweisen.

In den Sonderbauvorschriften wird eine minimale Nutzungsdurchmischung entsprechend der Bestimmung in Art. 12 Abs. 3 Baureglement sichergestellt. Damit kann ein sinnvoller Nutzungsübergang zwischen den anstossenden Industrie- und Wohnnutzungen erreicht werden.

3.4 Ortsbild / Gestaltung

Die Konzentration der Nutzung im südlichen Arealteil mit einer dichteren Bauweise ermöglicht einen städtebaulich wie auch immissionsmässig erwünschten Abschluss gegenüber der Industriezone. Während entlang der Wertstrasse dichtere und höhere Baukörper angeordnet sind, werden gegen Nordosten hin (Mischgebiet) die Baumassen im Vergleich zur Regelbauweise reduziert sowie der Grenz- und damit der Gebäudeabstand vergrössert.

Mit dem im nördlichen Planungsgebiet liegenden Freihaltebereich wird zum nördlich angrenzenden Einfamilienhausquartier ein „Puffer“ eingeräumt. Auf diese Weise kann eine auf das bebaute Gebiet abgestimmte Lösung erreicht werden. Dank dieser Konzeption und Anordnung der Bauten wird trotz Abweichungen von den Regelbauvorschriften keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, sondern insgesamt eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht.

Die Bauten sollen als Ensemble auftreten. Daher ist eine Gesamtüberbauung mit einheitlicher Architektur und Materialisierung zu erstellen.

3.5 Freiräume

Innerhalb des Plangebietes gibt es drei Arten von Aussenbereichen: ein Freihaltebereich, ein Platzbereich und der übrige Umgebungsbereich.

Der Freihaltebereich dient unter anderem der Freihaltung von Bauten. Er bildet einen städte-

baulichen „Puffer“ zwischen dem Einfamilienhausquartier und der beabsichtigten dichten Mischnutzung im Plangebiet. Gleichzeitig ist er aber auch ein privater Siedlungsfreiraum für das Wohnumfeld. Der Freihaltebereich hat zu Gunsten einer möglichst geringen Bodenversiegelung einen Mindestgrünanteil aufzuweisen.

Der Platzbereich ist ein Siedlungsfreiraum, der insbesondere dem Kurzaufenthalt der im Planungsgebiet tätigen Mitarbeiter und Bewohner dient. Um einen ruhigen Aussenbereich zu ermöglichen, ist jeglicher motorisierter Verkehr untersagt. Der Platzbereich dient überdies der zentralen Fussgängererschliessung der Bauten der angrenzenden Baubereiche. So wird eine gute Adressbildung geschaffen.

Die übrigen Umgebungsbereiche dienen unter anderem der Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Parkierung, Anlieferung, Zufahrt zur Einstellhalle). Sie können als befestigte Flächen ausgestaltet werden.

3.6 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über den westlichen Ast der Promenadenstrasse ab der Wertfstrasse. Die Verkehrserschliessung der Neubauten darf nicht direkt ab der ans Planungsgebiet angrenzenden Promenadenstrasse erfolgen, da diese hauptsächlich dem Fussgängerverkehr sowie der Erschliessung der bestehenden Bauten des Einfamilienhausquartiers dient.

Die Parkplätze für die Bewohner und Mitarbeiter der Baubereiche A – C sind in einer oder mehreren Tiefgaragen anzuordnen. Für die Anzahl der Parkplätze ist die geltende SN-Norm massgeblich. Als Ersatz für die heutigen Parkfelder der Bootshafen-Benutzer entlang der Promenadenstrasse, die aufgrund der neuen Erschliessungskonzeption wegfallen, sind sieben neue Parkfelder am Ende der östlichen Stichstrasse vorgesehen, welche privatrechtlich mittels Grunddienstbarkeit gesichert sind.

3.7 Langsamverkehr

Der Gestaltungsplan macht keine Aussagen zu den Langsamverkehrswegen, da diese im Richtplan Promenaden- / Wertfstrasse sowie im Rahmen der Strassenvorprojekte behandelt werden.

Gemäss dem Richtplan Promenaden- / Wertfstrasse verlaufen die Fussgänger- und Radverbindungen entlang der Promenadenstrasse sowie der östlich ans Plangebiet angrenzenden Erschliessungsstrasse in beiden Fällen ausserhalb des Planperimeters. Im Bereich der Hauptzüge der Neubauten sind gemäss Sonderbauvorschriften Abstellräume für Fahrräder vorzusehen.

Im Sinne einer attraktiven Strassenraumgestaltung sind entlang der Strassen Baumreihen zu pflanzen. Dies betrifft den Gestaltungsplan aber nur im Bereich der östlichen Stichstrasse. Entlang der Promenaden- und Wertfstrasse ist die Bepflanzung im Rahmen der Strassenprojekte zu klären.

3.8 Umwelt

Gemäss Sonderbauvorschriften sind erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung respektive an die Energieerzeugung einzuhalten.

Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Trafostation geschaffen. Ob und wenn ja wo eine Trafostation einzurichten ist, hängt ab von der Art der Nutzung. Die genaue Lage kann zum heutigen Zeitpunkt deshalb noch nicht festgelegt werden, muss jedoch innerhalb der Baubereiche oder der Baulinie für Unterniveaubauten liegen.

Bei der Erstellung von Unterniveaubauten und Trafostationen müssen Massnahmen gegen die Gefährdung durch Hochwasser gemäss den Sonderbauvorschriften getroffen werden. Die Höhenlage der Bebauung und die Ausbildung der Tiefgarage ist auf die Hochwasserkote 397.89 m ü.M. (Hochwasser 9.6.1999) abgestimmt. Das Parkgeschoss wird sinnvollerweise nur soweit in das Terrain eingelassen, als die Auftriebssicherheit allein durch die Belastung der Obergeschosse und ohne Verankerungen in den Grund gelöst werden kann. Dementsprechend ragt die Decke der Tiefgarage bis zu 1.0 m über das massgebende Terrain.

3.9 Werkleitungen

Eine Verlegung des entlang der östlichen Gebietsgrenze verlaufenden, gross dimensionierten Entwässerungshauptkanals und der parallel verlaufenden Abwasserleitung ist aus technischen wie auch aus finanziellen Überlegungen nicht möglich. In der Gestaltungsplan-Karte wird deshalb ein entsprechend grosszügiger Werkleitungskorridor ausgeschieden, welcher nicht mit Hochbauten überbaut werden darf. Dies hat zur Folge, dass die Gebäudeanordnung, in geringfügiger Abweichung zur Projektstudie, noch um ca. 3 m nach Westen verschoben werden musste.

Die Abwasserleitung, die quer durchs Planungsgebiet führt, kann verlegt werden. Ausserhalb des Planungsperrimeters ist nur die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin von dieser Abwasserleitungsverlegung betroffen. Deswegen kann auf ein Vorprojekt verzichtet werden, da der Anschluss der neuen Leitung gewährleistet ist.

Für sämtliche Werkleitungen innerhalb der Umgrenzung des Plangebiets wurde ein Durchleitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Werkeigentümer im Grundbuch eingetragen.

3.10 Grenzbereinigungen / Lastenbereinigung

Da das ganze Planungsgebiet im Eigentum der Stadt Kreuzlingen liegt sind keine eigentumsrelevanten Grenzbereinigungen oder Landumlegungen erforderlich.

4 Abweichungen von der Regelbauweise

4.1 Abweichungen

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Durch die Festlegungen in der Gestaltungsplan-Karte sowie in den SBV wird insbesondere in den nachstehenden Bereichen von der Regelbauweise abgewichen.

– Ausnützung¹

<i>Baureglement:</i>	Zone WG 50:	AZ max. 0.50 / 0.55 ²
<i>PBV / IVHB:</i>	Zone WG 50:	GFZ max. 0.80 / 0.85
<i>Gestaltungsplan:</i>	Total:	max. 6'140 m ² GF (inkl. Bonus ²)

	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Mehrausnützung
aGSF	WG 50: 5'346 m ²		
GFZ (inkl. Bonus ²)	0.85	1.15	+ 35.1 %
GF	4'544 m ²	6'140 m ²	
Zuschlag für privilegierte Parkieranlagen	gemäss § 34 PBV		
Zuschlag für energieeffizientes Bauen	gemäss § 35 PBV		

Die anrechenbare Grundstücksfläche aGSF beträgt 5'346 m². Die allenfalls für den Ausbau der Promenaden- bzw. Wertstrasse benötigten Strassenflächen wurden bereits berücksichtigt und sind nicht in der aGSF enthalten. Dies entspricht bei einem Gewerbeanteil von mindestens 20% (und somit inkl. Bonus nach Art. 12 Abs. 3 Baureglement) einer zulässigen Geschossfläche GF von rund 4'544 m².

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird eine maximale GF von 6'140 m² zugelassen, wobei der Ausnützungsbonus nach Art. 12 Abs. 3 Baureglement bereits miteinberechnet ist und nicht erneut geltend gemacht werden darf. Hingegen können die Zuschläge nach § 34 und 35 PBV im Baubewilligungsverfahren noch ausgenützt werden.

¹ In der Zeile „PBV / IVHB“ werden die Vorschriften des Baureglements entsprechend den neuen Messweisen der PBV und der IVHB angezeigt, um einen sinnvollen Vergleich zu den Festlegungen des Gestaltungsplanes zu erhalten. Grundlage dafür ist die Umrechnungstabelle gemäss § 57 Abs. 1 PBV.

² Bonus gemäss Art. 12 Abs. 3 Baureglement

Im Gestaltungsplan wird damit eine Mehrausnützung von rund 35% gewährt. Die daraus resultierende GFZ von rund 1.15 (statt 0.85) liegt nicht über der nächst höheren Zone WG 70 (1.17).

– Gebäudelänge (GL)

Baureglement: Zone WG 50: max. 40.00 m

Gestaltungsplan: durch Baubereiche definiert, max. 49.60 m möglich

Durch die Baubereiche in der Karte ergibt sich eine maximal mögliche Gebäudelänge von 49.60 m und somit eine Mehrlänge von rund 10 m gegenüber der Regelbauweise (Baubereiche A2, A3 und C2). Zwischen den beiden dreigeschossigen Baubereichen A2 und A3 liegt dabei der eingeschossige Baubereich C2, welcher somit visuell einen Gebäudeunterbruch von 6.40 m Länge bewirkt.

Die maximale Gebäudelänge der nächst höheren Zone WG 70 von 50.0 m wird von keiner der projektierten Hauptbauten überschritten.

– Fassadenhöhe³ (FH)

Baureglement: Zone WG 50: Gebäudehöhe max. 8.00 m

PBV / IVHB: Zone WG 50: traufseitige Fassadenhöhe max. 8.00 m

Gestaltungsplan:

Baubereich A:	max. 10.50 m
Baubereich B:	max. 7.50 m
Baubereich C:	max. 5.00 m

Der Baubereich A überschreitet die gemäss Baureglement vorgegebene maximale traufseitige Fassadenhöhe um 2.50 m, hält aber diejenige der nächst höheren Zone (10.50 m in der WG 70) ein. Dafür sind zusätzliche Attika- und Dachgeschosse nicht zulässig. Da die Flachdachform vorgeschrieben wird, entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Die maximal mögliche vertikale Gebäudeausdehnung nach Baureglement (Gesamthöhe / Firsthöhe = max. 11.00 m) wird somit in keinem Fall erreicht.

Neben stark reduzierten Fassadenhöhen sind in den Baubereichen B und C ebenfalls keine zusätzlichen Attikageschosse zugelassen. Der Baubereich B nähert sich mit 7.50 m der Fassadenhöhe der W 50 (7.00 m), der Baubereich C mit 5.00 m derjenigen der W 33 (4.70 m) an.

³ Gemäss Baureglement wird in der Zone WG50 eine Gebäudehöhe von 8.00 m zugelassen. Zwischenzeitlich wurden PBG und PBV aber revidiert, worauf die Begriffe „Gebäude- und Firsthöhe“ nicht mehr vorkommen. Sie werden durch die neuen Messweisen der Gesamt- und Fassadenhöhe ersetzt. Um trotzdem einen Vergleich der Festlegung im Gestaltungsplan mit der Regelbauweise herstellen zu können, wird angenommen, dass in der Ebene (wie im vorliegenden Fall) die Gebäudehöhe der Definition der traufseitigen Fassadenhöhe entspricht. Dasselbe gilt für die First- respektive Gesamthöhe. Grundlage dafür ist § 57 Abs. 2 PBV.

– **Gebäudeabstand**

Baureglement: Zone WG 50: mind. 5.50 m

Gestaltungsplan: mind. 6.40 m

Gemäss Art. 27 Baureglement beträgt der Gebäudeabstand mindestens die hälftige Summe der zonengemässen Grenzabstände. Für das vorliegende Planungsgebiet ergäbe sich somit ein minimaler Gebäudeabstand von 5.50 m. Mit dem Gestaltungsplan wird für alle Hochbauten ein erweiterter Gebäudeabstand von mind. 6.40 m verlangt. Die Gebäudeabstände zu den bestehenden Bauten ausserhalb des Planungsgebietes sind wegen den dazwischenliegenden Strassen noch weitaus grösser.

– **Strassenabstand**

Gesetz über Strassen und Wege: mind. 3.00 m

Gestaltungsplan: durch Baubereiche definiert

Gemäss § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege muss der Abstand bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Gemeindestrassen mindestens 3.00 m betragen. Vorbehalten bleiben durch Baulinien / Baubereiche festgelegte Abstände.

Sämtliche umliegende Strassen sollen bei Bedarf verbreitert werden. Zurzeit liegen aber erst (teilweise) Vorprojekte vor, die sich noch ändern können. Die heutigen wie auch künftigen Strassenabstände werden durch die Baubereiche im Gestaltungsplan definiert. Gegenüber dem heutigen Strassenbestand weisen die Baubereiche mindestens folgende Abstände auf:

- gegenüber der Promenadenstrasse 5.10 Meter
- gegenüber der Werftstrasse 6.55 Meter
- gegenüber der östlichen Stichstrasse 11.80 Meter

4.2 Nachweis der besseren Siedlungsgestaltung

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept basiert auf dem Studienauftragsprojekt von Staufer & Hasler aus dem Jahre 2000, welches im Rahmen eines nachfolgenden Workshopverfahrens durch dieselben Architekten weiterentwickelt wurde. Das durchgeführte Studienauftragsverfahren respektive das anschliessende Workshopverfahren gewährleistet eine bessere architektonische und städtebauliche Lösung gegenüber der Regelbauweise.

Die Durchführung des Konkurrenzverfahrens sowie des anschliessenden Workshops erlaubte eine fundierte Auseinandersetzung mit den baulichen Möglichkeiten an diesem speziellen Ort und führte zur Wahl der besten Variante.

Den folgenden Kriterien wird besondere Beachtung geschenkt⁴:

- *Bezug zur umliegenden Bebauung*
- *Städtebauliche Idee mit Fortsetzungsvorschlag gegen Osten*
- *Architektonische Qualität und räumliche Umsetzung*
- *Identitätsbildung oder Imagebildung des Gesamtvorschlags*
- *Beziehung zur Umgebung, im Besonderen optischer Bezug zum See*

Das Projekt ist insbesondere im Vollausbau ein räumlich überzeugendes Gebäudekonzept mit imagebildender Ausstrahlung. Es wird von der Jury einstimmig zur Ausführung empfohlen, da es die Realisierung einer städtebaulich, architektonisch und nutzungsmässig wegweisenden Überbauung verspricht, an dessen Qualität auch die Öffentlichkeit teilhaben kann.

Mit einer minimalen Nutzungsdurchmischung sowie der vorgeschlagenen Volumetrie der geplanten Neubauten kann der Übergang zwischen den grossflächigen, industriellen Bauten im Süden und den kleinstrukturierten Wohnbauten im Norden sinnvoll erreicht werden.

Mit der Verdichtung der möglichen Bauvolumen entlang der Werftstrasse und dem damit entstehenden Freiraum an der Promenadenstrasse kann der markante Übergang von der Industriezone zur angrenzenden Einfamilienhauszone W33 städtebaulich gut bewältigt und gleichzeitig ein Sicht- und Lärmschutz geschaffen werden; vgl. Kap. 2.2.

Mit dem im nördlichen Planungsgebiet liegenden Freihaltebereich wird zum nördlich angrenzenden Einfamilienhausquartier ein „Puffer“ eingeräumt. Auf diese Weise wird eine auf das bebaute Gebiet abgestimmte Lösung erreicht. Dank dieser Konzeption und Anordnung der Bauten wird trotz Abweichungen von den Regelbauvorschriften keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, sondern insgesamt eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht. Die Bauten treten als Ensemble auf. Damit wird die Identitätsbildung gefördert. Daher ist eine Gesamtüberbauung mit einheitlicher Architektur und Materialisierung zu erstellen; vgl. Kap. 3.4.

⁴ Auszug aus dem Bericht des Preisgerichtes zum Studienauftrag

4.3 Nachweis des öffentlichen Interesses

Die Richtpläne (kantonal und kommunal) sowie das Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz geben der inneren, qualitativ guten Verdichtung und somit der Entwicklung von innerstädtischen Arealen oberste Priorität.

Der vorgesehene Freiraum entspricht dem Planungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 3 Ziff. e. RPG), wonach Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 Ziff. b. RPG sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die – bebaute und unbebaute – Landschaft einordnen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Richtplaninhalte des Richtplans Promenaden- / Werftstrasse, welcher eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Überbauung vorsieht, grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

5 Übergeordnete Gesetzgebung

Dieses Kapitel wird nur zusammenfassend abgehandelt. Für umfassende und illustrierende Erläuterungen ist der Richtplantext Kap. 2 des Richtplans Promenaden- / Werftstrasse beizuziehen.

5.1 Wald

Im Gebiet Promenade befindet sich keine Bestockung, welche als Wald im Sinne der eidgenössischen Waldgesetzgebung gilt.

5.2 Gewässer

Das Planungsgebiet liegt rund 40 m vom Seeufer entfernt. Gemäss PBG ist gegenüber Seen ein minimaler Gewässerabstand von 30 m einzuhalten. Der Gewässerabstand stellt somit kein Problem dar.

5.3 Lärm

Gemäss Übersicht Stand der Erschliessung der Stadt Kreuzlingen vom 14.01.2010 ist das vorliegende Planungsgebiet innert 5 Jahren baureif und somit noch nicht erschlossen. Gemäss Art. 30 LSV dürfen Bauzonen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind. Die Promenaden- und Werftstrasse weisen nur eine geringe Verkehrsbelastung auf (DTV Werftstrasse: 868 inkl. Veloverkehr) und stellen bezüglich des Lärms kein Problem dar. Relevant sind die bestehenden industriellen Nutzungen südlich angrenzend ans Planungsgebiet, insbesondere die Anlage des Entsorgungshofs (RAZ). Dem Planungsgebiet ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Diese kommt in Zonen zur Anwendung, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind.

5.4 Strahlung

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich heute keine NIS-relevanten elektrischen Anlagen. Die bestehende Trafostation befindet sich auf der südlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 2136 (beim Werkhof) und weist einen Abstand von über 10 m zum Planungssperimeter auf. Die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS-Verordnung) werden eingehalten. Falls künftig eine zusätzliche Trafostation angeordnet werden müsste, ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Bestimmungen der NIS-Verordnung eingehalten sind.

5.5 Naturgefahren

Der maximale Hochwasserstand von 1999 erreichte 397.89 Meter über Meer. Der östliche Perimeterbereich weist gemäss Gefahrenkarte des Kantons Thurgau eine geringe Gefährdung

durch Seehochwasser auf. Die geringe Gefährdung ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich und bedeutet:

- Personen sind kaum gefährdet;
- Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, jedoch können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten;
- Eine Massnahmenplanung für sensible Objekte ist notwendig.

Das Planungsgebiet liegt über 398.00 m.ü.M. Da der Grundwasserspiegel entsprechend dem Wasserstand des Bodensees bis knapp auf das Niveau des gewachsenen Bodens steigen kann, sollen Unterniveaubauten zur Gefahrenabwehr so angehoben werden, dass die Auftriebskräfte durch die Belastung der Baukörper ohne Verankerungen gelöst werden können.

5.6 Verdachtsflächen / Altlasten

Mit Entscheid des kantonalen Amtes für Umwelt vom 18. August 2009 wurde die Verfügung vom 20. Mai 2008 aufgehoben, welche den Verdacht einer Belastung der Parzelle Nr. 2136, heutige Parzelle Nr. 3178, betraf. Gleichzeitig wurde das Grundbuchamt Kreuzlingen angewiesen, die Anmerkung im Grundbuch für die Parzelle Nr. 2136 „Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte“ gemäss Verfügung Nr. 1401/06 vom 20. Mai 2008 zu löschen. Das Amt für Umwelt teilte der politischen Gemeinde Kreuzlingen mit Entscheid 11.01/4671 D35 vom 15. September 2014 mit, dass die Aufteilung der Parzelle Nr. 2136 bewilligt werden kann.

