

Botschaft an den Gemeinderat**Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 12. November 2021 mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf der Parzelle Nr. 5115 (Baurecht D22784) an der Rieslingstrasse**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen mit einem Dringlichkeitsantrag gemäss Art. 22 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GO) die vorliegende Botschaft und ersucht um eine Genehmigung für die Ergänzung des Baurechtsvertrages vom 12. November 2021 mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WEBEGE). Konkret beantragt wird eine Verlängerung der Baurechtsdauer um 30 Jahre auf gesamthaft 80 Jahre.

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat genehmigte an der Sitzung vom 1. Oktober 2020 einen Baurechtsvertrag (Botschaft Beilage 1) mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf der Parzelle Nr. 5115 an der Rieslingstrasse (Beilage 2). Der Baurechtsvertrag wurde am 12. November 2021 im Grundbuchamt beurkundet und eingetragen (Beilage 3). Am 20. April 2023 erfolgte der Spatenstich.

Im Baurechtsvertrag wird unter anderem folgendes festgehalten:

- B. Ziffer 5 Abs. 1: Dauer
Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und dauert 50 Jahre.
- B. Ziffer 7 Abs. 2: Baurechtszins
Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Wohnbauten. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund der durchgeführten Schätzungen einvernehmlich auf CHF 652'000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF

20'864.00 (3.2 %) beträgt. Da die Baurechtsgeberin an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechts auf CHF 1'000.00 festgelegt.

Am 1. September 2023 fand eine Besprechung mit Vertretern der Wohnbaugenossenschaft statt. Die finanzielle Situation der Wohnbaugenossenschaft ist aus diversen Gründen sehr angespannt. Sie beantragen deshalb

- a. eine Verlängerung der Baurechtsdauer von heute 50 Jahren auf neu 80 Jahre sowie
- b. eine Aufstockung des bereits gewährten und ausbezahlten Darlehens von heute CHF 100'000.– auf neu CHF 200'000.–.

2 Auslöser und Problembehandlung

Die WEBEGE hat im März 2022 mit der TKB einen Darlehensvertrag über CHF 4.2 Mio. abgeschlossen. Es wurde zu diesem Zeitpunkt von Anlagekosten von CHF 5.35 Mio. ausgegangen. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten auch Eigenmittel von CHF 1.285 Mio. generiert werden.

Baukosten: Gemäss der heutigen Kostenprognose muss mit Baukosten von CHF 6.0 Mio. gerechnet werden. Die Mehrkosten resultieren insbesondere aus einer zusätzlichen Pfahlgründung, die der Geologe veranlassen musste (plus CHF 200'000.–) sowie der effektiven Bauteuerung von CHF 400'000.– (seit November 2021).

Gemäss einer Besprechung der WEBEGE mit der TKB von Mitte August 2023 zeigte sich die TKB bereit, unter folgenden Auflagen das Bankdarlehen zu erhöhen:

1. Die TKB ist bereit, das Darlehen von CHF 4.2 Mio. auf CHF 4.6 Mio. zu erhöhen.
2. Die WEBEGE wird verpflichtet, das Eigenkapital auf CHF 1.4 Mio. aufzustocken.
3. Für die Amortisationsberechnung wird eine Laufzeit von 80 Jahren gefordert (bisher 50 Jahre). Damit kann die Liquidität längerfristig sichergestellt werden. Diese Laufzeit muss zwingend im Grundbuch öffentlich eingetragen werden, damit dies auch den Kontrollorganen der Banken (FINMA) bestätigt werden kann.
4. Bezüglich Verlängerung der Baurechtsdauer muss der bestehende Baurechtsvertrag entsprechend ergänzt werden.

Der Vorstand der WEBEGE wurde durch die Auflagen der TKB verpflichtet, die Baurechtsdauer von heute 50 Jahren auf neu 80 Jahre zu verlängern, damit die Tragbarkeit und Amortisation über den gesamten Zeitraum erfolgen können. Der Stadtrat hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt der WEBEGE seine Bereitschaft signalisiert, falls notwendig dem Gemeinderat einen Antrag für eine Verlängerung der Baurechtsdauer zu unterbreiten, da auch z. B. der Dachverband der Wohnbaugenossenschaft Schweiz entsprechende Anforderungen hat.

Durch die Mehrkosten im Bauprojekt und den Zinsschub für Darlehen bzw. Hypotheken wurde von der TKB die Tragbarkeit als gefährdet eingestuft. Durch die Verlängerung der Baurechtsdauer kann die Amortisation über 80 Jahre erfolgen. Dadurch kann

die Tragbarkeit verbessert werden und entspricht den Vorgaben der Prüfinstanzen des Bundes. Daher muss diese Verlängerung der Baurechtsdauer auch im Grundbuch öffentlich beurkundet und eingetragen werden.

3 Konsequenzen

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden von der WEBEGE bereits CHF 1.0 Mio. für das Projekt und den Baustart investiert. Bei einer weiteren Verzögerung des Baukredites müssten die Bauarbeiten umgehend eingestellt werden. Das würde zu zeitlichen Verzögerungen und weiteren Baukosten führen. Im schlimmsten Fall droht der Konkurs und/oder der vorzeitige Heimfall an die Stadt Kreuzlingen.

4 Lösungsvorschlag

a. Die Thurgauer Kantonalbank (TKB) ist bereit, einen Finanzierungsvertrag mit der WEBEGE abzuschliessen und die Hypothek von CHF 4.2 auf CHF 4.6 Mio. zu erhöhen. Aufgrund einer Tragbarkeits-Berechnung verlangt die TKB aber zwingend eine Baurechtsdauer von 80 Jahren. Der bestehende Baurechtsvertrag soll wie folgt ergänzt werden (Beilage 4):

– Dauer

Die mit öffentlich beurkundetem Vertrag und Grundbucheintrag, beide vom 12. November 2021, begründete Baurechtsdauer bis 12. November 2071 (50 Jahre ab Grundbucheintrag) wird um 30 Jahre, d.h. bis zum 12. November 2101 verlängert.

– Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin ab 13. November 2071 bis zum 12. November 2101 bzw. bis zum Ende einer allenfalls verlängerten Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins, welcher sich wie folgt berechnet:

Landwert x (hypothekarischer Referenzzinssatz + Zuschlag Stadt Kreuzlingen)

Der Landwert wird durch den Mittelwert von zwei Bewertungen bestimmt, welche durch zwei von den Parteien gemeinsam zu bestimmende, neutrale Experten vorgenommen werden. Der Bewertungsantrag kann von jeder Partei ab 13. November 2070 gestellt werden. 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 den Landwert nicht einvernehmlich festlegen können oder eine Partei das Ergebnis bestreitet, so entscheiden die für Kreuzlingen zuständigen ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen. Die Kosten der Bewertung und Ermittlung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Der hypothekarische Referenzzinssatz (oder der an seine Stelle tretende Folgeindex) richtet sich nach der am 13. November 2071 aktuellen amtlichen Publikation.

Der Zuschlag der Stadt Kreuzlingen beträgt 0.75 % und bleibt konstant.
Demnach wird nebst der Verlängerung der Baurechtsdauer um 30 Jahre auch für diese
Verlängerungszeit ein marktüblicher Baurechtzins festgelegt.

- b. Der Stadtrat ist bereit, ein zusätzliches verzinsliches und befristetes Darlehen von CHF
100'000.– zu gewähren, rückzahlbar innerhalb von fünf Jahren. Voraussetzung für die
Gewährung des Darlehens ist die Genehmigung dieser Baurechtsvertrags-Ergänzung
durch den Gemeinderat sowie die Zustimmung der TKB zur Finanzierung.

5 Zusammenfassung

Der Stadtrat ist daran interessiert, dass das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Re-
gion Kreuzlingen an der Rieslingstrasse erfolgreich realisiert werden kann. Ein Konkurs
und/oder ein Vorzeitiger Heimfall sind zu verhindern und würden einen grossen
Imageschaden für zukünftige Genossenschaftsprojekte bedeuten. Zudem ist zu erwar-
ten, dass beim betreffenden Baugrundstück über Monate oder Jahre eine Baustelle
oder Bauruine bestehen würde. Mit der Verlängerung der Baurechtsdauer kann die
Voraussetzung geschaffen werden, dass das Projekt erfolgreich realisiert werden kann.