5.7 Werkleitungen

Die meisten Werkleitungen sowie der Meteorwasserkanal verlaufen entlang der östlichen Parzellengrenze und stellen somit keine grösseren Einschränkungen dar. Einzig die Abwasser- und Elektrizitätsleitungen verlaufen quer durchs Planungsgebiet und sind vorgängig der Bebauung zu verlegen.

5.8 Fazit

Die vorliegende Planung berücksichtigt die raumplanerischen Grundsätze und steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung. Sie setzt die Vorgaben aus dem Agglomerationsprogramm sowie der vom Stadtrat im Jahre 2011 beschlossenen und zwischenzeitlich vom DBU genehmigten Gemeinderichtplanung um.

6 Information und Mitwirkung

Die betroffene Grundeigentümerin (Stadt Kreuzlingen) hat im Planungsprozess direkt mitgewirkt. Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurden die Anstösser über die Planung informiert.

7 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung 2010

Der Gestaltungsplan „Promenade West“ wurde im Winter 2009 dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Die Anregungen wurden entgegengenommen und geprüft. Nachstehend werden die Reaktionen auf das Vorprüfungsergebnis respektive die wichtigsten Änderungen erläutert.

- Festlegungen ausserhalb des GP-Perimeters (Kanalisationsleitungen) sind zu streichen.

Die Gestaltungsplan-Karte wurde entsprechend angepasst.

- Der Verlauf der neuen Kanalisationsleitungen ist klar und eindeutig in der Gestaltungsplan-Karte aufzuführen. Richtungspunkte genügen nicht.

Die Gestaltungsplan-Karte wurde entsprechend angepasst.

- Erkennbar ist, dass die ganze Tiefgarage 0.5 m bis 1.5 m das gewachsene Terrain überragen soll. Damit ist bereits manifestiert, dass die Tiefgarage keine unterirdische Baute mehr darstellt und die zulässige Länge überschreitet.

Die Tiefgarage wird aus Gründen der Naturgefahrenabwehr angehoben (vgl. Kap. 5.5). Da die Tiefgarage gemäss Gestaltungsplan vollständig zu überdecken ist, tritt die Anhebung aber nicht in Erscheinung. Bei der Tiefgarage handelt es sich überdies neu um eine regelbaukonforme Unterniveaubaute.

- Der Nachweis für ein gesamthaft besseres architektonisches und städtebauliches Ergebnis, welches im öffentlichen Interesse liegt und der Nachbar dabei nicht mehr betroffen wird als bei einer Überbauung nach Regelbauweise, fehlt beinahe vollständig.

Im Gegensatz zu dem dieser Vorprüfung zu Grunde liegenden GP „Promenadenstrasse West“ wird nun im vorliegenden GP das als städtebaulich vorzüglich gewertete Ergebnis aus den zwei durchgeführten Varianzverfahren verbindlich vorgeschrieben. Das Projekt wurde von der Jury einstimmig zur Ausführung empfohlen, da es die Realisierung einer städtebaulich, architektonisch und nutzungsmässig wegweisenden Überbauung verspricht, an dessen Qualität auch die Öffentlichkeit teilhaben kann. Überdies wurde zwischenzeitlich der entsprechende Artikel und damit der Nachbarschutz im Zuge der PBG Revision abgeschwächt.

- Die Gebäudehöhe der Bauten wird mit absoluten Höhenkoten fixiert. Die Gebäudehöhe ist im Kanton Thurgau zwingend ab dem gewachsenen Terrain zu messen.

Die Sonderbauvorschriften sowie die Gestaltungsplan-Karte wurden entsprechend angepasst und in Einklang mit der IVHB gebracht. Die zulässige Höhe wird nun nicht mehr in absoluten Höhenkoten, sondern mit Höhen in Metern festgesetzt (Gesamt- und Fassadenhöhen).

- Die Ausnützung kann nicht nachvollzogen werden. Sie basiert auf rein hypothetischen Annahmen. Die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist Spekulation. Die Wendungen „voraussichtliche“ und „angenommene PP Zahl“ sind unbestimmt. Dementspre-

chend dürfen nicht tel quel 500 m² und 1000 m² zur Landfläche hinzugerechnet werden.

Die Ausnützungsberechnung basiert neu nicht auf einem hypothetischen Vorprojekt, sondern auf dem Resultat aus den durchgeführten Varianzverfahren. Mit der Revision des PBG und PBV wurde auch die Messweise der anrechenbaren Grundstücksfläche neu definiert. Der Zuschlag für privilegierte Parkierungsanlagen richtet sich nach § 34 PBV.

- Festlegungen, die nicht dem Zweck des Gestaltungsplans dienen, sind gemäss Vorprüfungsbericht nicht zulässig (Parkplätze Hafen Seegarten, Trafostation, Retentionsbecken).

Diese Aussage wurde im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Gestaltungsplanes „Bernrain Ost“ korrigiert. Im Hinblick auf das neue PBG (in Kraft ab 1.1.2013) hat das ARP eine neue Weisung erhalten, übergeordnete Festlegungen im GP zuzulassen.

Vorprüfung 2013

Der Gestaltungsplan „Promenade West“ wurde am 11.02.2013 dem Departement für Bau und Umwelt zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Die Anregungen wurden entgegengenommen und geprüft. Nachstehend werden die Reaktionen auf das Vorprüfungsergebnis respektive die wichtigsten Änderungen erläutert.

- In Kap. 4.2 des Planungsberichts sei zu ergänzen, inwiefern mit den Abweichungen gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird.

Die Vorzüge des vorliegenden Gestaltungsplans werden in Kap. 3 des Planungsberichts detailliert erläutert. Die beschriebene Qualität kann nur mittels Gestaltungsplan rechtlich gesichert werden. Im Kap. 4.2 wurden die städtebaulichen Merkmale, die zu einer besseren ortsbaulichen Lösung führen und durch den vorliegenden Gestaltungsplan erreicht werden, nochmals zusammengefasst.

- Im Planungsbericht werde nicht erwähnt, weshalb im Planungsgebiet für den Bootshafen Parkfelder erstellt werden sollen, da diese nicht dem Planungsgebiet dienen.

Gemäss Hinweis des Kantons werden diese Parkfelder nun mittels einer Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert und sind nicht mehr Inhalt des Gestaltungsplans.

- Eine Elektrizitätsleitung führt mitten durch das Gestaltungsplangebiet. Es wird die Frage aufgeworfen, ob diese tatsächlich dort belassen werden soll.

Die Elektrizitätsleitung soll ebenfalls in den Werkleitungskorridor verlegt werden. Die Gestaltungsplan-Karte wurde entsprechend angepasst.

- Das Strassenprojekt sowie die Durchfahrtssperre MIV sollen aus den Hinweisen in der Gestaltungsplan-Karte gestrichen werden, da sie eine täuschende Wirkung haben.

Die Durchfahrtssperre MIV wird im Richtplan Promenaden- / Wertstrasse als Richtplaninhalt aufgeführt und ist daher verbindlich. Die Richtplaninhalte haben direkte Auswirkungen auf die Gestaltungsplankonzeption. Aus unserer Sicht ist die Darstellung solcher Planungsvor-

haben in der Karte wichtig, um den Zusammenhang zu verstehen. Um einer Täuschung entgegen zu wirken, wurde aber die Bezeichnung „neu“ in „geplant“ geändert (auch bei den Baumreihen).

Das Strassenprojekt hingegen wurde aus der Karte entfernt, da es sich dabei nur um ein Vorprojekt handelt, welches durchaus noch geändert werden kann.

- Das Etappiervorhaben gemäss Sonderbauvorschriften sei zu wenig detailliert. Eine etappierte Spielplatzerstellung sei ebenfalls nicht sinnvoll.

In der Tat macht eine Etappierung auf dieser relativ kleinen Fläche sowie in Anbetracht der Überbauungskonzeption wenig Sinn. Der entsprechende Artikel wurde daher aus den Sonderbauvorschriften gestrichen.

- Die erforderliche Grösse des Spielplatzes sei kaum gesichert. Gewerbliche Räume könnten zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnung umgenutzt werden, obschon sie in der Bemessung der Spielplatzgrösse nicht eingeflossen sind. Zweckmässig erscheine die Festlegung einer Mindestgrösse.

Der entsprechende Artikel in den Sonderbauvorschriften wurde mit der Vorgabe einer Mindestgrösse von 100 m² ergänzt.

- Art. 22 Abs. 3 in den Sonderbauvorschriften soll durch folgenden Vorschlag ersetzt werden: „Sämtliche Neubauten sind in Minergieweise zu erstellen und zu zertifizieren.“

Der Artikel wurde entsprechend angepasst.

8 Öffentliche Auflage / Fakultatives Referendum

Der Gestaltungsplan „Promenade West“ wurde während 20 Tagen vom 31. Juli bis 19. August 2014 der öffentlichen Auflage unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

9 Genehmigung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans „Promenade West“ durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, wird der Stadtrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans beschliessen.

10 Beilage

- A Dokumentation Projektstudie Stauer & Hasler, dat. 26. August 2009

Projektstudie Architekturbüro Stauer&Hasler, Frauenfeld 2008

Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils



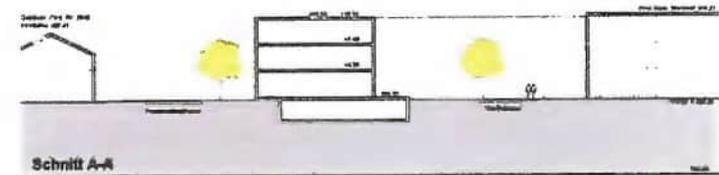
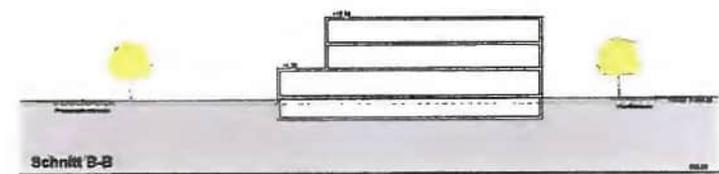
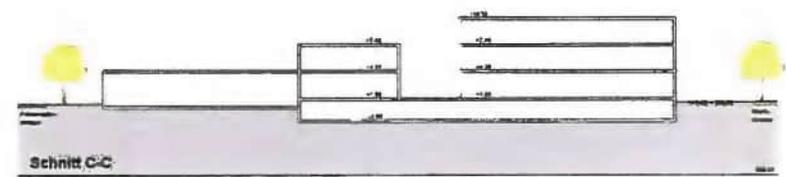
Gesamtplan

Dem Gestaltungsplan zu Grunde liegender Bebauungsvorschlag Promenade West:

(Gegenüber Gesamtplan leicht korrigiert aufgrund veränderter Verkehrsführung und Anpassungen an Werkleitungen)



Situation



Schnitte



Datum: 30.04.2014

Projekt Nr. 2.081.1.012.01

Gestaltungsplan Promenade West

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat erlassen am: **13. MAI 2014**

Der Stadtammann:

Öffentliche Auflage vom: ... **31. JULI 2014**

Der Stadtschreiber:

bis: ... **19. AUG. 2014**

Vom Gemeinderat beschlossen am: ... _____

(untersteht gem. §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr.: **14** vom: **5.3.2015**

**KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD**

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: ... **12. MAI 2015** auf den: ... **1. JULI 2015**

Abkürzungsverzeichnis

SBV: Sonderbauvorschriften
VSS: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
SN: Schweizer Norm
GF: anrechenbare Geschossfläche
PBG: Planungs- und Baugesetz
PBV: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

Ingress

ERR Raumplaner AG
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Verbindlichkeit	4
II	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	4
Art. 4	Baubereiche	4
Art. 5	Gebäudeausdehnungen	5
Art. 6	Ausnützung	5
Art. 7	Nutzung	5
Art. 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
Art. 9	Dachgestaltung	5
III	Freiraumbestimmungen	6
Art. 10	Umgebungsgestaltung	6
Art. 11	Freihaltebereich	6
Art. 12	Platzbereich	6
Art. 13	Werkleitungskorridor	6
Art. 14	Spielplatz	6
IV	Erschliessungsbestimmungen	7
Art. 15	Parkierung	7
Art. 16	Verkehrerschliessung	7
Art. 17	Veloabstellplätze	7
Art. 18	Entwässerung / Werkleitungen	7
Art. 19	Entsorgung	8
V	Umweltbestimmungen	8
Art. 20	Energie	8
Art. 21	Naturgefahren	8
VI	Schlussbestimmungen	9
Art. 22	Inkraftsetzung	9

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese SBV gelten für das in der Gestaltungsplan-Karte umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der zugehörigen kantonalen Verordnung (PBV) inkl. der IVHB¹.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zonengemässen Wohn- und Gewerbeüberbauung entsprechend dem Ergebnis aus den zwei durchgeführten Varianzverfahren,
- die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse,
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Alle in der Gestaltungsplan-Karte eingetragenen Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich.

² Die übrigen Karteninhalte, der Planungsbericht sowie die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projektstudie (aus dem Wettbewerb hervorgegangenes, überarbeitetes Siegerprojekt des Architekturbüros Stauer & Hasler, Frauenfeld) haben erläuternden Charakter.

II Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche

¹ Mit Ausnahme von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind Gebäude² ausschliesslich in den Baubereichen gestattet.

² Unterniveaubauten wie Tiefgaragen sind ausschliesslich innerhalb der dafür in der Karte ausgeschiedenen Baulinien für Unterniveaubauten sowie den Baubereichen zulässig. Sie sind zu überdecken und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

³ Für unterirdische Bauten gilt sinngemäss Art. 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

² IVHB Ziff. 2.1

⁴ Eine allenfalls benötigte Trafostation ist in den Baubereichen oder innerhalb der Baulinien für Unterniveaubauten unter Einhaltung der Bestimmungen der NIS-Verordnung unterzubringen; vgl. Art. 20 Abs. 4 SBV.

Art. 5 Gebäudeausdehnungen

¹ Innerhalb der in der Karte ausgeschiedenen Baubereiche entfallen die Bestimmungen gemäss Baureglement bezüglich Gebäudelängen und -abständen. Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten dürfen nicht über die Baubereiche herausragen.

² Die zulässigen Gesamt- wie auch Fassadenhöhen pro Baubereich betragen:

- Baubereiche A1 – A3: maximal 10.5 m
- Baubereich B: maximal 7.5 m
- Baubereiche C1 – C2: maximal 5.0 m

Art. 6 Ausnützung

¹ Die Summe aller Geschossflächen (GF) darf maximal 6'140 m² betragen.

² Der Ausnützungsbonus nach Art. 12 Abs. 3 Baureglement wird in Art. 6 Abs. 1 bereits berücksichtigt und darf nicht erneut geltend gemacht werden.

³ Der Zuschlag für privilegierte Parkieranlagen nach § 34 PBV und der Zuschlag für energieeffizientes Bauen nach § 35 PBV sind erlaubt.

⁴ Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden darf die zonengemässe Ausnützung um nicht mehr als 10% unterschritten werden.

Art. 7 Nutzung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets hat der Wohn- respektive Gewerbeanteil je mindestens 20% zu betragen.

² Die Erdgeschossfläche ist zu mindestens 50% mit Gewerbe- / Dienstleistungsflächen zu nutzen.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

² Es ist eine Gesamtüberbauung zu erstellen. Die Gebäude müssen bezüglich architektonischer Form und Materialisierung untereinander einheitlich erscheinen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Gebäude sind ausschliesslich als Flachdachbauten zu erstellen.

² Die Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder für Solaranlagen benötigt werden, zu begrünen. Massgebend dafür ist die Norm SIA 3125. Als Substrat muss lokales Erdmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm verwendet werden oder in Abweichung davon die erhöhten Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss 2.7.2 dieser Norm erbracht werden.

III Freiraumbestimmungen

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 1.0 m zu beschränken.

² Entlang des in der Karte bezeichneten Bereiches ist eine Baumreihe zu pflanzen.

³ In den nicht als Freihalte- oder Platzbereich bezeichneten Umgebungsflächen können Anlagen der Erschliessung und Anlieferung angeordnet werden.

⁴ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets kommt die Abstandsregelung nach § 5 des "Gesetzes über Flur und Garten" nicht zur Anwendung.

Art. 11 Freihaltebereich

¹ Innerhalb des Freihaltebereiches sind, mit Ausnahme von Wegen, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen sowie einer Retentionsanlage keine Bauten und Anlagen gestattet.

² Der Grünflächenanteil im Freihaltebereich hat inkl. Rückhaltebecken mindestens 80% zu betragen.

Art. 12 Platzbereich

¹ Der Platzbereich ist als befestigte Fläche auszugestalten.

² Die Hauszugänge zu den Wohnungen in den Baubereichen A1, A2 und B haben über den Platzbereich zu erfolgen.

³ Im Platzbereich ist kein motorisierter Verkehr gestattet.

Art. 13 Werkleitungskorridor

Der in der Karte bezeichnete Werkleitungskorridor ist von jeglichen Bauten freizuhalten. Darüber liegende Anlagen sind in Absprache mit den technischen Betrieben gestattet, soweit die Zugänglichkeit zum Kanal gewährleistet bleibt.

Art. 14 Spielplatz

¹ Für die Bewohner der Baubereiche A – C ist in dem in der Karte bezeichneten Bereich innerhalb des Freihaltebereichs ein Kinderspielplatz zusammen mit der Überbauung zu realisieren.

² Die Grösse des zu erstellenden Kinderspielplatzes muss ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten oberirdischen Geschossfläche aufweisen, mindestens aber 100 m².

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Parkierung

¹ Die Anzahl notwendiger Auto-Abstellplätze ist entsprechend der beabsichtigten Nutzungsaufteilung "Wohnen / Gewerbe / Dienstleistung" gemäss der aktuellen VSS/SN-Parkierungsnorm 640281 (2008) zu bestimmen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkfelder, in einer Einstellhalle unterzubringen, die entweder vollständig unterirdisch ist oder in Form einer Unterniveaubaute innerhalb der dafür ausgeschiedenen Baulinien / Baubereiche liegt.

³ Entlang der ganzen östlichen Stichstrasse sind oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder zulässig, die primär den Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets dienen.

Art. 16 Verkehrserschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist innerhalb des in der Karte bezeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs ab der Werftstrasse anzuordnen. Mehrere Einstellhallenzu- und wegfahrten sind nicht erlaubt.

² Die Motorfahrzeugerschliessung für die Anlieferung hat ab der Werftstrasse und / oder ab der entlang der Ostgrenze verlaufenden Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

³ Die Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen hat ausschliesslich über die Werftstrasse und die entlang der Ostgrenze verlaufende Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

⁴ An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz zu erstellen und dauernd zu seinem Zwecke freizuhalten. Er muss mindestens auf 8m-Lastwagen ausgerichtet sein.

Art. 17 Veloabstellplätze

Im Bereich der Hauptzugänge sind gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach dem Baureglement.

Art. 18 Entwässerung / Werkleitungen

¹ Die Umgebung der Bauten ist mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Oberirdische befestigte Flächen inklusive Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

² Für das anfallende Meteorwasser ist im Planungsgebiet an der in der Karte bezeichneten Lage eine Retentionsanlage in Form eines Rückhaltebeckens vorzusehen. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

³ Die in der Karte bezeichneten Werkleitungen sind zu verlegen. Die Kosten für die Umleitung gehen zu Lasten der jeweiligen Werkeigentümer.

Art. 19 Entsorgung

An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Sammelplatz für Kehricht und Grüngut zusammen mit der Überbauung zu realisieren. Die Verlagerung an einen anderen Ort entlang der Werftstrasse ist gestattet, wenn ein zumindest gleichwertiger Standort nachgewiesen und rechtlich sichergestellt wird.

V Umweltbestimmungen

Art. 20 Energie

¹ Priorität bei der Wärmeerzeugung im Gestaltungsplangebiet hat die Nutzung CO₂-neutraler und erneuerbarer Energien. Für räumlich zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen ist eine gemeinsame Heizzentrale zu erstellen. Die dezentrale Wärmeerzeugung für Brauchwasser ist erlaubt.

² Der Anteil der Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe (Gas oder Öl) zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser darf maximal 35% des Gesamtwärmebedarfs decken.

³ Sämtliche Neubauten sind in Minergiebauweise zu erstellen und zu zertifizieren oder haben alternativ die erhöhten Zielwerte der SIA Norm 380/1 einzuhalten.

⁴ Für den allfälligen Bau einer Trafostation ist, in Absprache mit den zuständigen Stellen der Technischen Betriebe der Stadt Kreuzlingen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein geeigneter Standort zu bestimmen und grundbuchrechtlich sicherzustellen; vgl. Art. 4 Abs. 4 SBV.

Art. 21 Naturgefahren

¹ Unterniveaubauten und die allenfalls benötigte Trafostation sind mit geeigneten Massnahmen gemäss „Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren“ gegen Eindringen eines Hochwassers zu schützen.

² Bis zu einer Kote von 397.89 m.ü.M. (HQ100) sind permanente Massnahmen, bis zu einer Kote von 398.09 m.ü.M. (HQ300) alternativ auch temporäre Massnahmen zu treffen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkraftsetzung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans „Promenade West“ durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, wird der Stadtrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans beschliessen.