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

**Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 12. November 2021
mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohn-
bauprojekt auf der Parzelle Nr. 5115 (Baurecht D22784) an der Rieslingstrasse**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 2. September 2023

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident



Michael Stahl, Stadtschreiber



Beilagen

- Beilage 1: Botschaft vom 18. August 2020
- Beilage 2: Situationsplan
- Beilage 3: Baurechtsvertrag vom 12. November 2021
- Beilage 4: Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 2. September 2023

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe) zum Bau des genossenschaftlichen Wohnbauprojekts auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Die WeBeGe setzt sich für die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum ein. Diesbezüglich bestehen seit dem Jahr 2012 Bemühungen, ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus zu entwickeln und umzusetzen.

Mit der Parzelle Nr. 5115 verfügt die Stadt Kreuzlingen über ein Landstück, das sich für einen genossenschaftlichen Wohnbau bestens eignet. Die Parzelle weist eine Fläche von 788 m² auf und befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG90 (Beilage 1). Des Weiteren ist sie komplett erschlossen und von diversen Wohnblöcken umgeben. Der Kindergarten "Paulisgut" liegt in unmittelbarer Nähe. Das Primarschulzentrum Seetal sowie die Schulzentren der Sekundarstufe liegen ebenfalls in geeigneter Distanz. Diese Parzelle eignet sich somit sehr gut für ein Mehrfamilienhaus mit total zwölf Wohnungen.

Südlich der Parzelle Nr. 5115 liegt die Parzelle Nr. 6631. Auf dieser Parzelle erstellte die Stadt Kreuzlingen bereits einen öffentlichen Spielplatz. Dieser ist ein wichtiger Bestandteil des gesamten Weinstrassenquartiers. Zusätzlich möchte die WeBeGe dort auf eigene Kosten eine Gartenhalle errichten. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die zwei Parzellen vereinigt und gesamthaft als Baurechtsfläche ausgewiesen werden (Beilage 2). In einem separaten Personaldienstbarkeitsvertrag wird geregelt, dass der Spielplatz und die Gartenhalle dauernd der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen (Beilage 3). Zudem werden die Kostenaufteilungen für die Erstellung und den Unterhalt geregelt.

2 Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WeBeGe)

2.1 Allgemeines

Bereits vor fünf Jahren war die Zuwanderung von Arbeitspendlerinnen und -pendlern aus dem Grossraum Zürich erkennbar. Dies hat sich in der Zwischenzeit auch noch verstärkt. Allein die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre in der Region Kreuzlingen bestätigt diese Tendenz. Dementsprechend schwinden die Landreserven und die Landpreise haben sich markant erhöht, was auch die Abwanderung von jungen Familien aus Kreuzlingen nach sich zieht. Für ein lebenswertes Kreuzlingen braucht es jedoch langfristig junge und aktive Familien. Mit einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft kann ein Gegentrend erreicht werden:

- Familien suchen preiswerten Wohn- und Freiraum für ihren Lebensmittelpunkt.
- Die Durchmischung der Bevölkerung fördert das gemeinnützige Zusammenleben in den Quartieren, da die Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohnbaugenossenschaft vieles mitgestalten können.

2.2 Von der Interessengemeinschaft bis zur Gründung der WeBeGe

Seit 2014 besteht eine Interessengemeinschaft, die zum Ziel hat, eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Region Kreuzlingen zu lancieren. Der Zweck dieser gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist nach dem Vorbild der Wohnbaugenossenschaften Schweiz einerseits gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen sowie das Zusammenleben im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung zu fördern und andererseits die dritte Form zwischen Miete und Kauf von Wohnraum zu ermöglichen.

Aus dieser Interessengemeinschaft wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die mit der Unterstützung der Stadt Kreuzlingen das Pilotprojekt eines Mehrfamilienhauses an der Rieslingstrasse ausarbeitete. Mit dem Architekten Bernard Roth wurde auf dem Land der Stadt Kreuzlingen ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten entwickelt und von der Kontrollinstanz der Wohnbaugenossenschaft Ostschweiz geprüft. Damit werden einerseits die Grundsätze eingehalten und andererseits ist dadurch die finanzielle Unterstützung durch den Fonds de Roulement gegeben. Im März 2020 wurde das Projekt öffentlich aufgelegt und von der Baukommission der Stadt Kreuzlingen in einem Vorentscheid bewilligt (Beilage 4). Des Weiteren konnte als Grunddienstbarkeit ein Näherbaurecht für Haupt- und Nebenbauten mit der Akop AG, Eigentümerin der Parzelle Nr. 5103, erwirkt werden, das für das Bauvorhaben notwendig ist (Beilage 5).

Am 6. Juli 2019 wurde von den sieben Gründungsmitgliedern die Gründungsversammlung vollzogen und die Genossenschaft im Handelsregister eingetragen. Die sieben Gründungsmitglieder sind:

- Cyrill Huber (Präsident)
- Beat Rüedi (Vorstandsmitglied)
- Joel Zülle (Vorstandsmitglied)
- Franco Bucca (Gründungsmitglied)
- Sven Frauenfelder (Gründungsmitglied)
- Elisabeth Hofmann (Gründungsmitglied)
- Gisela Theus (Gründungsmitglied)

An der Gründungsversammlung wurden die Statuten der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen beschlossen (Beilage 6). Das Protokoll der Gründungsversammlung wurde ordnungsgemäss verfasst (Beilage 7). An der Sitzung vom 15. Oktober 2019 wurden die Vermietungs-Richtlinien vom Vorstand bewilligt (Beilage 8). Es wurde auch der Antrag zur Aufnahme in die Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Ostschweiz, gestellt. Der Antrag wurde im November 2019 gutgeheissen. Dementsprechend verpflichtet sich die WeBeGe, sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu verhalten (Beilage 9).

An der Sitzung im Februar 2020 wurden zur Verstärkung des Vorstands weitere interessierte Personen eingeladen, damit für die Umsetzung des Pilotprojekts einerseits die Arbeit besser verteilt werden kann und andererseits auch Fachkompetenzen im Vorstand vertreten sind. So wird angestrebt, dass zusätzlich Finanzfachleute und eine Spezialistin oder ein Spezialist für Wohnbaugenossenschaften mitwirken.

2.3 Finanzierung des Pilotprojekts

Die Baukosten für das vorliegende Projekt wurden ermittelt und auf ihre Rentabilität geprüft (Beilage 10).

Gemäss der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, gilt folgende Faustregel für die Berechnung der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau:

Annahme Kosten und Beträge zur Berechnung

Anlagekosten	CHF 4'615'000.–	
Gebäudeversicherungssumme	CHF 4'400'000.–	
Nutzfläche Wohnungen	1'025 m ²	
Baurechtszins	CHF 1'000.–	CHF 20'864.–
	<i>(gemäss Baurechtsvertrag)</i>	<i>(siehe 4.2)</i>

Kosten		Variante Baurechtsvertrag	Variante Normal
Kapitalkosten	CHF 4'615'000.– x 1.5 %	CHF 69'225.–	CHF 69'225.–
Baurechtszins		CHF 1'000.–	CHF 20'864.–
Betriebskosten	CHF 4'400'000.– x 3.25 %	CHF 143'000.–	CHF 143'000.–
Höchstzulässige Mietszinssumme		CHF 213'225.–	CHF 233'089.–
Wohnungsmiete pro Nutzfläche (1'025 m ²)		CHF 208.–/m ²	CHF 227.40/m ²

Durch die Kostenmiete ist gewährleistet, dass die effektiv anfallenden Anlage- und Betriebskosten auf die Genossenschaftswohnungen umgelagert werden und keine Rendite erwirtschaftet wird. Durch die Vergünstigung des Baurechtszinses durch die Stadt werden die Genossenschaftswohnungen um ca. CHF 20.–/m² Wohnfläche zusätzlich vergünstigt.