Stadt Kreuzlingen Wohn- und Gewerbebauland im Baurecht abzugeben

Parzelle Nr. 3178: Grundstücksfläche 5'346 m², erschlossen
Lage: Kreuzlingen, Promenadenstrasse
Zone: Wohn- und Gewerbezone 50
Gestaltungsplan: GP Promenade West

Die Stadt Kreuzlingen ist Eigentümerin der unverbauten Parzelle Nr. 3178 an der Promenadenstrasse. Die Parzelle wird zur Überbauung freigegeben. Es sind unter anderem die Vorgaben des Gestaltungsplans Promenade West zu berücksichtigen. Bevorzugt wird eine Überbauung mit einer gemischten Nutzung für Wohnen und Gewerbe, allenfalls auch für alternative Wohnbauformen, sowie ein genossenschaftlicher Bauträger.

Die Parzelle wird von der Stadt Kreuzlingen im Baurecht mit einer Dauer von 50 Jahren oder gegebenenfalls längeren Zeitspanne abgegeben; ein Verkauf wird ausgeschlossen. Die Vergabe erfolgt unter den Kriterien der Art der Nutzung und der architektonischen bzw. städtebaulichen Qualität des Projekts an dieser prominenten Lage. Über die Vergabe entscheiden der Stadtrat und der Gemeinderat der Stadt Kreuzlingen. Bewerbungen sind mit einer Grobstudie inkl. Projektbeschreibung abzugeben.

Interessenten können Informationsunterlagen beziehen über www.kreuzlingen.ch oder bei der Stadtkanzlei Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen (Tel. 071 677 62 15, E-Mail: kanzlei@kreuzlingen.ch) und sich bis spätestens **31. August 2020** unter Abgabe der schriftlichen und eingeschriebenen Bewerbungsunterlagen bei der gleichen Adresse bewerben.









IMMOBILIENBEWERTUNG

OBJEKT	Baulandparzelle mit 5'346 m ² Grundstücksfläche Wohn- und Gewerbezone WG50 / Gestaltungsplan "Promenade West" Werft-/Promenadenstrasse, 8280 Kreuzlingen
LIEGENSCHAFT	Liegenschaft Nr. 3178 Grundbuch Kreuzlingen
EIGENTÜMERIN	Stadt Kreuzlingen, Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Peter Bergsteiner, 8280 Kreuzlingen
BEWERTUNGSEXPERTIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
BEWERTUNGSZWECK	Ermittlung Landwert
GUTACHTEN	Nr. 27-2022-02
STICHTAG	29. August 2022

LANDWERT	3'260'000.-	d.h.	Fr. 610.-/m²
-----------------	--------------------	-------------	--------------------------------

Landwert

3 260 747 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein Landwert von gerundet CHF 3 260 000 für die Baulandparzelle Nr. 3178 an der Werft-/Promenadenstrasse in der Wohn- und Gewerbezone WG50 darf als realistisch bezeichnet werden. Der m2 Preis beträgt CHF 610.

Wertreiber

- Gemäss Gestaltungsplan "Promade West" sowie den Sonderbauvorschriften vom 30.04.2014 ist eine gewerbliche Nutzung von mind. 20 % zwingend. Nachfrage nach Büros, Verkauf und Gewerbe geringer als Wohnen → weniger attraktiv.
+ Nachfrage nach baureifem und erschlossenem Bauland ist gross.

Veränderungen zur Vorbewertung

+ Der Entsorgungshof im abgrenzenden Werkhof wurde zwischenzeitlich an einen anderen Standort verlegt.
Die geringeren Immissionen sind sicher ein Vorteil für eine mögliche Wohnüberbauung.

Annahmen

Diese Bewertung basiert auf der Annahme, **dass im Baufeld A3 ein Hotel** mit einfachen Hotelzimmern, Self-Checking und Frühstück (ohne Restaurant) erstellt wird.

Die Bewertung basiert auf Annahme einer möglichen Bebauung gemäss den Vorgaben Gestaltungsplan "Promenade West" mit Sonderbauvorschriften. Die eingesetzten Zahlen sind Erfahrungs- und Marktwerte.

Vergleichswertmethode (Hedonisches Modell)

Gemäss Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten 2022 liegt der Quadratmeterpreis für Bauland in Kreuzlingen in der WG-Zone zwischen CHF 613 und 878, was einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von CHF 745 ergibt.

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächenkataster, kontaminiert sein. Diese Bewertung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind.

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, 28. September 2022

IMMOPROMOTE

BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz

ImmobilienSchätzerin mit eidg. FA

Auftrag und Bewertungszweck	Landwertermittlung der Baulandparzelle mit rechtsgültigem Gestaltungsplan.
Besichtigung und Stichtag	Für die Landwertermittlung wurde die Lage/Baulandparzelle vor Ort am 29. August 2022 besichtigt.
Bewertungsgrundlagen	Grundbuch-Auszug vom 07.01.2016 Auszug ÖREB Kataster Gestaltungsplan "Promenade West" Sonderbauvorschriften vom 30.04.2014 Gestaltungsplan "Promenade West" Planungsbericht vom 14.11.2014 Planbeilage zum Gestaltungsplan "Promenade West" vom 30.04.2014
Ausgangslage	Auf der Liegenschaft Nr. 3178 Grundbuch Kreuzlingen besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan. Die Überbauungs- und Gestaltungsbestimmung sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplan "Promenade West" geregelt.
Annahme für Projekt	<p>Für die Landwertermittlung wird ein Bebauungsszenario angenommen gemäss Sonderbauvorschriften:</p> <p>Baufelder A1, A2 und A3: max. Baubereich und max. Gebäudehöhe Baufeld B: max. Baubereich und max. Gebäudehöhe Baufeld C1 und C2: max. Baubereich und max. Gebäudehöhe Untergeschosse: Keller, Archiv und Technik im jedem Gebäude, plus gemeinsame Tiefgarage ca. 80 TG-Plätze Annahmen: Baufeld A3 als gewerbliche Nutzung (Hotel, einfach ausgestattet, mit Self-Checking, nur Frühstück) Restliche Baufelder als Wohnungen</p> <p>Geschossfläche total für Projektannahme ca. 6'474 m². Gemäss Sonderbauvorschriften dürfen 6'140m² Geschossflächen realisiert werden. Mit den Zuschlägen von 10% für privilegierte Parkieranlagen und 10 % für den Minergie-Baustandard gem. PBV erfüllt die Projektannahme die baurechtlichen Auflagen.</p>
Aufbau der Wertermittlung	<input type="checkbox"/> Festlegung der Erstellungskosten für die Projektbaute gemäss den Vorgaben der Sonderbauvorschriften. Annahme durchschnittlicher Ausbau, Gewerbeflächen im Edelrohbau. <input type="checkbox"/> Ermittlung Landwert über Ertragswert (Rückwärtsrechnung). Mit dem Kapitalisierungssatz wird der potentielle Mietwert kapitalisiert, um den Ertragswert der Projektbaute zu erhalten. <input type="checkbox"/> Ermittlung Landwert über Verkaufspreise (Rückwärtsrechnung).
Flächen	Parzellenfläche 5 346 m²
Altlasten	Gemäss dem elektronischen Katasters der belasteten Standorte sind auf der Liegenschaft Nr. 3178 keine Einträge oder Hinweise vorhanden.
Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen	Es bestehen keine wertrelevanten Eintragungen. Annahme der Grundbuchauszug vom 07.01.2016 ist noch aktuell.

STANDORT

Makrokarte



Makrolage

Standort

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 22'390 Einwohner (Veränderung 2017 bis 2020: 2.7%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2019 9'618. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2018 bei 31.1% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 39.3% (Schweiz: 37.7%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 349'033 Einwohner und 159'951 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'655'253 Einwohner und 1'189'046 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 44'458 Einwohner und 22'679 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 906'664 Einwohner und 813'152 Beschäftigte).

Mikrolage

Besonnung

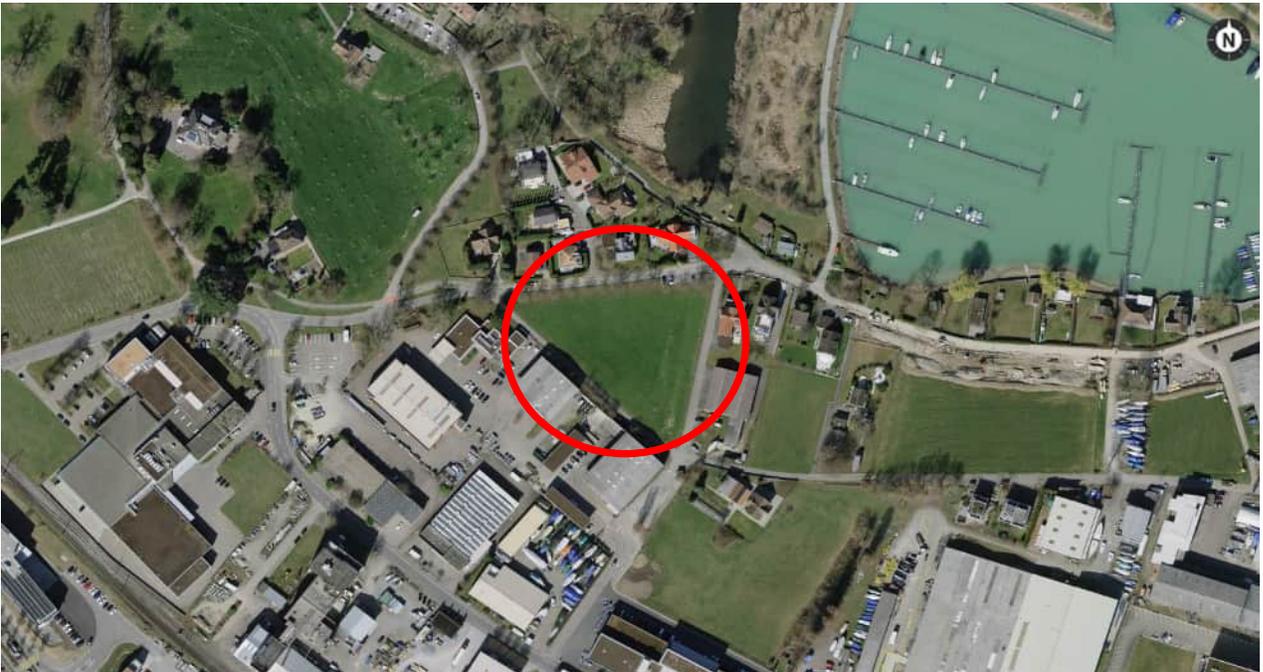
Die Besonnung darf als gut bezeichnet werden.

Quartier, Umgebung

Die Baulandparzelle befindet sich in unmittelbarer Seenähe. Auf der Nord befinden sich Einfamilienhäuser. Ostseitig befinden sich Wohn- und Gewerbebauten. Auf der Süd- und Westseite befindet sich die Werkhofanlage der Stadt Kreuzlingen. Der früher eingegliederte Entsorgungshof wurde zwischenzeitlich verlegt.

Von den Gebäuden A1 bis A3 eventuell eingeschränkte Seesicht vorhanden.

Mikrokarte



Marktsituation

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für **Mietwohnungen liegt bei CHF 202 pro m²** und Jahr, 6.9% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.0% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 2.0%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 6.9% (Schweiz: 6.2%). In Kreuzlingen gibt es total 11'830 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 64.5%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 128 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Der mittlere Kaufpreis für **Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'440 pro m²**, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'710 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.0% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 2.0%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 2.3% (Schweiz: 3.9%). In Kreuzlingen gibt es total 11'830 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 21.5%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich im Mittel 128 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

In Kreuzlingen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für **Büros bei CHF 179 pro m²** und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 225 pro m² und Jahr. Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Büronutzungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit guter Standortqualität für Büronutzungen (3.9 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Büroflächen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um -0.2 Punkte.

In Kreuzlingen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für **Verkaufsflächen bei CHF 159 pro m²** und Jahr. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 163 pro m² und Jahr. Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Verkaufsflächen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität (3.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Verkaufsflächen für die Gemeinde Kreuzlingen leicht verschlechtert um -0.3 Punkte.

BAUKOSTEN

Ermittlung Baukosten für ein mögliches Bauvorhaben gemäss den Gestaltungsplan "Promenade West" mit den Sonderbauvorschriften.

BKP 1 Vorbereitungskosten 0

Baubereich	GF	Etagen	GF total	RH	Kubatur	NF total	Fr./m3		
A1	468	3	1 404	3,5	4 914	1 053	680	Fr.	3 341 520
A2	476	3	1 428	3,5	4 998	1 071	680	Fr.	3 398 640
A3	379	3	1 137	3,5	3 980	853	780	Fr.	3 104 010
B	167	2	334	3,75	1 253	251	680	Fr.	851 700
C1	311	1	311	5	1 555	233	650	Fr.	1 010 750
C2	165	1	165	5	825	124	650	Fr.	536 250
BKP 2 Zwischentotal					17 524	3 584		Fr.	12 242 870
UG gemäss Baulinie UG	1 695	1	1 695	4	6 780		380	Fr.	2 576 400
BKP 2 Total			6 474					Fr.	14 819 270
BKP 4 Umgebung				6%	von Fr.	14 819 270		Fr.	889 156
BKP 5 Baunebenkosten				8%	von Fr.	14 819 270		Fr.	1 185 542
Total Erstellungskosten								Fr.	16 893 968

Bemerkungen:

NF: reine Nutzungsfläche für Vermietung, Verkauf. Faktor 0,75 von GF. Abzug wird gemacht für Treppenhaus, Gangbereich, Technikraum, Liftschacht, Wände.

Anteil Gewerbe muss mind. 20 % betragen; d.h. $3'584 \text{ m}^2 \text{ NF} \times 0,2 = 715 \text{ m}^2$ für gewerbliche Nutzung.

Diese Bewertung geht davon aus, dass im Baufeld A3 ein Hotelgebäude mit ca. 20 einfachen Zimmern, Self-Checking, einfaches Frühstück, ohne Restaurant erstellt wird. Gewerbeanteil somit rund 25 %.

Annahme Auslastung 60 % / Zimmerpreis im Durchschnitt 120.- / 20 Zimmer x 120.- x 220 Tage = 528'000.-/Jahr

Kosten für Personal: ca. 300 % Arbeitspensum / Personalkosten rund 300'000/Jahr

Deutlich höhere Instandhaltungskosten als bei Wohnungen / $850 \text{ m}^2 \text{ à Fr. } 30.-/\text{m}^2 = 25'500$

Die Erstellungskosten für das Hotelgebäude werden höher ausfallen als bei Wohnbauten.

BERECHNUNG

Ertragswert

		NWF	Fr./m2	Erlös
Verkauf				
Gewerbe	Annahme Hotel	25 %	850 m2	4 500 Fr. 3 825 000
Wohnen		75 %	2 730 m2	7 400 Fr. 20 202 000
Tiefgaragenplätze ca.	80 Stück		à 35 000	Fr. 2 800 000
Total Verkaufserlös				Fr. 26 827 000
Vermietung				
Gewerbe	Annahme Hotel	25 %	850 m2	Fr. 228 000
Wohnen		75 %	2 730 m2	200 Fr. 546 000
Tiefgaragenplätze ca.	80 Stück		à 130	Fr. 124 800
Mietwerteinnahmen				Fr. 898 800
<i>Mietwert</i>				Fr. 898 800
Mietzinsrisiko Wohnen und Gewerbe		3,00 %	von Fr. 898 800	- Fr. 26 964
Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherung)		3,00 %	von Fr. 898 800	- Fr. 26 964
Verwaltungskosten		4,00 %	von Fr. 898 800	- Fr. 35 952
Instandhaltungskosten, höher wegen Anteil Hotel		0,40 %	von Fr. 16 893 968	- Fr. 67 576
Instandsetzungskosten		0,80 %	von Fr. 16 893 968	- Fr. 135 152
<i>Total (Basis Kapitalisierung)</i>				Fr. 606 192
Zinssatz Kapitalisierung		3,375 %	0,75 x 3 % + 0,25 x 4,50%	Fr. 17 961 256
Ertragswert				17 961 256

Leicht überdurchschnittliche Wohnlage für Eigentumswohnungen. Mit den nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen und Nachfrage sicher interessant. Aktuelle immer noch grosser Anlagedruck für Investoren. Deshalb wäre auch eine Mietüberbauung gefragt.

<i>Ertragswert über Verkaufspreise</i>	<i>Gewichtung</i>	<i>1,0</i>	<i>Fr. 26 827 000</i>
<i>Ertragswert über Vermietung</i>	<i>Gewichtung</i>	<i>1,0</i>	<i>Fr. 17 961 256</i>
<i>Ertragswert über Gewichtung</i>			<i>Fr. 22 394 128</i>

Rückwärtsrechnung Landwert

Ertragswert			22 394 128
./. Erstellungskosten			- 16 893 968
./. Weitere Kosten (Vermarktungskosten, Risiko, Gewinn etc.)		10 %	- 2 239 413
= Rohbaulandwert für ganze Arealfläche, Stand Bewertungszeitpunkt			Fr. 3 260 747
<i>Landpreis pro Quadratmeter</i>			<i>Fr. 610</i>

FOTOS



DEFINITIONEN

Realwert	<p>Der Realwert (auch Sachwert genannt) setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert.</p> <p>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 (technische Entwertung oder Aufwertung) abgezogen oder dazugezählt. Der Abzug resp. der Zuschlag wird individuell für die herrschenden Verhältnisse gewählt.</p> <p>Altersentwertung Die Altersentwertung (auch technische Entwertung genannt) 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.</p> <p>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.</p>
Ertragswert	<p>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).</p>
Verkehrswert	<p>Gemäss bundesrechtlicher 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 definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.</p>
Mietzins	<p>Aktueller Mietzins gemäss Mietvertrag.</p>
Mietwert	<p>Ertrag im neuwertigen Zustand.</p>
Kapitalisierungssatz	<p>Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.</p>
Lageklasse	<p>Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl Boden- zu Gebäudewert.</p>
Landwert	<p>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.B. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleich sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.</p>

Grundbuchauszug

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstr. 62, 8280 Kreuzlingen

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 3178

Sonewise

5'346 m²

übrige befestigte Fläche [38 m²], Acker/Wiese/Weide [5'308 m²]

Erwerbstitel

Gemeindezusammenschluss 18.01.1927 Beleg 22

Kauf 17.01.1956 Beleg 34

Grundstückvereinigung 24.03.1969 Beleg 137

Grundstückvereinigung 01.06.1995 Beleg 573

Tausch 27.07.1995 Beleg 844

Tausch 18.06.1996 Beleg 702

Anmerkungen

7041 Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
03.12.2014 Beleg 1405

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20321 Last: Benützungsrecht an Parkierungsfläche
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
03.12.2014 Beleg 1406

20322 Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisation und
Werkleitungen aller Art
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen
03.12.2014 Beleg 1407

20483 Last: Pflanzungsrecht für Gehölz an die Grenze
zugunsten Nr. 384, 2136
16.12.2015 Beleg 1690

Grundpfandrechte

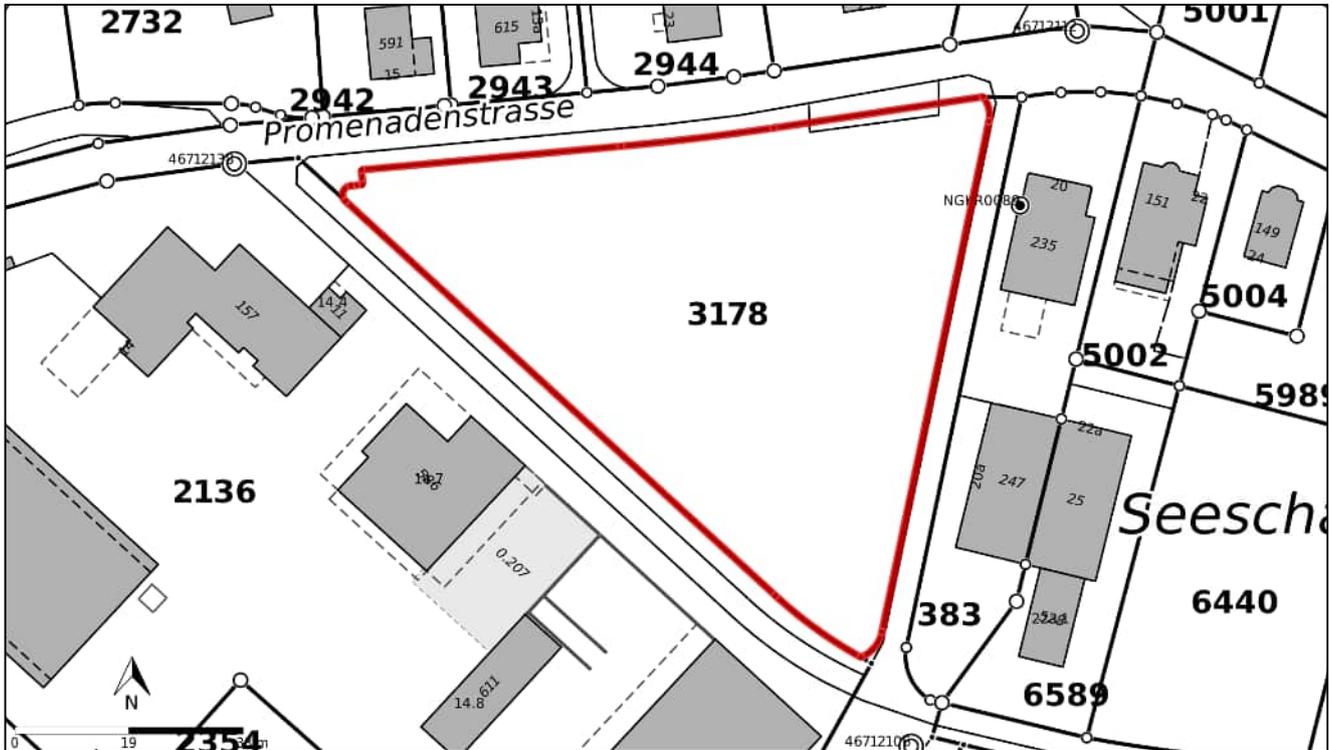
Keine

Kreuzlingen, 07.01.2016

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter *av.*



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



Grundstück-Nr.	3178
E-GRID	CH396877896789
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (4671)
Grundbuchamt	Kreuzlingen
Fläche	5346 m ²