In einem Vorentscheid hat ein ortsansässiges Bankinstitut die Finanzierung in Aussicht gestellt. Die WeBeGe wurde dabei verpflichtet, Eigenmittel von CHF 1'200'000.– auszuweisen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	Betrag (CHF)
Anteilscheine Genossenschafterinnen und Genossenschafter	250'000.–
Fonds de Roulement (12 Wohnungen à CHF 30'000.–/Wohnung)	360'000.–
SOLINVEST (12 Wohnungen à CHF 20'000.–/Wohnung)	240'000.–
Private Darlehen (inkl. Darlehen der Stadt)	350'000.–

Der Vorstand hat im letzten Jahr interessierte Personen sowie Sympathisantinnen und Sympathisanten angeschrieben und Bestätigungen eingefordert, damit die Eigenmittel für dieses Pilotprojekt zusammengetragen werden können. Zurzeit haben bereits 25 Personen Anteilscheine im Wert von gesamthaft CHF 40'000.– zugesagt. Es wurden private Darlehen von CHF 100'000.– in Aussicht gestellt (exkl. Darlehen der Stadt). Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags werden die zugesicherten Anteilscheine und Darlehen eingefordert, und es werden dann aktiv weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter angeworben, damit die benötigte Eigenmittelgrenze erreicht werden kann.

In dieser Phase werden auch weitere Angebote bei den Bankinstituten eingefordert und auf ihre Finanzierbarkeit geprüft (benötigte Eigenmittel für Nichtrenditeobjekt / Amortisation / Hypothekarzins).

3 Das Pilotprojekt an der Rieslingstrasse

3.1 Allgemeines und Grundsätze

Das Pilotprojekt an der Rieslingstrasse wurde nach den Richtlinien, Vorgaben und in Anlehnung an die Charta der Wohnbaugenossenschaften Schweiz geplant und von dieser bereits vorgeprüft. Dies beinhaltet insbesondere:

- Behindertengerechtes Bauen
- Begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume
- Sichere Erschliessungen
- Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien
- Planung von langlebigen und unterhaltsarmen Bauteilen
- Energieeffizientes Bauen

Dieses geprüfte Projekt muss zwingend umgesetzt werden, damit auch das Darlehen aus dem Fonds de Roulement erfolgt. Die Förderungsgrundsätze des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842, WFG) müssen eingehalten werden. Sämtliche Gesuche werden einer technischen Prüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (WBO) gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System ([Link WBS](#)), Ausgabe 2015, unterzogen. Die erste Vorprüfung wurde bereits erfolgreich durchgeführt. Vor der Einreichung des Baugesuchs werden die Unterlagen durch das WBO definitiv geprüft. Das WBO wird dann die definitive Zusage der Fördermittel aus dem Fonds de Roulement und die Solinvest-Beiträge genehmigen.

3.2 Der Baubeschrieb

Im Auftrag der WeBeGe hat die air architekten ag das genossenschaftliche Wohnbauprojekt an der Rieslingstrasse in Kreuzlingen entwickelt (Beilage 11). Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zwölf Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Der Wohnungsmix ist so ausgelegt, dass sowohl Familien als auch Alleinstehende geeigneten Wohnraum finden können. Bezüglich Wohnungsgrösse und Ausbaustandards geben die Vorgaben des Fonds de Roulement enge Grenzen, in dem Sinne, dass die genossenschaftlichen Wohnungen zweckmässig, einfach und unterhaltsarm gehalten werden müssen.

Mit einem guten Mietermix und verschiedenen Wohnungsgrössen kann den Bedürfnissen der Wohnbaugenossenschaft Rechnung getragen werden:

- 6 x 4 ½ - Zimmern (ca. 102 m² Wohnfläche)
- 5 x 3 ½ - Zimmern (ca. 73 m² Wohnfläche)
- 1 x 2 ½ - Zimmern (ca. 48 m² Wohnfläche)

Im ebenerdigen Untergeschoss wird eine Tiefgarage erstellt. Von dort können die darüber liegenden Wohnungen mit dem Lift erreicht werden.

Der angrenzende Spielplatz der Stadt Kreuzlingen wird ins Projekt integriert und mit einer Gartenhalle aufgewertet. Nach dem Grundsatz der Wohnbaugenossenschaften Schweiz soll damit auch das gesamte Quartier in den Genuss eines Begegnungsortes kommen.

3.3 Baukosten

Nach der Vorprüfung des Projekts durch die Wohnbaugenossenschaft Ostschweiz wurde das Projekt von einer Generalunternehmung kostenmässig geprüft. Es wird mit Anlagekosten von CHF 4'615'000.– inkl. MwSt. gerechnet.

4 Baurechtsvertrag

4.1 Baurechtssperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus zwei Parzellen, die zu einer Parzelle vereinigt werden. Die nördliche Parzelle Nr. 5115, Flurname "Wiibärg", umfasst 788 m² und grenzt an die Seetal- sowie Rieslingstrasse. Die südliche Parzelle Nr. 6631, ebenfalls Flurname

"Wiibärg", umfasst 519 m² und grenzt an die Riesling- sowie Weinstrasse. Die nach der Vereinigung entstehende Parzelle weist somit eine Gesamtfläche von 1'307 m² auf (Beilage 2).

4.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks, multipliziert mit dem jeweils geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der TKB für die 1. variable Hypothek von Wohnbauten. Es liegen für das baurechtsbelastete Grundstück zwei externe, neutrale Schätzungen vor. Aus dem Verkehrswertgutachten von Franziska Wirz, ImmoPromote, resultiert ein Wert von CHF 604'000.– (Beilage 12). Aus dem Verkehrswertgutachten der TKB ergibt sich ein Wert von CHF 700'000.– (Beilage 13). Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der Mittelwert dieser beiden Beiträge berechnet. Dieser beträgt CHF 652'000.–. Somit würde sich der Baurechtszins pro Jahr wie folgt berechnen: CHF 652'000.– x 3.2 % = CHF 20'864.–. Da die Stadt Kreuzlingen an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins stark reduziert und im vorliegenden Fall für die gesamte Dauer des Baurechts auf CHF 1'000.– festgelegt (auf eine Indexierung wird verzichtet).

4.3 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag (Beilage 14) basiert auf der Mustervorlage und stützt sich auf die Resultate der verschiedenen Besprechungen zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt und der Baurechtsnehmerin. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, gemäss dem eingereichten Projekt eine dem gemeinnützigen Wohnen dienende Wohnüberbauung zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Sie hält sich an die Grundsätze des Dachverbands gemäss der jeweils gültigen Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.
- Auf dem baulich nicht genutzten Teil des Grundstücks hat die Baurechtsnehmerin eine Gartenhalle zu errichten. Diese Gartenhalle sowie der bestehende Spielplatz sind während der gesamten Dauer des Baurechts zu erhalten. Gemäss dem abzuschliessenden Personaldienstbarkeitsvertrag (Beilage 3) stehen die Gartenhalle sowie der Spielplatz auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert 50 Jahre. Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlung über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien ziehen eine Erneuerung des Baurechts dem Heimfall vor.

5 Unterstützung durch die Stadt

Gemäss dem Legislaturprogramm 2019 bis 2023 strebt der Stadtrat ein qualitatives Wachstum und eine gute Durchmischung der Bevölkerung an. Kreuzlingen soll diesbezüglich ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort für Jung und Alt mit einer familienfreundlichen

Umgebung bleiben. Neben diesem Leitsatz wird das Ziel verfolgt, alternative Wohnbauformen zu unterstützen. Dieses Ziel soll durch die Initialisierung und die Förderung von genossenschaftlichem Wohnbau erreicht werden.

Das eingereichte Projekt erfüllt das Kriterium des genossenschaftlichen Wohnbaus und wird somit durch den Stadtrat entsprechend unterstützt. Die finanzielle Unterstützung gestaltet sich indirekt, da der Baurechtszins nicht der üblichen Berechnungsart entspricht, sondern fix auf CHF 1'000.–/Jahr festgelegt wird. Zudem ist der Stadtrat bereit, ein zinsloses und auf 30 Jahre befristetes Darlehen von CHF 100'000.– zu gewähren, abzahlbar ab zehn Jahren. Voraussetzungen für die Gewährung des Darlehens sind der Grundbucheintrag des Baurechtsvertrags und das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