Auszugsnummer	1661756037
Erstellungsdatum des Auszugs	29.08.2022
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 3178 in Kreuzlingen betreffen

Seite

3	Vorpublikation Nutzungsplanung
4	Nutzungsplanung
6	Gestaltungsplan
7	Lärmempfindlichkeitsstufen

Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

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	Grundwasserschutzareale
Baulinien Eisenbahnanlagen	Statische Waldgrenzen
Projektierungszonen Flughafenanlagen	

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: 2022-08-25

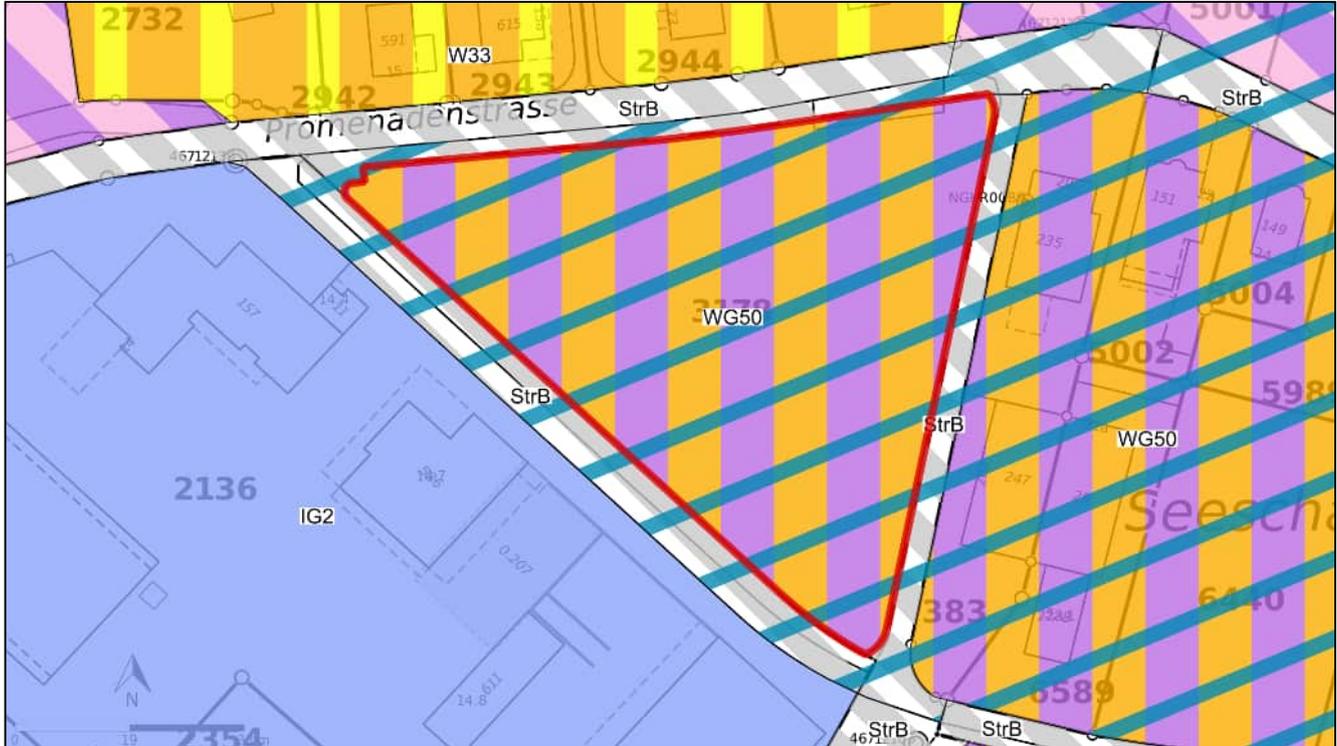
Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

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.



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	 Wohn- und Gewerbezone 50 (WG50)	5346 m ²	100%
	 Gestaltungsplanpflicht (GP)	5346 m ²	100%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	
	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)
	Erholungs- und Freizeitzone
	Wohnzone 33 (W33)
	Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)

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://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252
	Nutzungsplanung Zonenplan <2000> Wertstrasse Süd, Nr. 45 in Kraft seit 03.05.2012 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10647 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8300 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8301
	Nutzungsplanung Baureglement <2000> Stand 2000 in Kraft seit 01.09.2012 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11166

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/220739/de>

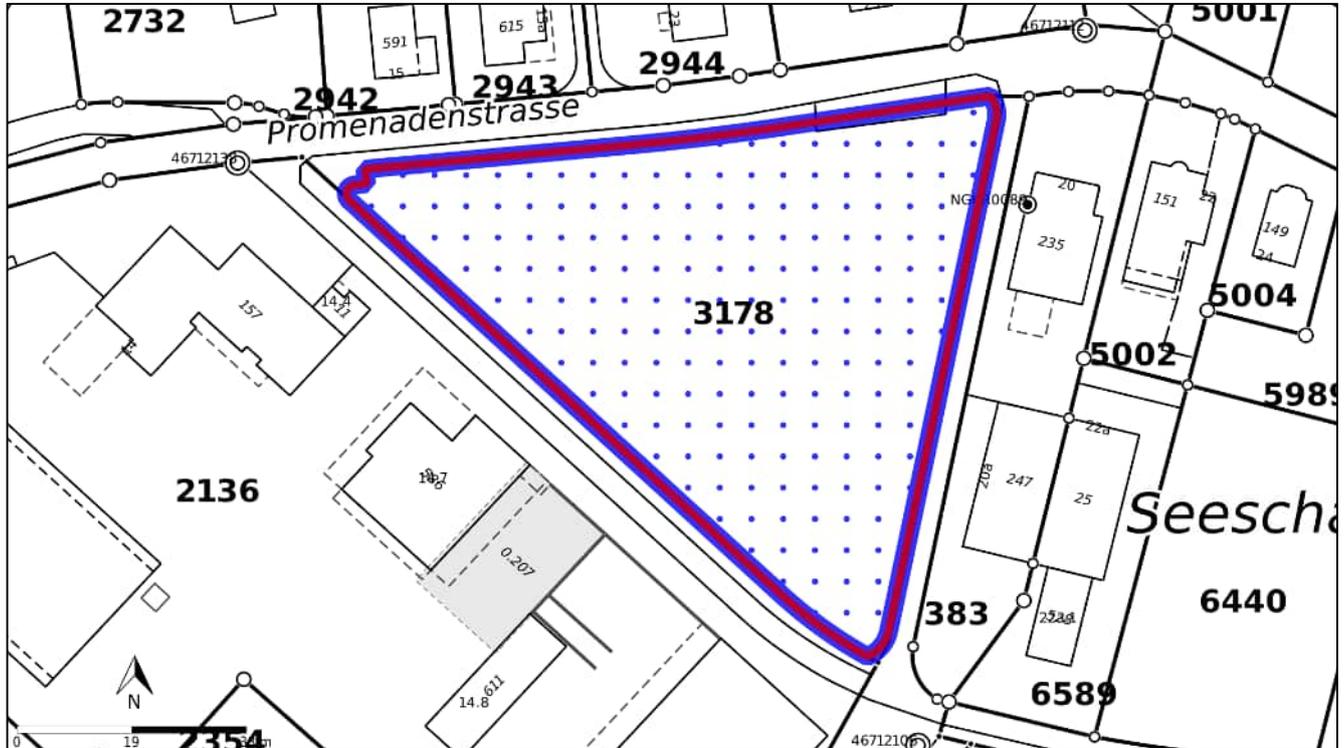
Weitere Informationen und Hinweise

-

Zuständige Stelle

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

Gestaltungsplan



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	 Gestaltungsplan	5346 m ²	100%
Rechtsvorschriften	Gestaltungsplan Promenade West, Nr. 14 in Kraft seit 01.07.2015 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11534 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11535 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11536		
Gesetzliche Grundlagen	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/220739/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Bei der zuständigen Gemeindebehörde kann nachgefragt werden, ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss.		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde (http://www.kreuzlingen.ch)		

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)



Gestaltungsplan Promenade West

1:500

Vom Stadtrat erlassen am: 13. MAI 2014

Der Stadtmann:

S. K. K.

Der Stadtschreiber:

N. H.

Öffentliche Planaufgabe vom: 31. JULI 2014

bis: 19. AUG. 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am:
(untersteht gemäss §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr.: H vom: 5.3.2015

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: 12. MAI 2015 auf den: - 1. JULI 2015

Plandatum: 30. April 2014

Plannummer: 2.081.1.012 / 1

Architektur: Stauer & Haster Architekturbüro, Frauenfeld +41 52 723 08 08
Planung: ERR Raumplaner AG, 9102 Herisau +41 71 353 00 80



Legende

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Baubereich A	Art. 4
	Baubereich B	Art. 4
	Baubereich C	Art. 4
	Freihaltebereich	Art. 11
	Platzbereich	Art. 12
	Werkleitungskorridor	Art. 13
	Baulinie für Unterniveaubauten	Art. 4
	Ein- und Ausfahrtsbereich Einstellhalle	Art. 16
	Abwasserleitung	aufzuheben Art. 18
	Abwasserleitung	neu Art. 18
	Elektrizitätsleitung	aufzuheben Art. 18
	Elektrizitätsleitung	neu Art. 18
	Baumreihe neu	Art. 10
	Besucherparkplätze	Art. 15
	Wendeplatz	Art. 16
	Spielplatz	Art. 14
	Kehrichtsammelplatz	Art. 19
	Rückhaltebecken	Art. 18

Hinweise

	Verkehrsfläche	
	Durchfahrtsperre MIV	geplant
	Bauten	bestehend
	Baumreihe	geplant
	Höhenbezugspunkt	
	Elektrizitätsleitung	bestehend
	Elektrizitätsleitung	neu
	Wasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	aufzuheben
	Abwasserleitung	neu
	Gasleitung	bestehend
	Meteorwasserkanal	bestehend



Datum: 30.04.2014

Projekt Nr. 2.081.1.012.01

Gestaltungsplan Promenade West

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat erlassen am: **13. MAI 2014**

Der Stadtkammann:



Öffentliche Auflage vom: ... **31. JULI 2014**

Der Stadtschreiber:



bis: ... **19. AUG. 2014**

Vom Gemeinderat beschlossen am: ... _____

(untersteht gem. §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr.: **14** vom: **5.3.2015**

**KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD**

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: ... **12. MAI 2015** auf den: ... - **1. JULI 2015**

Abkürzungsverzeichnis

SBV: Sonderbauvorschriften
VSS: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
SN: Schweizer Norm
GF: anrechenbare Geschossfläche
PBG: Planungs- und Baugesetz
PBV: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

Ingress

ERR Raumplaner AG
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Verbindlichkeit	4
II	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	4
Art. 4	Baubereiche	4
Art. 5	Gebäudeausdehnungen	5
Art. 6	Ausnützung	5
Art. 7	Nutzung	5
Art. 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
Art. 9	Dachgestaltung	5
III	Freiraumbestimmungen	6
Art. 10	Umgebungsgestaltung	6
Art. 11	Freihaltebereich	6
Art. 12	Platzbereich	6
Art. 13	Werkleitungskorridor	6
Art. 14	Spielplatz	6
IV	Erschliessungsbestimmungen	7
Art. 15	Parkierung	7
Art. 16	Verkehrerschliessung	7
Art. 17	Veloabstellplätze	7
Art. 18	Entwässerung / Werkleitungen	7
Art. 19	Entsorgung	8
V	Umweltbestimmungen	8
Art. 20	Energie	8
Art. 21	Naturgefahren	8
VI	Schlussbestimmungen	9
Art. 22	Inkraftsetzung	9

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese SBV gelten für das in der Gestaltungsplan-Karte umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der zugehörigen kantonalen Verordnung (PBV) inkl. der IVHB¹.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zonengemässen Wohn- und Gewerbeüberbauung entsprechend dem Ergebnis aus den zwei durchgeführten Varianzverfahren,
- die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse,
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Alle in der Gestaltungsplan-Karte eingetragenen Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich.

² Die übrigen Karteninhalte, der Planungsbericht sowie die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projektstudie (aus dem Wettbewerb hervorgegangenes, überarbeitetes Siegerprojekt des Architekturbüros Stauer & Hasler, Frauenfeld) haben erläuternden Charakter.

II Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche

¹ Mit Ausnahme von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind Gebäude² ausschliesslich in den Baubereichen gestattet.

² Unterniveaubauten wie Tiefgaragen sind ausschliesslich innerhalb der dafür in der Karte ausgeschiedenen Baulinien für Unterniveaubauten sowie den Baubereichen zulässig. Sie sind zu überdecken und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

³ Für unterirdische Bauten gilt sinngemäss Art. 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

² IVHB Ziff. 2.1

⁴ Eine allenfalls benötigte Trafostation ist in den Baubereichen oder innerhalb der Baulinien für Unterniveaubauten unter Einhaltung der Bestimmungen der NIS-Verordnung unterzubringen; vgl. Art. 20 Abs. 4 SBV.

Art. 5 Gebäudeausdehnungen

¹ Innerhalb der in der Karte ausgeschiedenen Baubereiche entfallen die Bestimmungen gemäss Baureglement bezüglich Gebäudelängen und -abständen. Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten dürfen nicht über die Baubereiche herausragen.

² Die zulässigen Gesamt- wie auch Fassadenhöhen pro Baubereich betragen:

- Baubereiche A1 – A3: maximal 10.5 m
- Baubereich B: maximal 7.5 m
- Baubereiche C1 – C2: maximal 5.0 m

Art. 6 Ausnützung

¹ Die Summe aller Geschossflächen (GF) darf maximal 6'140 m² betragen.

² Der Ausnützungsbonus nach Art. 12 Abs. 3 Baureglement wird in Art. 6 Abs. 1 bereits berücksichtigt und darf nicht erneut geltend gemacht werden.

³ Der Zuschlag für privilegierte Parkieranlagen nach § 34 PBV und der Zuschlag für energieeffizientes Bauen nach § 35 PBV sind erlaubt.

⁴ Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden darf die zonengemässe Ausnützung um nicht mehr als 10% unterschritten werden.

Art. 7 Nutzung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets hat der Wohn- respektive Gewerbeanteil je mindestens 20% zu betragen.

² Die Erdgeschossfläche ist zu mindestens 50% mit Gewerbe- / Dienstleistungsflächen zu nutzen.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

² Es ist eine Gesamtüberbauung zu erstellen. Die Gebäude müssen bezüglich architektonischer Form und Materialisierung untereinander einheitlich erscheinen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Gebäude sind ausschliesslich als Flachdachbauten zu erstellen.

² Die Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder für Solaranlagen benötigt werden, zu begrünen. Massgebend dafür ist die Norm SIA 3125. Als Substrat muss lokales Erdmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm verwendet werden oder in Abweichung davon die erhöhten Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss 2.7.2 dieser Norm erbracht werden.

III Freiraumbestimmungen

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 1.0 m zu beschränken.

² Entlang des in der Karte bezeichneten Bereiches ist eine Baumreihe zu pflanzen.

³ In den nicht als Freihalte- oder Platzbereich bezeichneten Umgebungsflächen können Anlagen der Erschliessung und Anlieferung angeordnet werden.

⁴ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets kommt die Abstandsregelung nach § 5 des "Gesetzes über Flur und Garten" nicht zur Anwendung.

Art. 11 Freihaltebereich

¹ Innerhalb des Freihaltebereiches sind, mit Ausnahme von Wegen, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen sowie einer Retentionsanlage keine Bauten und Anlagen gestattet.

² Der Grünflächenanteil im Freihaltebereich hat inkl. Rückhaltebecken mindestens 80% zu betragen.

Art. 12 Platzbereich

¹ Der Platzbereich ist als befestigte Fläche auszugestalten.

² Die Hauszugänge zu den Wohnungen in den Baubereichen A1, A2 und B haben über den Platzbereich zu erfolgen.

³ Im Platzbereich ist kein motorisierter Verkehr gestattet.

Art. 13 Werkleitungskorridor

Der in der Karte bezeichnete Werkleitungskorridor ist von jeglichen Bauten freizuhalten. Darüber liegende Anlagen sind in Absprache mit den technischen Betrieben gestattet, soweit die Zugänglichkeit zum Kanal gewährleistet bleibt.

Art. 14 Spielplatz

¹ Für die Bewohner der Baubereiche A – C ist in dem in der Karte bezeichneten Bereich innerhalb des Freihaltebereichs ein Kinderspielplatz zusammen mit der Überbauung zu realisieren.

² Die Grösse des zu erstellenden Kinderspielplatzes muss ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten oberirdischen Geschossfläche aufweisen, mindestens aber 100 m².

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Parkierung

¹ Die Anzahl notwendiger Auto-Abstellplätze ist entsprechend der beabsichtigten Nutzungsaufteilung "Wohnen / Gewerbe / Dienstleistung" gemäss der aktuellen VSS/SN-Parkierungsnorm 640281 (2008) zu bestimmen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkfelder, in einer Einstellhalle unterzubringen, die entweder vollständig unterirdisch ist oder in Form einer Unterniveaubaute innerhalb der dafür ausgeschiedenen Baulinien / Baubereiche liegt.

³ Entlang der ganzen östlichen Stichstrasse sind oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder zulässig, die primär den Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets dienen.

Art. 16 Verkehrserschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist innerhalb des in der Karte bezeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs ab der Wertfstrasse anzuordnen. Mehrere Einstellhallenzu- und wegfahrten sind nicht erlaubt.

² Die Motorfahrzeugerschliessung für die Anlieferung hat ab der Wertfstrasse und / oder ab der entlang der Ostgrenze verlaufenden Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

³ Die Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen hat ausschliesslich über die Wertfstrasse und die entlang der Ostgrenze verlaufende Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

⁴ An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz zu erstellen und dauernd zu seinem Zwecke freizuhalten. Er muss mindestens auf 8m-Lastwagen ausgerichtet sein.

Art. 17 Veloabstellplätze

Im Bereich der Hauptzugänge sind gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach dem Baureglement.

Art. 18 Entwässerung / Werkleitungen

¹ Die Umgebung der Bauten ist mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Oberirdische befestigte Flächen inklusive Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

² Für das anfallende Meteorwasser ist im Planungsgebiet an der in der Karte bezeichneten Lage eine Retentionsanlage in Form eines Rückhaltebeckens vorzusehen. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

³ Die in der Karte bezeichneten Werkleitungen sind zu verlegen. Die Kosten für die Umleitung gehen zu Lasten der jeweiligen Werkeigentümer.

Art. 19 Entsorgung

An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Sammelplatz für Kehrriecht und Grüngut zusammen mit der Überbauung zu realisieren. Die Verlagerung an einen anderen Ort entlang der Werftstrasse ist gestattet, wenn ein zumindest gleichwertiger Standort nachgewiesen und rechtlich sichergestellt wird.

V Umweltbestimmungen

Art. 20 Energie

¹ Priorität bei der Wärmeerzeugung im Gestaltungsplangebiet hat die Nutzung CO₂-neutraler und erneuerbarer Energien. Für räumlich zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen ist eine gemeinsame Heizzentrale zu erstellen. Die dezentrale Wärmeerzeugung für Brauchwasser ist erlaubt.

² Der Anteil der Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe (Gas oder Öl) zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser darf maximal 35% des Gesamtwärmebedarfs decken.

³ Sämtliche Neubauten sind in Minergiebauweise zu erstellen und zu zertifizieren oder haben alternativ die erhöhten Zielwerte der SIA Norm 380/1 einzuhalten.

⁴ Für den allfälligen Bau einer Trafostation ist, in Absprache mit den zuständigen Stellen der Technischen Betriebe der Stadt Kreuzlingen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein geeigneter Standort zu bestimmen und grundbuchrechtlich sicherzustellen; vgl. Art. 4 Abs. 4 SBV.

Art. 21 Naturgefahren

¹ Unterniveaubauten und die allenfalls benötigte Trafostation sind mit geeigneten Massnahmen gemäss „Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren“ gegen Eindringen eines Hochwassers zu schützen.

² Bis zu einer Kote von 397.89 m.ü.M. (HQ100) sind permanente Massnahmen, bis zu einer Kote von 398.09 m.ü.M. (HQ300) alternativ auch temporäre Massnahmen zu treffen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkraftsetzung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans „Promenade West“ durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, wird der Stadtrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans beschliessen.



Baulandbewertung



Bewertungsobjekt	Liegenschaft Nr. 3178 Baulandparzelle Promenadenstrasse/Werftstrasse 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Hauptstrasse 62 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen Herr Peter Bergsteiner Hauptstrasse 62 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_2022-168
Stichtag	26.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
Basisdaten/Kennzahlen	3
Projektkennzahlen	4
Auftrag/Grundlagen	5
Makrolage	6
Mikrolage	7
Grundstück	8
Ertragswert	9
Mieterspiegel	10
Nutzungskosten	11
Investitionen	12
Vorbehalte/Beilagen	13
Definitionen/Glossar	14
Bilddokumentation	15

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.
Residualwert	3'500'000 CHF
Zusammenfassung	Zusammenfassung Die Baulandparzelle befindet sich im Dreieck der Promenadenstrasse und der Werftstrasse. Der Wert dieser Baulandparzelle mit einer Fläche von total 5'346 m ² besteht durch die nahe und ruhige Lage zum See, sowie einem bewilligtem Gestaltungsplan. Demgegenüber steht ein Baugrund der spezielle Massnahmen zur Bebauung (Pfählung, ev. Abdichtung) benötigt. Wertermittlung mit der Residualwertmethode Bezogen auf die gesamte Parzellenfläche von 5346 m ² entspricht der Wert von CHF 3'500'000 einem Wert von CHF ca. 655/m ² .
Wertelemente	<ul style="list-style-type: none">• Baulandparzelle Nr. 3178
Annahmen	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung des Grundstückes gemäss Gestaltungsplan• Überbauung mit Mietwohnungen und einem Gewerbeanteil von 20%• Projektkosten inkl. Pfählung• Mietflächen und Mietwerte• Aufteilung Wohnen/Gewerbe 80% zu 20%• Hotelbetrieb: Aufgrund des aktuellen Planungsstandes hat die Teilnutzung eines Gebäudes als Hotel auf den Landwert keinen Einfluss. Allfällige höhere Einnahmen werden durch die höheren Verwaltungskosten und den höheren Erneuerungsbedarf wieder kompensiert.
Werttreiber	<ul style="list-style-type: none">• Gestaltungsplan mit den Vorgaben von Nutzung und Baukörpern• Mit der zusätzlichen Nutzung aufgrund des Gestaltungsplan hat das Grundstück grundsätzlich eine Aufwertung erfahren. Leider wurde diese Aufwertung durch die Vorgaben der Nutzung (Wohnen mit einem Gewerbeanteil von 20%) zu einem Teil wieder zunichte gemacht.• Baugrund welcher eine vollständige Unterkellerung nicht zulässt, respektive nur mit entsprechend kostenintensiven Massnahmen.• Zusätzliche Kosten für Pfählung und allenfalls Fundation.
Kritische/offene Punkte	<ul style="list-style-type: none">• Massnahmen für die Baugrundverbesserung.
Hinweise	<ul style="list-style-type: none">• Die Ausnützung des Grundstücks beträgt dank dem Gestaltungsplan ca. 7'100 m² BGF. Dies ergibt aufgrund der Baufelder, der Gebäudehöhen und der Nutzungsvorgaben vermietbare Flächen von ca. 2'890 m² VMF für Wohnzwecke sowie 735 m² VMF für Gewerbenutzung.• Die Parzelle ist vollständig erschlossen.

Zusammenfassung

Wirtschaftlichkeit

Baulandparzellen können mit verschiedenen Methoden bewertet werden. Die vorliegende Bewertung wurde mit der Residualwertmethode erstellt.

Ort, Datum und Unterschrift

Sulgen, 29.09.2022

Der Bewertungsexperte:



Linus Weber

Basisdaten/Kennzahlen

Eigentum/Nutzung

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100 %
Eigennutzung	nein
Anlageart	Bauland
Betreiberliegenschaft	nein

Grundbuch

GB Amt	Kreuzlingen
GB Kataster Nr.	3178
GB Planummer	18
GB Lagebezeichnung	Sonewise
Grundstücksfläche	5'346 m ²

Planung/Recht

Bauzone	Wohnzone W2b
Denkmalschutz	kein Eintrag
Altlasten	kein Eintrag

Baudaten

Baujahr	2023
Vermietbare Fläche	3'615 m ²
Reprokosten Bauwerk	16'627'250 CHF

Nutzungsarten

Wohnfläche	2'890 m ²
Gewerbeflächen	725 m ²
Anzahl Garagenplätze	45 Stk

Wohnungstypen

Anzahl 3-3½ Zimmerwohnungen	34 Stk
-----------------------------	--------

Werte

Verkehrswert (VW) 20'890'000 CHF

Ertragswert (EW)	20'890'000 CHF
Bauten-Neuwert (BNW)	16'627'250 CHF
Bauten-Zeitwert (BZW)	16'627'250 CHF
Landwert (LW)	2'459'160 CHF
Realwert (RW)	19'086'410 CHF
Lageklassenpunkte (LKP)	4.93 Pkt
Zinssatz Kapitalwert	2.80 %

Ertrag/Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	824'100 CHF
Grund-/Verwaltungskosten (GVK)	55'000 CHF
Instandhaltungskosten (IHK)	27'000 CHF
Erneuerungsrate (ENR)	146'687 CHF
Nettomietwert (NMW)	595'413 CHF

Entwertung/Instandsetzung

Erneuerungsrate (ENR)	146'687 CHF
-----------------------	-------------

Renditen

(2/VW) Bruttorendite Marktmiete	3.94 %
(7/VW) Nettorendite Nettomietwert	2.85 %

Kennzahlen

Verkehrswert / VMF	5'779 CHF/m ²
Landwert / GSF	460 CHF/m ²
Mietwert / VMF	228 CHF/m ²
Grund-/Verwaltungskosten / VMF	15 CHF/m ²
Instandhaltungskosten / VMF	7 CHF/m ²
Erneuerungsrate / VMF	41 CHF/m ²
Grund-/Verwaltungskosten / BNW	0.33 %
Instandhaltungskosten / BNW	0.16 %
Erneuerungsrate / BNW	0.88 %

Projektkennzahlen

Grundstückdaten

Grundstücksfläche GSF 5'346 m²

Verkaufswert

Verkaufswert 21'610'173 CHF

Bau- und Baunebenkosten

Erstellungskosten Vorbereitung -858'240 CHF

Erstellungskosten Gebäude -15'726'500 CHF

Erstellungskosten Umgebung -500'000 CHF

Erstellungskosten Nebenkosten -1'025'084 CHF

Erstellungskosten Total -18'109'824 CHF

Bau- und Baunebenkosten Total -18'109'824 CHF

Anteil Vorbereitung an Brutto-Verkaufswert 3.97 %

Anteil Gebäude an Brutto-Verkaufswert 72.77 %

Anteil Umgebung an Brutto-Verkaufswert 2.31 %

Anteil Nebenkosten an Brutto-Verkaufswert 4.74 %

Anteil Bau-/Baunebenkosten an Brutto-Verkaufswert -83.80 %

Residualwert

**Landwert = Brutto-Verkaufswert - Bau-/
Baunebenkosten) 3'500'349 CHF**

Residualwert (Landwert) 3'500'349 CHF

Residualwert (gerundet auf 10000) 3'500'349 CHF

Residualwert (Landwert) pro m² GSF 655 CHF

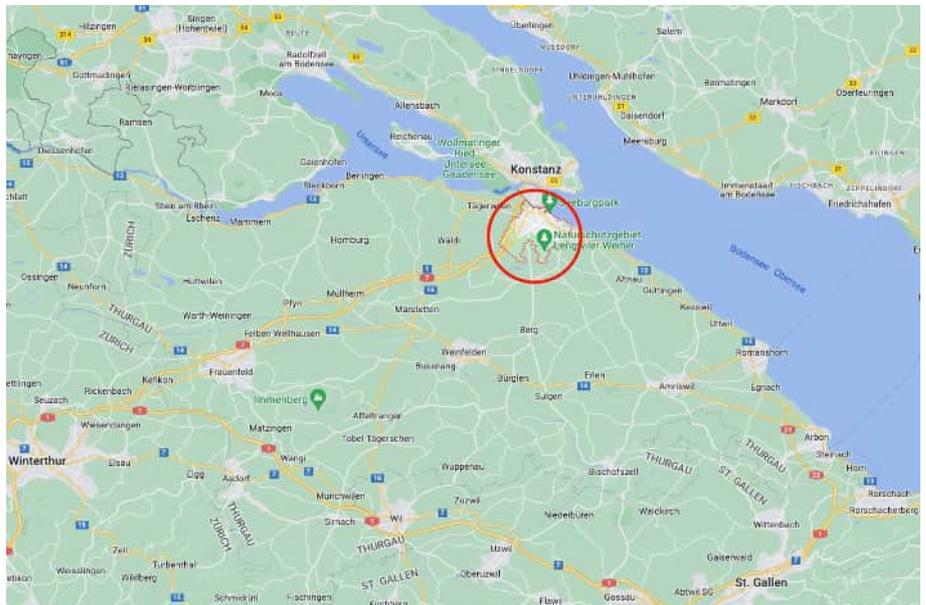
Residualwert (Landwert) in % vom Brutto-Verkaufswert 16.20 %

Auftrag/Grundlagen

Auftrag	Die Stadt Kreuzlingen, Herr Peter Bergsteiner, erteilt Herr Linus Weber den Auftrag zur Verkehrswertschätzung der Liegenschaft Nr. 3178, Promenadenstrasse, in 8280 Kreuzlingen, als Baulandwert.
Bewertungszweck	Feststellen des aktuellen Verkehrswerts für einen allfälligen Verkauf des Grundstücks.
Besichtigung und Stichtag	Die Begehung der Liegenschaft hat am 22.09.2022 stattgefunden. Der Stichtag der Bewertung ist der Besichtigungstag.
Bewertungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Uebersichtsplan aus www.google.ch• Lageplan aus www.google.ch/maps• Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/• Baureglement Stadt Kreuzlingen• Gestaltungsplan Promenade West• Grundbuchauszug vom 28.09.2022• Oreb• Augenschein vom 22.09.2022
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 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.).

Die Stadt weist Ende 2020 einen Bestand von 11'830 Wohneinheiten auf, wovon 1'584 Einfamilienhäuser und 10'246 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 13.4% im landesweiten Vergleich (21.6%) unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 132 Wohnungen (2015 - 2020; das sind 1.18% des Bestandes 2015), ist die Leerstandsquote mit 1.83% im landesweiten Vergleich (1.54%) überdurchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Stadt Kreuzlingen von einer Zusatznachfrage von 1'834 Wohnungen (pro Jahr: 122) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2022) bei den EFH bei 11'844 CHF/m², bei den EWG bei 8'950 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 222 CHF/m²a. Der Markt des Zentrums Kreuzlingen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 28.09.2022

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 Werftstrasse/Promenadenstrasse in der Stadt Kreuzlingen handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2.0 von 5.0) und eine ungünstige Lage für Verkaufsliegenschaften (1.5 von 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und unverbaubare, attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Der Standort liegt innerhalb der Bauzonen. Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Spar und liegt rund 401 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.6 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe.

Die Lage bietet schlechte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und eingeschränkte Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 345 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.6 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 41 und bei Nacht mit 31 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Fahrländer Partner AG, Raumentwicklung | 8045 Zürich | 28.09.2022

Vermietung

- Die Vermietung der Wohnungen dürfte aufgrund der Lage unproblematisch sein.
- Die Vermietung der Gewerbeflächen dürfte eine etwas längere Zeit in Anspruch nehmen.

Verkauf

Die Verkäuflichkeit dieser Liegenschaft erachten wir aufgrund der Lage und der Abmessungen des Grundstücks als ausgeglichen. bis gut

Grundstück

Situationsplan



Grundstück

5'346 m² in der Wohn- und Gewerbezone W50
Gestaltungsplanpflicht: Gestaltungsplan Promenade West (01.07.2015)

Grundbucheintrag

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug bei. Der genaue Wortlaut der Anmerkungen, und Dienstbarkeiten liegt uns nicht vor. Wir gehen davon aus, dass sie ihre Wirkung schon entfaltet haben (gilt für beide Grundstücke).

Anmerkungen 1, Dienstbarkeiten 3, Vormerkungen 0

Erschliessung/Topografie

Polygones Grundstücke in ebener Topographie. Erschlossen ab der Gemeindeerschliessung Werft- respektive Promenadenstrasse.

Bauvorschriften

Das Grundstück befindet sich aktuell in der Wohn- und Gewerbezone WG 50 (nach Inkrafttreten des neuen Zonenplans und Baureglements in der Arbeits- und Wohnzone WA80)

- Für die Parzelle ist der Gestaltungsplan Promenade West vom 01.07.2015 gültig.

Weitere baugesetzliche Bestimmungen gemäss Baureglement der Stadt Kreuzlingen.

Altlasten

- Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte TG.

Ertragswert

Gesamtanlage

1) Kapitalwert als ewige Rente

Position	2022(0)	2027(5)	2028(6)
Ertrag	824'100	824'100	824'100
Wohnflächen	650'250	650'250	650'250
Gewerbeflächen	123'250	123'250	123'250
Einstellplätze innen (PPI)	75'600	75'600	75'600
Leerstand (%A)	-25'000	-25'000	-25'000
Nutzungskosten	-82'000	-82'000	-109'000
Grund- und Verwaltungskosten	-55'000	-55'000	-55'000
Instandhaltungskosten	-27'000	-27'000	-54'000
ENR	-110'015	-110'015	-110'015
Total I	632'085	632'085	605'085
Basis Kapitalisierung			605'085
Zinssatz KAP			2.80%
Exit Total Kapitalwert Objekt			21'610'173
Erneuerungsmanko	-18'109'824		
Vobereitungsarbeiten	-858'240		
Gebäude	-15'726'500		
Umgebung	-500'000		
Baunebenkosten	-1'025'084		
Total II	-18'109'824	632'085	605'085
Total IV	-18'109'824	632'085	22'215'258
Zinssatz DIS	2.80%	2.80%	2.80%
Diskontierungssatz	1.0000	0.8710	0.8473
Total IV diskontiert	-18'109'824	550'567	18'823'166
ENR Saldo		-589'953	-720'616
Ertragswert	3'620'000	21'020'228	20'889'557
Bruttorendite	22.74%	3.92%	3.95%
Nettorendite (Total I)	17.44%	3.01%	2.90%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Basiszinssatz				2.80%	605'085
Basiszinssatz		3.00%	100.00%	3.00%	648'305
Abschlag auf Basiszinssatz	Abschlag Objekt- und Lagespezifisch	-0.20%	100.00%	-0.20%	-43'220
Total				2.80%	605'085

Mieterspiegel

Text	Jahr Bezug	Menge ME	Soll/ME	Soll/Monat	Soll/Jahr
Projekt	VMF	3'615 m²	228.0	68'675	824'100
Wohnflächen	VMF	2'890 m²	225.0	54'188	650'250
Wohnflächen	VMF	2'890 m ²	225.0	1'594	650'250
Gewerbeflächen	VMF	725 m²	170.0	10'271	123'250
Gewerbeflächen	VMF	725 m ²	170.0	10'271	123'250
Einstellplätze innen (PPI)	PPI	45 St	1'680.0	6'300	75'600
Einstellplätze innen (PPI)	PPI	45 St	1'680.0	140	75'600
Leerstand (%A)		849'100 %RA	-2.944%	-2'083	-25'000
Leerstand (%A)		849'100 %RA	-2.944%	-2'083	-25'000

Nutzungskosten

Text	Jahr	Reproduktionskosten (RPK)	Kennwert (% RPK)	Nutzungskosten
Gesamtanlage		16'627'250	0.493%	82'000
Grund- und Verwaltungskosten		16'627'250	0.331%	55'000
Betriebskosten (Versicherung, Abgaben, Steuern)		16'627'250	0.126%	21'000
Verwaltungskosten		16'627'250	0.204%	34'000
Instandhaltungskosten		16'627'250	0.162%	27'000
Unterhaltskosten (Instandhaltung)		16'627'250	0.162%	27'000
Bemerkungen				
Reduzierter Unterhalt während der Baugarantiephase über 5 Jahre.				
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	2028	16'627'250	0.162%	27'000

Investitionen

Text	ME	Menge2	KWSoll	BetragSoll
Total				
Projekt	m³			16'584'740
Vorbereitungsarbeiten				858'240
Vorbereitung/Pfählung	m ²	5'364	160.000	858'240
Gebäude	m³			15'726'500
Wohnflächen	m ²	2'890	4'350.000	12'571'500
Gewerbeflächen	m ²	725	2'800.000	2'030'000
Tiefgaragenplätze	St	45	25'000.000	1'125'000
Umgebung	m³			500'000
Umgebung	m²	3'832	130.480	500'000
Umgebung	m ²	3'000	166.667	500'000
Gesamtanlage	m³			1'025'084
Baunebenkosten	%RA	17'084'740	6.000%	1'025'084
Baunebenkosten	%RA	17'084'740	6.000%	1'025'084

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.

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 Firma liegenschaftenwerte, linus weber, als Auftragnehmerin der Bewertung und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Beilagen

- Uebersichtsplan aus www.google.ch
- Lageplan aus www.google.ch/maps
- Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/
- Baureglement Stadt Kreuzlingen
- Gestaltungsplan Promenade West
- Grundbuchauszug vom 28.09.2022
- Oreb

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 Ruckstellungsquote 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. 3178: Ansicht Werftstrasse



Kreuzlingen Parz. 3178: Ansicht Promenadenstrasse



Kreuzlingen Parz. 3178: Ansicht aus Richtung West

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH396877896789 / 3178 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	3178 / - / 4671 / -
E-GRID	CH396877896789
Beschreibung	
Fläche	5346 m2
Plan-Nr.	18
Lagebezeichnung	Sonewise
Bodenbedeckung	Acker/Wiese/Weide, 5308 m2 übrige befestigte Fläche, 38 m2
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	2926

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum 18.01.1927 22o Gemeindegemeinschaft
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID:
CH980417417740

Anmerkungen

03.12.2014 1405o Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
7041.o671

Dienstbarkeiten

03.12.2014 1406o Last: Benützensrecht an Parkierungsfläche
20321.o671 Zugunsten Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID:
CH980417417740

03.12.2014 1407o Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindegemeinschaft und Werkleitungen aller Art
20322.o671 Zugunsten Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID:
CH980417417740

16.12.2015 1690o Last: Pflanzungsrecht für Gehölz an die Grenze
20483.o671 Zugunsten Kreuzlingen / CH931778417829 / 384 / - / 4671 / -
Zugunsten Kreuzlingen / CH744117776615 / 2136 / - / 4671 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine



Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 28.09.2022

Keine

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH396877896789>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

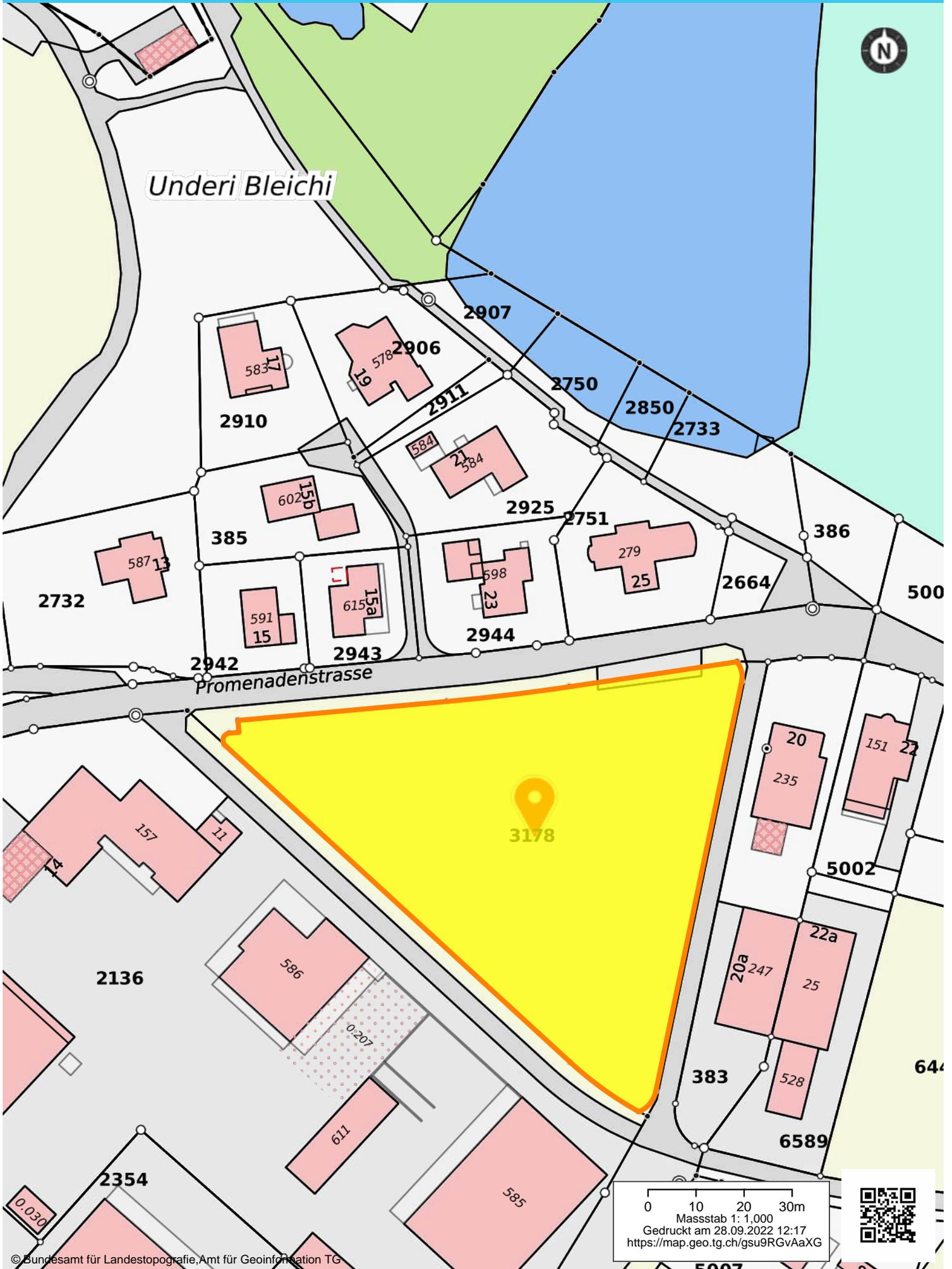
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	Y
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Kreuzlingen

Aktualitätsstand: 28.09.2022

Auszug erstellt am: 28.09.2022 08:01:24



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

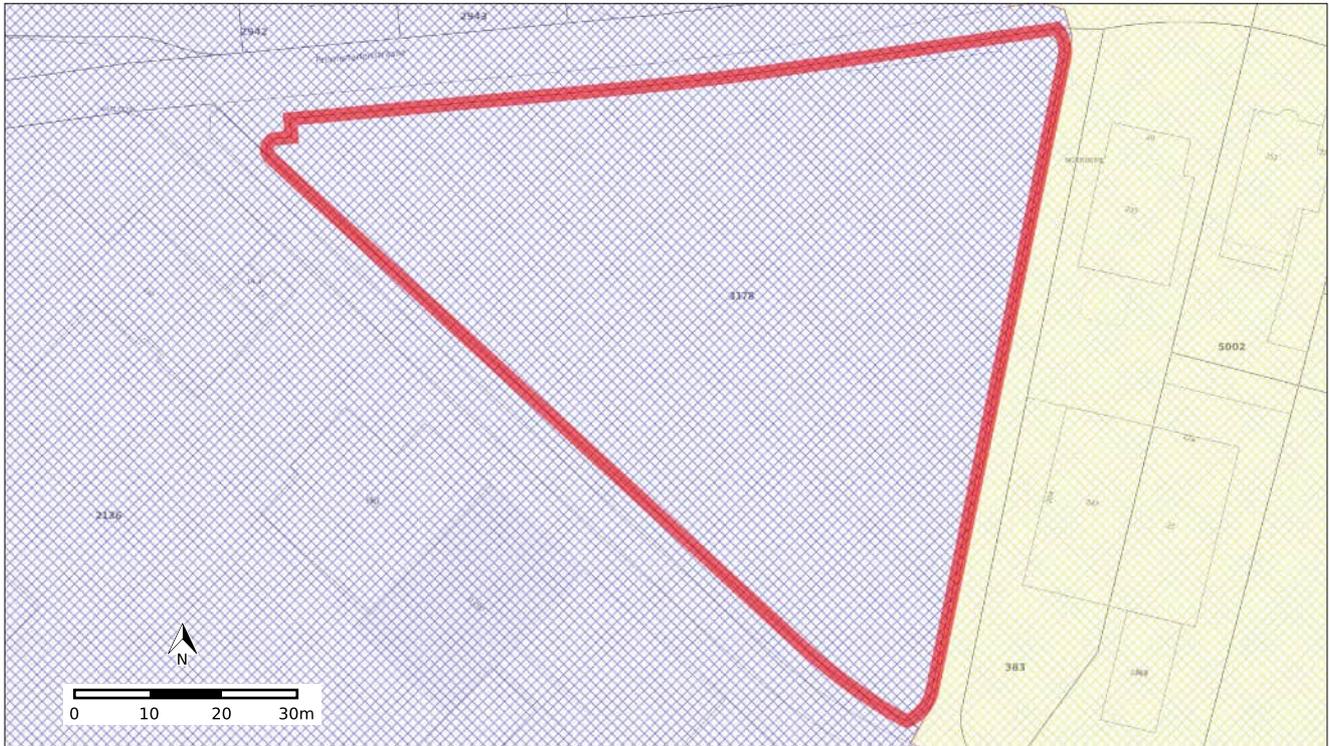


Grundstück-Nr	3178
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH396877896789
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	5346 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	26.09.2022

Auszugsnummer	e5bcd947-4a93-4ed4-ad94-09ef31d19545
Erstellungsdatum des Auszugs	28.09.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 4510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Vorpublikation Nutzungsplanung

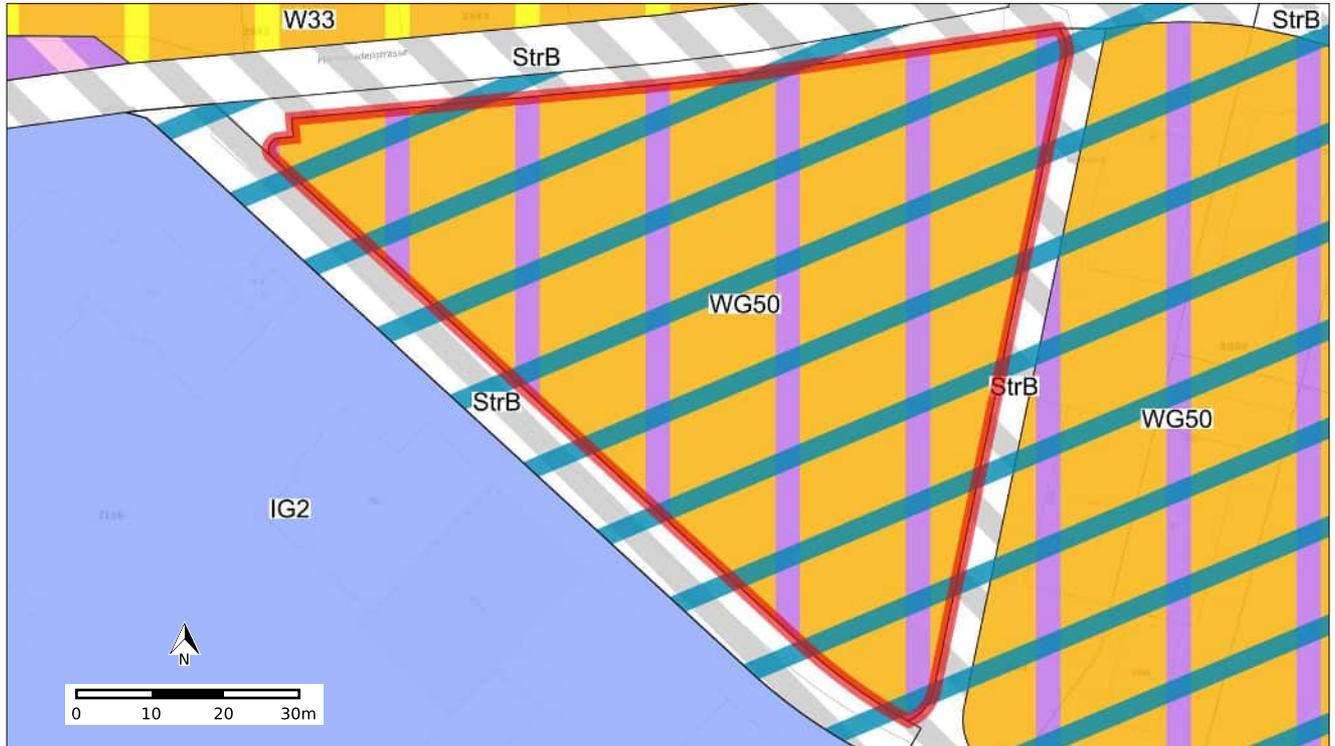
Änderung ohne Vorwirkung



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Grundnutzungszone	5346 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Gestaltungsplan		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Grundnutzungszone: Revision Ortsplanung (Beginn der Vorpublikation: 30.03.2022) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Nutzungsplanung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohn- und Gewerbezone 50 (WG50)	5346 m ²	100%
	Gestaltungsplanpflicht (GP)	5346 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)		
	Erholungs- und Freizeitzone		
	Wohnzone 33 (W33)		
	Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)		

Rechtsvorschriften	
	Zonenplan <2000> in Kraft seit 04.07.2000, Nr. 638 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900
	Zonenplan <2000>, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249
	Zonenplan <2000>, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252
	Zonenplan <2000> Wertstrasse Süd in Kraft seit 03.05.2012, Nr. 45 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10647
	Zonenplan <2000> Wertstrasse Süd, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8300
	Zonenplan <2000> Wertstrasse Süd, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8301
	Baureglement <2000> Stand 2000, DBU 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11166

Gestaltungsplan

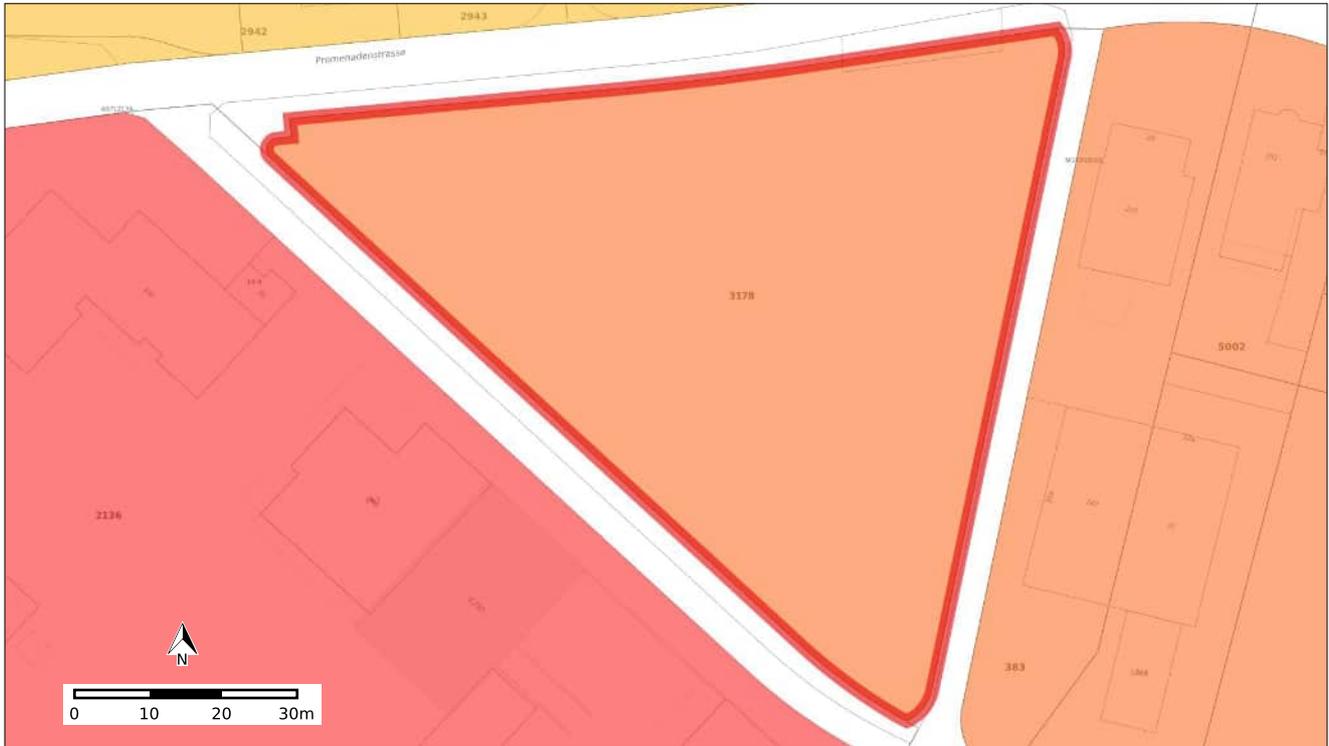
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Gestaltungsplan	5346 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sondernutzungsplan Promenade West in Kraft seit 01.07.2015, Nr. 14 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11534 Sondernutzungsplan Promenade West, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11535 Sondernutzungsplan Promenade West, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11536		
Gesetzliche Grundlagen	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2199?locale=de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2484?locale=de Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/220739/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Stufe III	5346 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Stufe II		
	Stufe IV		

Rechtvorschriften

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

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

Zonenplan <2000>, Plan/1

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

Zonenplan <2000>, Plan/2

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

Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift

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

Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift

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

Bauglement <2000> Stand 2000, DBU 57

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

Gesetzliche Grundlagen

Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03

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

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

Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700

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

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41

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

Frauenfeld, 5. März 2015

Entscheid Nr. 14

0222/2014/DBU/ARP

Politische Gemeinde Kreuzlingen - Richtplan Promenaden- / Werftstrasse - Gestaltungsplan Promenade West

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 25. November 2014 beschlossene Richtplan Promenaden- / Werftstrasse wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 13. Mai 2014 beschlossene Gestaltungsplan Promenade West wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von drei Exemplaren Richtplan Promenaden- / Werftstrasse sowie vier Exemplaren Gestaltungsplan Promenade West, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren Richtplan Promenaden- / Werftstrasse sowie einem Gestaltungsplan Promenade West, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 ersucht die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit den Berichten vom 5. Februar 2010 und 9. August 2013 vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Richtplan Promenaden- / Werftstrasse

Der Richtplan Promenaden- / Werftstrasse betrifft das Gebiet zwischen der Promenaden-, Werft- und Bleichestrasse sowie den Uferbereich nördlich der Promenadenstrasse. Es befindet sich mit seiner seenahen, ruhigen Lage in einem wichtigen Entwicklungsgebiet der Stadt Kreuzlingen. Die betroffenen Parzellen liegen grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone WG50.

Die verschiedenen Planungsstände und die unterschiedlichen Grundeigentümergeverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets erfordern gemäss Richtplantext mehrere Gestaltungspläne mit verschiedenen Prioritätsstufen und Planungshorizonten. Der Richtplan Promenaden- / Werftstrasse bezweckt im Sinne eines Gestaltungsrichtplans insbesondere eine abgestimmte Quartierentwicklung. Dabei soll die Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan und dem Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz konkreter geregelt, die Bebauungsstruktur und die Verbindlichkeit für die jeweiligen Gebiete festgelegt, ein verträglicher Übergang zwischen den vielfältigen Nutzungsansprüchen gefunden sowie klare Aussagen über öffentliche und private Freiräume getroffen werden.

Zur Umsetzung dieser Inhalte werden im Gestaltungsrichtplan Baufelder, Grünräume und Bereiche zur Aufwertung der Seepromenade sowie Strassen und Rad- bzw. Fusswege festgelegt. Die Baufelder sind zusammen mit den im Richtplantext unter Ziffer 3.2.3 und 3.3.3 definierten Beschlüssen auf die umgebende Nutzung- sowie Bebauungsstruktur abgestimmt.

Gestaltungsplan Promenade West

Für den westlichen Teil des Richtplans Promenaden- / Werftstrasse wurde der Gestaltungsplan Promenade West erarbeitet. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 3178 mit einer Fläche von circa 5'300 m² und liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 50.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zonengemässen Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse sowie die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird mittels Ausscheidung der Baubereiche A, B und C, die Konzentration der Nutzung im südlichen Arealteil mit einer dichteren Bauweise ermöglicht. Entlang der Promenadenstrasse und gegen Nordosten werden die Baumassen im Vergleich zur Regelbauweise reduziert. Ausserdem wird im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung in den Sonderbauvorschriften eine Minimalausnützung definiert und die Parkierung in einer Tiefgarage geregelt. Die im genannten Zweckartikel definierten Ziele können positiv gewürdigt werden. Insgesamt sind die Massnahmen im Gestaltungsplan Promenade West sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt.

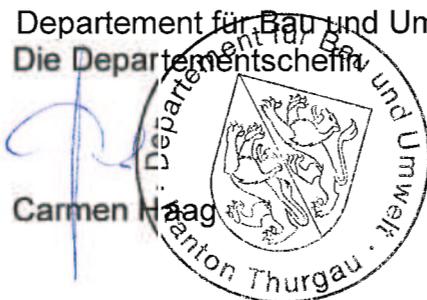
Mit dem Gestaltungsplan Promenade West wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen betreffen die Ausnützung, die Höhenmasse und die Gebäudelänge sowie den Gebäudeabstand. Ausserdem wird der ordentliche Strassenabstand unterschritten. Bezüglich der Höhenmasse werden die Masse der Regelbauweise teilweise über- und teilweise unterschritten. Die gewählte Abstufung der Höhenentwicklung gegen Nordosten überzeugt.

Von der Regelbauweise kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Im Planungsbericht fehlt zwar eine Würdigung der einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen im Planungsbericht zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und zum öffentlichen Interesse kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die in Art. 21 Abs. 2 SBV festgelegten Koten beziehungsweise die getroffene Regelung mit der Thurgauischen Gebäudeversicherung abzusprechen sei. Weiter ist das Überbauungsgebiet gemäss Generellem Entwässerungsplan im reduzierten Mischsystem bei Abflussbeiwerten von 0.20 (Regenabwasser) bzw. von 0.15 (Mischabwasser) zu entwässern. Das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Richtplan Promenaden- / Wertstrasse und den Gestaltungsplan Promenade West angebracht. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



4/4

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **9. März 2015**



Gestaltungsplan Promenade West

1:500

Vom Stadtrat erlassen am: 13. MAI 2014

Der Stadtmann:

S. K. K.

Der Stadtschreiber:

N. H.

Öffentliche Planaufgabe vom: 31. JULI 2014

bis: 19. AUG. 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am:
(untersteht gemäss §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr.: H vom: 5.3.2015

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: 12. MAI 2015 auf den: - 1. JULI 2015

Plandatum: 30. April 2014

Plannummer: 2.081.1.012 / 1

Architektur: Stauer & Haster Architekturbüro, Frauenfeld +41 52 723 08 08
Planung: ERR Raumplaner AG, 9102 Herisau +41 71 353 00 80



Legende

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Baubereich A	Art. 4
	Baubereich B	Art. 4
	Baubereich C	Art. 4
	Freihaltebereich	Art. 11
	Platzbereich	Art. 12
	Werkleitungskorridor	Art. 13
	Baulinie für Unterniveaubauten	Art. 4
	Ein- und Ausfahrtsbereich Einstellhalle	Art. 16
	Abwasserleitung	aufzuheben Art. 18
	Abwasserleitung	neu Art. 18
	Elektrizitätsleitung	aufzuheben Art. 18
	Elektrizitätsleitung	neu Art. 18
	Baumreihe neu	Art. 10
	Besucherparkplätze	Art. 15
	Wendeplatz	Art. 16
	Spielplatz	Art. 14
	Kehrichtsammelplatz	Art. 19
	Rückhaltebecken	Art. 18

Hinweise

	Verkehrsfläche	
	Durchfahrtsperre MIV	geplant
	Bauten	bestehend
	Baumreihe	geplant
	Höhenbezugspunkt	
	Elektrizitätsleitung	bestehend
	Elektrizitätsleitung	neu
	Wasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	bestehend
	Abwasserleitung	aufzuheben
	Abwasserleitung	neu
	Gasleitung	bestehend
	Meteorwasserkanal	bestehend



Datum: 30.04.2014

Projekt Nr. 2.081.1.012.01

Gestaltungsplan Promenade West

Sonderbauvorschriften

Vom Stadtrat erlassen am: **13. MAI 2014**

Der Stadtmann:



Öffentliche Auflage vom: ... **31. JULI 2014**

Der Stadtschreiber:



bis: ... **19. AUG. 2014**

Vom Gemeinderat beschlossen am: ... _____

(untersteht gem. §24 Abs. 3 PBG dem fakultativen Referendum)

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr.: **14** vom: **5.3.2015**

**KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD**

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: ... **12. MAI 2015** auf den: ... - **1. JULI 2015**

Abkürzungsverzeichnis

SBV: Sonderbauvorschriften
VSS: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
SN: Schweizer Norm
GF: anrechenbare Geschossfläche
PBG: Planungs- und Baugesetz
PBV: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

Ingress

ERR Raumplaner AG
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Verbindlichkeit	4
II	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	4
Art. 4	Baubereiche	4
Art. 5	Gebäudeausdehnungen	5
Art. 6	Ausnützung	5
Art. 7	Nutzung	5
Art. 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
Art. 9	Dachgestaltung	5
III	Freiraumbestimmungen	6
Art. 10	Umgebungsgestaltung	6
Art. 11	Freihaltebereich	6
Art. 12	Platzbereich	6
Art. 13	Werkleitungskorridor	6
Art. 14	Spielplatz	6
IV	Erschliessungsbestimmungen	7
Art. 15	Parkierung	7
Art. 16	Verkehrerschliessung	7
Art. 17	Veloabstellplätze	7
Art. 18	Entwässerung / Werkleitungen	7
Art. 19	Entsorgung	8
V	Umweltbestimmungen	8
Art. 20	Energie	8
Art. 21	Naturgefahren	8
VI	Schlussbestimmungen	9
Art. 22	Inkraftsetzung	9

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese SBV gelten für das in der Gestaltungsplan-Karte umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der zugehörigen kantonalen Verordnung (PBV) inkl. der IVHB¹.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zonengemässen Wohn- und Gewerbeüberbauung entsprechend dem Ergebnis aus den zwei durchgeführten Varianzverfahren,
- die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse,
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Alle in der Gestaltungsplan-Karte eingetragenen Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich.

² Die übrigen Karteninhalte, der Planungsbericht sowie die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projektstudie (aus dem Wettbewerb hervorgegangenes, überarbeitetes Siegerprojekt des Architekturbüros Stauer & Hasler, Frauenfeld) haben erläuternden Charakter.

II Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche

¹ Mit Ausnahme von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind Gebäude² ausschliesslich in den Baubereichen gestattet.

² Unterniveaubauten wie Tiefgaragen sind ausschliesslich innerhalb der dafür in der Karte ausgeschiedenen Baulinien für Unterniveaubauten sowie den Baubereichen zulässig. Sie sind zu überdecken und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

³ Für unterirdische Bauten gilt sinngemäss Art. 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

² IVHB Ziff. 2.1

⁴ Eine allenfalls benötigte Trafostation ist in den Baubereichen oder innerhalb der Baulinien für Unterniveaubauten unter Einhaltung der Bestimmungen der NIS-Verordnung unterzubringen; vgl. Art. 20 Abs. 4 SBV.

Art. 5 Gebäudeausdehnungen

¹ Innerhalb der in der Karte ausgeschiedenen Baubereiche entfallen die Bestimmungen gemäss Baureglement bezüglich Gebäudelängen und -abständen. Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten dürfen nicht über die Baubereiche herausragen.

² Die zulässigen Gesamt- wie auch Fassadenhöhen pro Baubereich betragen:

- Baubereiche A1 – A3: maximal 10.5 m
- Baubereich B: maximal 7.5 m
- Baubereiche C1 – C2: maximal 5.0 m

Art. 6 Ausnützung

¹ Die Summe aller Geschossflächen (GF) darf maximal 6'140 m² betragen.

² Der Ausnützungsbonus nach Art. 12 Abs. 3 Baureglement wird in Art. 6 Abs. 1 bereits berücksichtigt und darf nicht erneut geltend gemacht werden.

³ Der Zuschlag für privilegierte Parkieranlagen nach § 34 PBV und der Zuschlag für energieeffizientes Bauen nach § 35 PBV sind erlaubt.

⁴ Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden darf die zonengemässe Ausnützung um nicht mehr als 10% unterschritten werden.

Art. 7 Nutzung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets hat der Wohn- respektive Gewerbeanteil je mindestens 20% zu betragen.

² Die Erdgeschossfläche ist zu mindestens 50% mit Gewerbe- / Dienstleistungsflächen zu nutzen.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

² Es ist eine Gesamtüberbauung zu erstellen. Die Gebäude müssen bezüglich architektonischer Form und Materialisierung untereinander einheitlich erscheinen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Gebäude sind ausschliesslich als Flachdachbauten zu erstellen.

² Die Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder für Solaranlagen benötigt werden, zu begrünen. Massgebend dafür ist die Norm SIA 3125. Als Substrat muss lokales Erdmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm verwendet werden oder in Abweichung davon die erhöhten Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss 2.7.2 dieser Norm erbracht werden.

III Freiraumbestimmungen

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 1.0 m zu beschränken.

² Entlang des in der Karte bezeichneten Bereiches ist eine Baumreihe zu pflanzen.

³ In den nicht als Freihalte- oder Platzbereich bezeichneten Umgebungsflächen können Anlagen der Erschliessung und Anlieferung angeordnet werden.

⁴ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets kommt die Abstandsregelung nach § 5 des "Gesetzes über Flur und Garten" nicht zur Anwendung.

Art. 11 Freihaltebereich

¹ Innerhalb des Freihaltebereiches sind, mit Ausnahme von Wegen, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen sowie einer Retentionsanlage keine Bauten und Anlagen gestattet.

² Der Grünflächenanteil im Freihaltebereich hat inkl. Rückhaltebecken mindestens 80% zu betragen.

Art. 12 Platzbereich

¹ Der Platzbereich ist als befestigte Fläche auszugestalten.

² Die Hauszugänge zu den Wohnungen in den Baubereichen A1, A2 und B haben über den Platzbereich zu erfolgen.

³ Im Platzbereich ist kein motorisierter Verkehr gestattet.

Art. 13 Werkleitungskorridor

Der in der Karte bezeichnete Werkleitungskorridor ist von jeglichen Bauten freizuhalten. Darüber liegende Anlagen sind in Absprache mit den technischen Betrieben gestattet, soweit die Zugänglichkeit zum Kanal gewährleistet bleibt.

Art. 14 Spielplatz

¹ Für die Bewohner der Baubereiche A – C ist in dem in der Karte bezeichneten Bereich innerhalb des Freihaltebereichs ein Kinderspielplatz zusammen mit der Überbauung zu realisieren.

² Die Grösse des zu erstellenden Kinderspielplatzes muss ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten oberirdischen Geschossfläche aufweisen, mindestens aber 100 m².

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Parkierung

¹ Die Anzahl notwendiger Auto-Abstellplätze ist entsprechend der beabsichtigten Nutzungsaufteilung "Wohnen / Gewerbe / Dienstleistung" gemäss der aktuellen VSS/SN-Parkierungsnorm 640281 (2008) zu bestimmen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkfelder, in einer Einstellhalle unterzubringen, die entweder vollständig unterirdisch ist oder in Form einer Unterniveaubaute innerhalb der dafür ausgeschiedenen Baulinien / Baubereiche liegt.

³ Entlang der ganzen östlichen Stichstrasse sind oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder zulässig, die primär den Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets dienen.

Art. 16 Verkehrserschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist innerhalb des in der Karte bezeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs ab der Wertfstrasse anzuordnen. Mehrere Einstellhallenzu- und wegfahrten sind nicht erlaubt.

² Die Motorfahrzeugerschliessung für die Anlieferung hat ab der Wertfstrasse und / oder ab der entlang der Ostgrenze verlaufenden Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

³ Die Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen hat ausschliesslich über die Wertfstrasse und die entlang der Ostgrenze verlaufende Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

⁴ An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz zu erstellen und dauernd zu seinem Zwecke freizuhalten. Er muss mindestens auf 8m-Lastwagen ausgerichtet sein.

Art. 17 Veloabstellplätze

Im Bereich der Hauptzugänge sind gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder anzuordnen. Die Anzahl richtet sich nach dem Baureglement.

Art. 18 Entwässerung / Werkleitungen

¹ Die Umgebung der Bauten ist mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Oberirdische befestigte Flächen inklusive Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

² Für das anfallende Meteorwasser ist im Planungsgebiet an der in der Karte bezeichneten Lage eine Retentionsanlage in Form eines Rückhaltebeckens vorzusehen. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

³ Die in der Karte bezeichneten Werkleitungen sind zu verlegen. Die Kosten für die Umleitung gehen zu Lasten der jeweiligen Werkeigentümer.

Art. 19 Entsorgung

An der in der Karte bezeichneten Stelle ist ein Sammelplatz für Kehrriecht und Grüngut zusammen mit der Überbauung zu realisieren. Die Verlagerung an einen anderen Ort entlang der Werftstrasse ist gestattet, wenn ein zumindest gleichwertiger Standort nachgewiesen und rechtlich sichergestellt wird.

V Umweltbestimmungen

Art. 20 Energie

¹ Priorität bei der Wärmeerzeugung im Gestaltungsplangebiet hat die Nutzung CO₂-neutraler und erneuerbarer Energien. Für räumlich zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen ist eine gemeinsame Heizzentrale zu erstellen. Die dezentrale Wärmeerzeugung für Brauchwasser ist erlaubt.

² Der Anteil der Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe (Gas oder Öl) zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser darf maximal 35% des Gesamtwärmebedarfs decken.

³ Sämtliche Neubauten sind in Minergiebauweise zu erstellen und zu zertifizieren oder haben alternativ die erhöhten Zielwerte der SIA Norm 380/1 einzuhalten.

⁴ Für den allfälligen Bau einer Trafostation ist, in Absprache mit den zuständigen Stellen der Technischen Betriebe der Stadt Kreuzlingen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein geeigneter Standort zu bestimmen und grundbuchrechtlich sicherzustellen; vgl. Art. 4 Abs. 4 SBV.

Art. 21 Naturgefahren

¹ Unterniveaubauten und die allenfalls benötigte Trafostation sind mit geeigneten Massnahmen gemäss „Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren“ gegen Eindringen eines Hochwassers zu schützen.

² Bis zu einer Kote von 397.89 m.ü.M. (HQ100) sind permanente Massnahmen, bis zu einer Kote von 398.09 m.ü.M. (HQ300) alternativ auch temporäre Massnahmen zu treffen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkraftsetzung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans „Promenade West“ durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, wird der Stadtrat den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans beschliessen.

Baurecht unter der Lupe

Schlussbericht

Wüest Partner AG



Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Kontaktperson

Felix Walder, BWO

Autoren

Wüest Partner AG
Münzgraben 6
3011 Bern

Dr. Alain Chaney (Studienleitung)
Patrick Schnorf
Dr. Jörg Schläpfer
Haris Skenderovic

Begleitgruppe

Felix Walder, BWO
Felix König, BWO
Barbara Ballmer, BWO
Patrick Bühlmann, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg
Peter Schmid, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Katja Steinmann, Wohnen Schweiz
Myriam Vorburger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Zitierweise

Wüest Partner AG (2017). *Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggeber oder der Begleitgruppe übereinstimmen muss.

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

Titelbild

© VBS

Baurechtsnehmer unfreundliche Regelung erschwert folglich auch eine Finanzierung, hat jedoch den Vorteil, dass ein starker Anreiz besteht, die Liegenschaft stets gut zu unterhalten.

Gleichzeitig resultieren jedoch tendenziell baurechtsnehmerfreundliche Baurechtszinse. Grund dafür ist eine pragmatische und konservative Landwertermittlung gemäss den Richtlinien 65, welche den Landwert als Prozentsatz der Anlagekosten definieren. Dieser liegt in Abhängigkeit der Gegenpartei (Baurechtsnehmer) und der Ausnützungsziffer zwischen 10% und 20%. Wird also ein Gebäude für CHF 10 Mio. erstellt, resultiert gemäss Stadtzürcher Modell maximal ein Landwert von CHF 2. Mio., welcher als Grundlage für den Baurechtszins dient. Um diesen Betrag in Relation zum Markt zu setzen, könnte der freie Marktwert von Bauland auf einem anderen pragmatischen Weg vereinfacht hergeleitet werden: Gemäss der relativen Landwerttheorie von Nägeli beträgt der Landwert in Prozent des gesamten Liegenschaftswertes 6.25 x Lageklasse, wobei die Lageklasse für die Stadt Zürich üblicherweise zwischen 5 und 9 schwankt. Dadurch würde ein relativer Landanteil von 30% bis 60% resultieren und somit ein Landwert von CHF 3 Mio. bis CHF 6 Mio.; wobei gemeinnützigen Wohnbauträgern eher selten Grundstück an den besten Lagen angeboten werden. Das Modell sieht alle 5 Jahre eine Angleichung des Landwerts an 50% der Teuerung vor. Mit dem tieferen Landwert sollen die tendenziell schlechtere Heimfallregelung sowie die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen vielfältigen Gegenleistungen und Eigentumsbeschränkungen abgegolten werden (siehe Kapitel 5).

3.9 Basler Modell: Partnerschaft

Grundidee des Basler Modells ist, dass Baurechtsnehmer und -geber gleichberechtigte Partner sind (daher manchmal auch der Name partnerschaftliches Modell). Das bedeutet, dass sowohl die Risiken als auch die Rendite geteilt werden und zwar proportional zum jeweiligen Beitrag der beiden Parteien. Der Beitrag berechnet sich dabei aus den Werten, welche die jeweilige Partei einbringt. Beim Baurechtsgeber ist dies der Landwert und beim Baurechtsnehmer sind es die Investitionen ins Gebäude. Der Baurechtsgeber erhält demzufolge einen Baurechtszins, welcher dem Nettoertrag multipliziert mit dem relativen Landanteil entspricht:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} * \text{Landwert} / (\text{Landwert} + \text{Gebäudewert})$$

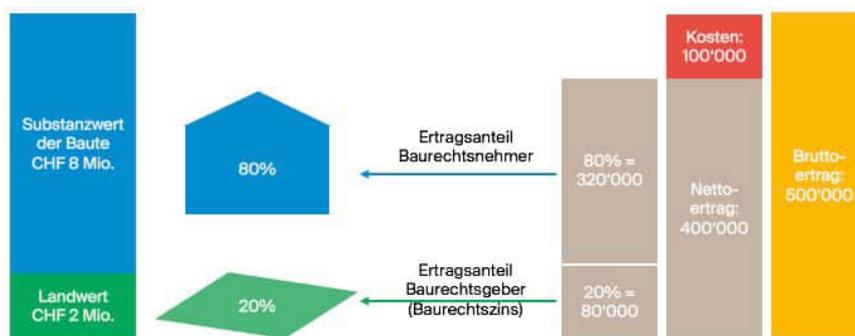


Illustration des Basler Modells

Damit die Aufteilung stets partnerschaftlich erfolgt, gilt es eine Anpassung des Baurechtszinses vorzunehmen, wenn

- sich der Landwert und somit der Kapitaleinsatz des Baurechtsgebers infolge von Bodenpreisänderungen verändert,
- der Kapitaleinsatz des Baurechtsnehmers infolge der Teuerung der Baukosten oder von wertvermehrenden Investitionen ändert,
- sich der Nettomiettertrag aufgrund von Mietpreisschwankungen oder veränderten Betriebskosten ändert.

Der Vorteil dieser Ausgestaltungsvariante liegt darin, dass beide Baurechtspartner gleichermaßen an der Entwicklung der Liegenschaft partizipieren und sie sich somit sowohl die Erträge als auch die Risiken teilen. Konkret bedeutet dies, dass der Aufwand für den Baurechtszins für den Baurechtsnehmer per Definition – über einen ganzen Sanierungszyklus betrachtet – nie in einem Missverhältnis zu seinen Erträgen stehen wird. Bei anderen Modellen mit einer einseitigen Kopplung an die Inflation, Zinsen, Mieten oder Baulandpreise, kann dies nicht garantiert werden.

Damit ist allerdings auch bereits ein wichtiger Nachteil angesprochen: Das Gebäude verliert mit der Zeit an Wert, während die Landpreise in der Regel mit der Zeit ansteigen. Dies verschiebt den impliziten Kapitaleinsatz und damit die Baurechtszinse bis zum nächsten Sanierungszeitpunkt kontinuierlich zu Ungunsten des Baurechtsnehmers. Anders formuliert: je näher die Sanierung und der damit verbundene Kapitalbedarf rücken, desto tiefer die Nettoerträge (Mieteinnahmen minus Betriebskosten und Baurechtszinsen) des Baurechtsnehmers. Durch die Kopplung der Baurechtszinse an die Nettoerträge könnte man auf den ersten Blick meinen, dass damit sichergestellt ist, dass die Baurechtszinse auch bei tieferen Nettoerträgen im Einklang mit der Ertragslage stehen. Allerdings steigt bei einem Näherrücken der Sanierung auch der relative Anteil des Landes und damit der vom Baurechtsgeber eingebrachte Wert, was den Baurechtszins erhöht. Wird dieser Umstand nicht frühzeitig erkannt und entsprechend eingeplant, z.B. indem das benötigte Kapital frühzeitig in einem Erneuerungsfonds akkumuliert wird, kann dies eine Sanierung erschweren oder sogar verunmöglichen. Der zweite Nachteil sind die relativ aufwändigen und regelmässig vorkommenden Baurechtsanpassungen, was ein erhöhtes Konfliktpotential birgt, da weder der Marktwert der gesamten Liegenschaft noch der Gebäudewert oder der Landwert einfach zu beobachten wären. Zudem erfordert die Verknüpfung mit dem Nettoertrag eine grosse Transparenzbereitschaft seitens des Baurechtsnehmers.

Die Heimfallentschädigung wird mit einer analogen Formel wie der Baurechtszins berechnet, wobei der Nettoertrag durch den Marktwert der Liegenschaft ersetzt wird.

$$\text{Heimfallentschädigung} = \text{Marktwert der Liegenschaft} * \text{Landwert} / (\text{Landwert} + \text{Gebäudewert})$$

3.10 Zürcher Modell: Einmalzahlung

Möchte man die Unsicherheiten und Herausforderungen von zukünftigen Baurechtsanpassungen und Heimfallentschädigungen eliminieren, so bietet sich das Zürcher Modell an. Bei dieser Variante einigt man sich heute über die Parameter und deren mögliche zukünftige Entwicklung und berechnet daraus den heutigen Gegenwartswert (Barwert) dieser zukünftigen Zahlungen. Dieser Barwert ist sodann bei Vertragsabschluss mit einer Einmalzahlung zu leisten. Dementsprechend kann

Öffentliche Beurkundung über Baurechtsvertrag (Personaldienstbarkeit)

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

(Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident, und Michael Stahl, Stadtschreiber,

und

Credit Suisse Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, CHE-109.418.754,
c/o Credit Suisse, Kalandplatz 1, 8045 Zürich

(Baurechtsnehmerin)

heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch [...]

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Präambel

Die Parzelle Nr. 3178, Grundbuch Kreuzlingen, befindet sich seit vielen Jahren im Eigentum der Stadt Kreuzlingen. Die sehr schöne Lage in der Nähe des Sees und des Seeburg-Parks erfordert einen besonders sorgfältigen Umgang mit diesem Grundstück und dessen Überbauung.

Die Parzelle liegt aktuell in der Wohn- und Gewerbezone 50 (Zonenplan 2000). Die Parzelle liegt zudem im Perimeter des Gestaltungsplans Promenade West (2015), welcher für den Wohn- respektive Gewerbeanteil je mindestens 20 % vorschreibt. Auf der Parzelle dürfen demnach nur Bauten mit Wohn- und Gewerberäumen realisiert werden.

Obwohl Kreuzlingen über diverse Beherbergungsbetriebe verfügt, ist das Angebot für Touristen und Geschäftsreisende in qualitativer und quantitativer Hinsicht nicht genügend. Deshalb hat sich der Stadtrat dazu entschieden, die Vergabe der Parzelle auch von der Realisierung eines Beherbergungsbetriebs (für Touristen und Geschäftsreisende) abhängig zu machen. Damit soll eine Lücke im Beherbergungsangebot geschlossen und ein Beitrag zur touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung von Kreuzlingen geleistet werden.

Die Parteien verpflichten sich zu einer offenen, vertrauensvollen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Über wichtige Ereignisse und Sachverhalte, welche das Projekt und dessen Fortschritt beeinflussen oder beeinflussen können, informieren sich die Parteien gegenseitig ohne Verzug.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch: Nr. 4671 Kreuzlingen

Grundstück: Liegenschaft Nr. 3178 (CH396877896789)

Flurname: Plan Nr. 18, Sonewise

Fläche(n): 5'346 m² Acker/Wiese/Weide (5'308 m²), übrige befestigte Fläche (38 m²)

[Weitere Angaben gemäss Grundbuch / Grundbuchamt Kreuzlingen]

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hiervor aufgeführten Grundbucheintragen zu kennen.

III. 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. 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 kann verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen der bisherigen Baurechtsnehmerin zu über-

nehmen 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 eigenes Grundstück (selbständiges und dauerndes Baurecht) Nr. [...] ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Last Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Credit Suisse Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, CHE-109.418.754, c/o Credit Suisse, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich, bis [Datum].

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst das dreieckige Grundstück, welches südlich der Promenadenstrasse liegt und eine Fläche von 5'346 m² aufweist:

- Acker/Wiese/Weide (5'308 m²)
- übrige befestigte Fläche (38 m²)

[Verweis auf amtlichen Katasterplan in der Beilage (welcher integrierender Bestandteil dieses Baurechtsvertrages ist)]

3. Inhalt des Baurechts

Das Baurecht beinhaltet das Recht und die Pflicht, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften (insbesondere Gestaltungsplan Promenade West, 2015) sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten diejenigen Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten, zu unterhalten, zu erneuern und zu nutzen, welche in der präsentierten Projekt-Studie (Grundkonzeption) der Baurechtsnehmerin (Planungsstand vom 19. Januar 2023) vorgesehen sind, wobei - unter Wahrung und Beibehaltung der Grundkonzeption - Änderungen innerhalb der Projektierung möglich sind:

- Wohn- und Gewerbebauten
- Beherbergungsbetrieb für Touristen und Geschäftsreisende
- Tiefgarage

Der Inhalt «Beherbergungsbetrieb für Touristen und Geschäftsreisende» ist für eine erste Phase von zehn Jahren (ab Bezugsbereitschaft gerechnet) verbindlich. Sollte sich der Bedarf am Beherbergungsangebot nicht bestätigen und sollte ein Beherbergungsbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen nicht rentabel geführt werden können oder sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend und unerwartet verändern, so hat die Baurechtsnehmerin das Recht, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Umnutzung bzw. eine andere Nutzung zu verlangen. Beide Parteien sind verpflichtet, solche Verhandlungen in guten Treuen zu führen, mit dem partnerschaftlichen Ziel, dass auf dem Baurechtsgrundstück eine wirtschaftlich funktionierende Nutzung stattfindet. Sollten sich die Parteien nicht einigen können, entscheidet das Schiedsgericht (Ziffer V.5.2).

Die Projekt-Studie (Planungsstand vom 19. Januar 2023) bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages.

Die Baurechtsgeberin verlangt energieeffizientes Bauen. Eine Zertifizierung nach Minerergie (mit Eco-Ausschlusskriterien) oder einem vergleichbaren Label, wie z.B. SNBS sind nachzuweisen. Alternativ zu einer Zertifizierung müssen die Zielwerte der SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 2016) eingehalten werden.

Die zu Gunsten und zu Lasten des Baurechtsgrundstückes bestehenden Dienstbarkeiten berechtigten und belasten auch die Baurechtsnehmerin. Allfällige zum Vorschein kommenden Leitungen o.ä. hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten und nach Absprache mit der Baurechtsgeberin zu verlegen.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen oder Veränderungen dieser Bauten und Anlagen (inklusive Nutzungsänderungen) dürfen während der gesamten Vertragsdauer nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorkehrungen oder Veränderungen dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entsprechen und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

Die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne des Planungs- und Baugesetzes ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt vermittelt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets den hohen Anforderungen der prominenten Lage entsprechend zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Baurechtsnehmerin darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin gegenüber Dritten keine baupolizeilichen Zugeständnisse wie beispielsweise Zustimmungen zur Unterschreitung von Bauabständen machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) 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 (Ziffer III.3) sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

4. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und dauert 77 Jahre (bis zum [Datum]). Der Realisierungsphase wird damit angemessen Rechnung getragen.

Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer, spätestens am [Datum], treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung oder Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Verlängerung oder Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor. Dieser Erklärung kommt im Sinne von Art. 779 I ZGB keine verbindliche Wirkung zu; ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung oder Erneuerung kann aus dieser Erklärung nicht abgeleitet werden.

5. Baurechtszins

5.1 Anfänglicher Baurechtszins

Ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch (vgl. Ziffer V.2) bis zur Bezugsbereitschaft der ersten Wohn- oder Gewerbeeinheit (sog. Bezugsbereitschaft) ist ein jährlicher Baurechtszins gemäss nachfolgender Berechnung im Umfang von 50 % zu bezahlen.

Landwert gemäss ImmoPromote	CHF 3'260'000
Landwert gemäss lw liegenschaftenwerte gmbh	CHF 3'500'000
Mittelwert	CHF 3'380'000
Hypothekarischer Referenzzinssatz (02.03.2023)	1.25 %
Zuschlag Stadt Kreuzlingen	0.75 %
Total	2.00 %
Baurechtszins 100 %	CHF 67'600
Baurechtszins 50 %	CHF 33'800

Der Baurechtszins wird während der Dauer (Grundbucheintrag bis Bezugsbereitschaft) an den aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz angepasst. Die Landwerte (bzw. der Mittelwert) und der Zuschlag sind/bleiben konstant.

Sollten gegen das Baugesuch Einsprache oder andere Rechtsbehelfe erhoben werden, wird die Zinszahlungspflicht für die Dauer der daraus resultierenden Verzögerungen (inklusive allfällige Rechtsmittelverfahren) ausgesetzt.

5.2 Baurechtszins ab Bezugsbereitschaft

Ab Bezugsbereitschaft bis und mit vollständigem 5. Kalenderjahr (das erste vollständige Kalenderjahr folgt auf das Jahr, in welchem die Bezugsbereitschaft stattfindet) ist der jährliche Baurechtszins gemäss Berechnung in Ziffer III.5.1 im Umfang von 100 % geschuldet.

Der Baurechtszins ist während der Dauer (Bezugsbereitschaft bis und mit vollständigem 5. Kalenderjahr) anhand des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes (per 1. Januar des entsprechenden Jahres) zu berechnen und anzupassen. Die Landwerte (bzw. der Mittelwert) und der Zuschlag gemäss Ziffer III.5.1 sind/bleiben konstant.

5.3 Baurechtszins ab 6. Kalenderjahr

Ab dem 6. Kalenderjahr (das erste vollständige Kalenderjahr folgt auf das Jahr, in welchem die Bezugsbereitschaft stattfindet) berechnet sich der Baurechtszins nach dem «Basler-Modell» wie folgt:

$$\text{BRZ} = \text{NE}_t \times \frac{\text{ABW}_t}{\text{ABW}_t + \text{SWB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter:

BRZ: Baurechtszins

Net_t: Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt, um Leerstände bereinigt, erzielt wird und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

ABW_t: Absoluter Bodenwert: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand, jedoch mit derselben Nutzungsart (eine mögliche Mehrnutzung durch neues Baureglement darf nicht berücksichtigt werden) unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde.

SWB_t: Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiedererstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Anpassungszeitpunkt zu zahlen wäre.

Als Nettoertrag (NE_t) wird erstmals der für das 5. Kalenderjahr ermittelte Nettoertrag eingesetzt. Der Baurechtszins wird sodann jährlich aufgrund des Nettoertrags (des Kalender-Vorjahres) neu berechnet. Der absolute Bodenwert und der Substanzwert der Baute bleiben bis zu deren Anpassung gemäss Ziffer III.5.4 unverändert.

Die Berechnung geht davon aus, dass die Baurechtsnehmerin die Bauten und Anlagen zu einem marktüblichen Zins vermieten oder verpachten kann. Sollte die Baurechtsnehmerin gleichzeitig die Betreiberin der Liegenschaft sein, so wird als Berechnungsbasis ein kalkulatorischer Liegenschaftsertrag angewendet, analog einer getrennten Situation von Baurechtsnehmerin und Betreiberin.

Die Ermittlung von Nettoertrag, absolutem Bodenwert und Substanzwert der Baute soll partnerschaftlich erfolgen (open book, auf Verlangen Einsicht in die Finanzbuchhaltung, etc.).

Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgen die notwendigen Bewertungen durch zwei gemeinsam zu bestimmende, neutrale Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf die zwei gemeinsamen Experten einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Fachpersonen die Bewertungen und die Höhe des Baurechtszinses nicht einvernehmlich festlegen können oder eine Partei das Ergebnis bestreitet, so entscheiden das Schiedsgericht (Ziffer V.5.2). Die Kosten der Bewertung und Ermittlung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

5.4 Die Anpassung des Baurechtszinses nach jeweils 10 Jahren

Der Baurechtszins ist in Bezug auf den absoluten Bodenwert und den Substanzwert der Baute erstmals per Ende des vollständigen 10. Kalenderjahres (das erste vollständige

Kalenderjahr folgt auf das Jahr, in welchem die Bezugsbereitschaft stattfindet) und sodann jeweils nach weiteren zehn Jahren anzupassen. Im Übrigen hat die Berechnung des Baurechtszins gemäss Ziffer III.5.3 zu erfolgen.

Dies gilt sowohl während der ursprünglichen festen Vertragsdauer als auch während der allfälligen Verlängerungsperiode des Baurechts.

5.5 Mindestbaurechtszins

Während der ganzen Dauer des Baurechts - mit Ausnahme der Dauer gemäss Ziffer III.5.1 - darf der Baurechtszins nicht unter den Wert fallen, welcher jeweils aus der Berechnung gemäss Ziffer III.5.2 resultiert. Der Landwert richtet sich zunächst nach der Ziffer III.5.1 (Startwert) und sodann nach Ziffer III.5.4 (Anpassung per Ende des vollständigen 10. Kalenderjahres). Der hypothekarische Referenzzinssatz (oder der an seine Stelle tretende Folgeindex) ist variabel und der Zuschlag bleibt konstant.

5.6 Veränderte Verhältnisse

Sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend und unerwartet verändern, so haben beide Parteien das Recht, die Aufnahme von Verhandlungen über die Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund der geänderten Verhältnisse zu verlangen (maximale Frist von zwei Monaten von der Anzeige der einen Partei bis zum Verhandlungseintritt der anderen Partei). Beide Parteien sind verpflichtet, solche Verhandlungen in guten Treuen zu führen.

5.7 Fälligkeit Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins ist jeweils zahlbar im Voraus auf den 30. Juni eines Jahres. Ein nicht volles Kalenderjahr wird pro rata temporis abgerechnet.

5.8 Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gegenüber der jeweiligen Baurechtsnehmerin Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei jährlichen Baurechtszinsen (Ziffer III.5.1-5.5).

Die Grundeigentümerin verzichtet vorläufig auf die Eintragung eines Pfandrechts. Gemäss Art. 779k ZGB kann das Pfandrecht allerdings jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Die Baurechtsnehmerin kann diese Sicherstellung alternativ auch mittels Bank- oder Versicherungsgarantie erfüllen.

5.9 Vormerkung

Die Vereinbarungen über den Baurechtszins (Ziffer III.5.1-5.8) sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

6. Heimfall

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; Ziffer III.4) oder durch vorzeitigen Heimfall (Art. 779f ZGB) untergehen:

6.1 Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, gehen nach Ablauf der Vertragsdauer sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten und Anlagen ins Eigentum der Baurechtsgeberin über. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswertes zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.

Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben mit dieser Entschädigung verrechnen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Experten festgesetzt wird. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Bewertungsantrags gerechnet, auf die zwei gemeinsamen Experten einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Fachpersonen die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können oder eine Partei das Bewertungsergebnis bestreitet, so entscheidet das Schiedsgericht (Ziffer V.5.2). Die Kosten der Ermittlung der Entschädigung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem ordentlichen Heimfall unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit.

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

6.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls die Baurechtsnehmerin das Baurecht in grober Weise überschreitet oder ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten oder Anlagen, rechtswidrige Benutzung der Bauten oder Anlagen, Verletzung der Unterhaltspflicht, Nichtbezahlung des Baurechtszinses), kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie die Baurechtsnehmerin vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihr eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt die Baurechtsnehmerin dieser Aufforderung nicht nach und verlangt die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall (durch schriftliche Erklärung) ist dieser längstens innert 12 Monaten zu vollziehen.

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin beim vorzeitigen Heimfall eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss Ziffer III.6.1, wobei das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin mit einem pauschalen Abzug von 40 % berücksichtigt wird. Die Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall beträgt somit 60 % der Entschädigung gemäss ordentlichem Heimfall gemäss Ziffer III.6.1.

Aus dieser beim vorzeitigen Heimfall geschuldeten Entschädigung sind vorgängig die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben mit dieser Entschädigung verrechnen. Die Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Heimfall unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit.

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

7. Vorkaufsrecht

Bezüglich Vorkaufsrecht gilt die gesetzliche Regelung von Art. 682 ZGB, d.h. die Baurechtsgeberin hat und behält das gesetzliche Vorkaufsrecht an den Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück und die Baurechtsnehmerin hat bzw. behält das gesetzliche Vorkaufsrecht am baurechtsbelasteten Grundstück. 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.

8. Unterbaurecht

Es ist der Baurechtsnehmerin untersagt, Teile des Baurechts im Sinne eines Unterbaurechts (Art. 655 und Art. 943 i.V.m. Art. 779 ff. ZGB) an Dritte zu übertragen.

IV. Weitere Bestimmungen

1. Besitzesantritt

Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Rechten und Pflichten erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Über öffentliche und private Nebenkosten rechnen die Parteien ausseramtlich, Wert per Besitzantritt, ab.

2. Miet- und Pachtverträge

Ab Inkrafttreten des Baurechtsvertrags muss das Baurechtsgrundstück frei von Miet- und Pachtverhältnissen sein.

Das Baurechtsgrundstück wird pfandfrei übergeben.

3. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand; die Baurechtsnehmerin bestätigt, das Grundstück 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 Konstruktionschwächen 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. 32bbis und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit des Baurechtsgrundstückes (inkl. Untergrund, Boden und Gebäudesubstanz) von bekannten und unbekanntem 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.

Wird die Baurechtsgeberin wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen 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.

4. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts, Versicherungspflicht

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.

Wenn die Baurechtsgeberin in einem solchen Fall in einem gerichtlichen Verfahren belangt wird und sie der Baurechtsnehmerin den Streit verkündet, ist diese gehalten, als Nebenintervenientin in den Prozess einzutreten mit der Verpflichtung, denselben auf eigene Kosten zu führen, sofern die Baurechtsgeberin dies berechtigterweise verlangen kann.

Dagegen steht der Baurechtsnehmerin, sofern dieser von einem Dritten belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Baurechtsgeberin zu.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen alle Haftungsrisiken stets angemessen zu versichern. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass die Bauten und Anlagen im Rahmen einer Globalversicherungspolice, zusammen mit anderen ihr gehörenden Liegenschaften, versichert sind.

5. Rechtsstreitigkeiten und Vereinbarungen mit Dritten

Rechtsstreitigkeiten mit Dritten im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Bestand, dem Betrieb und/oder der Benutzung der Bauten und Anlagen, sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zu führen. Es bestehen keine privatrechtlichen Vereinbarungen, welche eine Überbauung des Baurechtsgrundstücks verhindern oder die Realisierung des vorgesehenen Projekts behindern könnten.

6. Öffentliche Abgaben und Lasten

Ab Beginn des Baurechts sind 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 Liegenschaftsteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftsteuern für das Grundstück selbst.

7. Anschlüsse

Innerhalb des Baurechtsgrundstücks ist es Sache der Baurechtsnehmerin, die erforderlichen Anschlussleitungen und Anschlussinstallationen an die nächstgelegenen Anschlusspunkte im Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungsnetz auf ihre Kosten zu erstellen.

8. Abbruch-, Erschliessungs- und Baunebenkosten

Alle Abbruch-, Erschliessungs- und sonstigen Baunebenkosten inkl. Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück stehen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

9. Abklärungen

Die Baurechtsnehmerin ist mit Abschluss des vorliegenden Vertrages berechtigt, alle notwendigen Abklärungen und Vereinbarungen betreffend die baurechtskonforme Überbauung bei Behörden und Dritten vorzunehmen bzw. abzuschliessen und dafür das Baurechtsgrundstück auch mit Dritten jederzeit zu betreten sowie auf diesem notwendigen Untersuchungen auf ihre Kosten vorzunehmen.

10. Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, Bauten und Anlagen und die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss nach geltenden Normen und Gesetzen zu unterhalten.

11. Lex Friedrich

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

12. Genehmigung durch den Stiftungsrat (für CS Anlagestiftung)

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass gemäss dem aktuellen Organisationsreglement der Credit Suisse Anlagestiftung (CSA), das vom Stiftungsrat am 1. Februar 2023 genehmigt und in Kraft gesetzt wurde, die Kompetenz zur Vermögensanlage und zu den damit verbundenen Entscheiden beim jeweiligen Portfoliomanager liegt, sofern in Ziffer 1.3 und Ziffer 1.4 **des Organisationsreglements** nicht explizit einem Anlagekomitee spezielle Kompetenzen im Rahmen der Vermögensanlage eingeräumt werden.

13. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Parteien folgendes:

Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrages und dessen Eintragung im Grundbuch die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangung die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Sie verpflichtet sich insbesondere:

- spätestens innert sechs Monaten nach der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch das Baugesuch für das geplante Bauvorhaben bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen;
- innert 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bauarbeiten (wie namentlich etwa Aushub oder Abhumusierung, Foundation) zu beginnen und diese alsdann ohne erhebliche Unterbrechung, spätestens innert 36 Monaten zu Ende zu führen. Unterbrechungen aus nicht von der Baurechtsnehmerin verschuldeten Gründen (z.B. ungünstige Witterungsverhältnisse, Pandemie, Hochwasser, Lieferengpässe) sind unbeachtlich und führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Frist. Die geltend gemachten Unterbrechungsgründe sind auf Verlangen der Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin zu belegen.

Bei Nichteinhalten einer dieser Bestimmungen ist die Baurechtsgeberin berechtigt, nach Ansetzung einer Nachfrist von 12 Monaten mit schriftlicher Erklärung von diesem Baurechtsvertrag zurückzutreten und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Für die Aufhebung des Baurechts gelten die Bestimmungen des vorzeitigen Heimfalls. Sämtliche durch diesen Rücktritt und die Löschung entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Der Baurechtszins ist bis zum Vollzug der Löschung im Grundbuch geschuldet.

Liegt fünf Jahre nach der Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Bauvorhaben, dem die Baurechtsgeberin zugestimmt hat, vor, so haben beide Parteien das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der anderen Partei die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Mit der Löschung im Grundbuch entfällt dieser Baurechtsvertrag ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

14. 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 Bestimmungen (Ziffer IV.14) ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

V. Schlussbestimmungen, Rechtspflege, Anwendbares Recht

1. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom [Datum] zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom [Datum] 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.

2. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Grundbucheintrag hat nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Ziffer V.1 zu erfolgen. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge zuzustellen.

Kann dieser Baurechtsvertrag aufgrund der Vorbehalte gemäss Ziffer V.1 nicht im Grundbuch eingetragen werden, so entfällt er ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei. In diesem Fall stehen den Parteien gegenseitig keine Entschädigungsansprüche zu.

3. Kosten

Sämtliche Grundbuchkosten 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. Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über das vorstehende Rechtsgeschäft und des damit zusammenhängenden Vertrages gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise zu einigen, wobei der Baurechtsnehmerin, welcher bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht oder einer politischen Notwendigkeit zur öffentlichen Information (z.B. Öffentlichkeitsgesetz) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken und ist eine Kommunikationssperre nicht zulässig.

5. Streitigkeiten

5.1 Vermittlung

Sollten sich aus Anwendung und Vollzug dieses Baurechtsvertrages und damit im Zusammenhang stehender Zusatzvereinbarungen zwischen den Parteien irgendwelche Uneinigkeiten ergeben und können sich die Parteien nicht einvernehmlich einigen, so ist vor Betretung des Rechtswegs ein neutraler und fachkundiger Vermittler (Mediator) zur einvernehmlichen Bereinigung beizuziehen. Die Parteien verpflichten sich, an einer solchen Vermittlung teilzunehmen. Sollten auch diese Bemühungen zu keiner Einigung führen, richtet sich das Vorgehen nach Ziffer V.5.2 und Ziffer V.5.3.

5.2 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über die Umnutzung des Beherbergungsbetriebs (Ziffer III.3), den Baurechtszins (Ziffer IV.5.1-5.9) und über den ordentlichen Heimfall (Ziffer IV.6.1) sowie über den vorzeitigen Heimfall (Ziffer IV.6.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Jede Partei ernennt innert 20 Tagen nach Aufforderung durch die andere Partei einen Schiedsrichter. Kommt eine Partei ihrer Verpflichtung zu dieser Ernennung nicht nach, so ist der Schiedsrichter durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Den dritten Schiedsrichter, welcher zugleich Vorsitzender ist, bestimmen die beiden Schiedsrichter gemeinsam. Können sich die Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden einigen, so ist der Vorsitzende durch den Präsidenten des für Kreuzlingen TG zuständigen erstinstanzlichen Gerichts zu bestimmen. Unter Vorbehalt von zwingenden Gesetzesbestimmungen legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die schweizerische Zivilprozessordnung.

Sitz des Schiedsgerichts ist Kreuzlingen.

5.3 Ordentliche Gerichtsbarkeit

Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen TG.

6. Anwendbares Recht

Es gelangt ausschliesslich Schweizerisches Recht zur Anwendung.

[Beurkundungsformel]