6 Zusammenfassung

Das vorliegende Projekt wurde auf einer soliden Grundlage erarbeitet und hat bereits mit einem positiven Vorentscheid der Baukommission der Stadt Kreuzlingen eine erste Hürde genommen. Das Projekt beinhaltet Wohnraum für Jung und Alt und ist mit der zu bauenden Gartenhalle sowie dem angrenzenden, bereits bestehenden Spielplatz ein attraktiver Ort im Quartier. Der Stadtrat unterstützt grundlegend das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieses Projekt wäre ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung der Stadt Kreuzlingen.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen für ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt auf den Parzellen Nrn. 5115 und 6631 an der Rieslingstrasse

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 18. August 2020

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Ausschnitt aus dem Zonenplan
2. Situationsplan Baurechtsfläche Parzellen Nr. 5115 und 6631
3. Entwurf Personaldienstbarkeitsvertrag Spielplatz und Gartenhalle
4. Baukommission Vorentscheid – Auszug aus dem Protokoll vom 20. April 2020
5. Entwurf Näherbaurecht zu Parzelle Nr. 5103 (Stadt - Akop AG)
6. Statuten WeBeGe vom 6. Juli 2019
7. Protokoll Gründungsversammlung vom 6. Juli 2019
8. Vermietungs-Richtlinien vom 15. Oktober 2019
9. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013
10. AIR Anlagekosten
11. Pilotprojekt AIR Architekten WeBeGe Rieslingstrasse vom 6. März 2018
12. Verkehrswertgutachten ImmoPromote, Franziska Wirz, vom 30. August 2019
13. Auszug aus dem Verkehrswertgutachten TKB vom 8. Juni 2020
14. Baurechtsvertrag Stadt und WeBeGe – Entwurf vom 19. August 2020

23. Nov. 2021	
Akten-Nr.	Prot. Nr.
06.02.07.08	1316
00.04.03*	



Original an SR

Kopie an:

- Finanzabteilung
- Bauverwaltung
- Liegenschaftenverwaltung

Dat./Vis. 15. NOV. 2021 /sfr

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
(UID: CHE-115.083.550)

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

- nachstehend "Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin" genannt -

und der

Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen, Genossenschaft mit Sitz in Kreuzlingen TG,
c/o Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
(UID: CHE-288.789.971)

vertreten durch Cyrill Huber und Beat Rüedi, Kollektivzeichnungsberechtigte zu zweien

- nachstehend "Baurechtsnehmerin" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

A. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5115

Plan Nr. 90, Wilbärg und Mutation Nr. 2922

1'307 m²

Gartenanlage, übrige befestigte Fläche

Erwerbstitel

Kauf 27.07.1962 Beleg 311/2o

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 1.



Anmerkungen

4192.o671 Bedingte Baubewilligung
10.12.2004 Beleg 1559o

6790.o671 Auflagen im Baubewilligungsverfahren
20.12.2013 Beleg 1819o

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20000.o671 Last: Grenzbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 5103
15.02.2012 Beleg 186o

20001.o671 Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 5103
15.02.2012 Beleg 187o

282.k671 Recht: Näherbaurecht für Haupt- und Nebenbauten
zulasten Grundstück Nr. 5103
11.12.2020 Beleg 3942k

Grundpfandrechte

Keine


2
6r



B. Bestimmungen des Baurechts

1. Dienstbarkeit

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 darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen (inkl. der obligationenrechtlichen Bestimmungen) des bisherigen Baurechtsnehmers zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

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

2. Umfang

Das Baurecht betrifft die gesamte Fläche von 1'307 m² des belasteten Grundstückes Nr. 5115 (nachstehend "Baurechtsfläche" genannt).

3. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB gestützt auf die **Mutation Nr. 2925**, welche von den Parteien anerkannt wird, unter **der Grundstück Nr. D22'784** (nachstehend "Baurechtsgrundstück" genannt) in das Grundbuch aufzunehmen.

Als solches darf das Baurechtsgrundstück mit Dienstbarkeiten, insbesondere auch Unterbaurechten, und Grundpfandrechten belastet werden.

Die Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen ist als Alleineigentümerin des Baurechtsgrundstückes einzutragen.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 3.



4. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten eine dem gemeinnützigen Wohnen dienende Wohnüberbauung zu errichten, zu betreiben und beizubehalten. Auf dem baulich nicht genutzten Teil des Grundstücks ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, eine Gartenhalle zu errichten, die aus einer einfachen Sichtbetonkonstruktion mit Flachdach besteht. Die Gartenhalle ist unbeheizt und dient als Wind-, Wetter- und Sonnenschutz und hat einen separaten Einstellplatz für die Spiel- und Unterhaltsgeräte des Spielplatzes. Zum Standort der Gartenhalle sowie über die Erstellung und den Unterhalt der Gartenhalle und des bestehenden Spielplatzes wird gleichzeitig mit diesem Vertrag ein separater Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen.

Die weiteren nicht genutzten Flächen dürfen als Hofraum, Erschliessungsfläche oder Grünanlage verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin erstellt, finanziert und betreibt die Bauten und Anlagen als Trägerin des gemeinnützigen Wohnungsbaus und hält sich an die Grundsätze des Dachverbandes (vgl. die jeweils gültige Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz). Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, vor dem Erlass oder der Änderung der Statuten der Genossenschaft und der Richtlinien für die Vermietung der Wohnungen, diese dem Stadtrat zur Stellungnahme zuzustellen.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen wie auch alle späteren baulichen Vorkehrungen oder Veränderungen dieser Bauten und Anlagen (inklusive Nutzungsänderungen) dürfen während der gesamten Vertragsdauer nur mit vorgängiger schriftlicher Genehmigung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Genehmigung ist zu erteilen, sofern die Vorkehrungen oder Veränderungen dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechts entsprechen und keine überwiegenden schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne des Planungs- und Baugesetzes durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Genehmigung nicht, umgekehrt vermittelt die erteilte Genehmigung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Konkret geplant ist eine Wohnüberbauung sowie die Errichtung einer Gartenhalle gemäss den Plänen und Unterlagen der Baurechtsnehmerin (vgl. Anhang 2 zu diesem Vertrag). Die Baurechtsgeberin stimmt diesem Projekt gemäss Anhang 2 im Sinne des vorstehenden Absatzes ausdrücklich zu. Der Baurechtsnehmerin ist bewusst, dass offen ist, ob für das erwähnte Bauvorhaben eine Baubewilligung erteilt werden wird. Sollte das Bauvorhaben gemäss Anhang 2 dieses Vertrages (Vorprojekt) wesentliche Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin gemäss II. Ziff. 3 Abs. 2 erforderlich.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf errichteten Bauten und Anlagen (mit Ausnahme der Spielgeräte) während der gesamten Vertragsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten und alle behördlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

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



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

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

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

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

5. Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und dauert 50 Jahre.

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

6. Heimfall

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

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 von 80 % des dann aktuellen Verkehrswertes der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwertes zu leisten.

4
h g
er



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. Der Baurechtsnehmerin hat nur Anspruch auf den Überschuss.

Die Parteien vereinbaren, dass die Höhe der Entschädigung durch zwei einvernehmlich zu bestimmende, unabhängige und fachkundige Liegenschaftenschätzer festgesetzt wird. Können sich die Parteien nicht auf zwei Schätzer einigen, so sind diese auf Antrag einer Partei von der Präsidentin des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen können, so entscheiden die ordentlichen Gerichte. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zulasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

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

Vorzeitiger Heimfall

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

Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss dem ordentlichen Heimfall. Zudem wird zur Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin berücksichtigt (Art. 779g Abs. 1 ZGB).

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

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

7. Baurechtszins

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

Handwritten signature and initials in blue ink.



Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Wohnbauten. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund der durchgeführten Schätzungen einvernehmlich auf CHF 652'000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF 20'864.00 (3.2 %) beträgt. Da die Baurechtsgeberin an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechts auf CHF 1'000.00 festgelegt.

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht abschliessend, die Liegenschaftensteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftensteuern für das Grundstück selbst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

8. Sicherstellung

Die Baurechtsgeberin hat Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei jährlichen Baurechtszinsen.

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

9. Vorkaufsrecht

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

Diese Vereinbarung über das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt.

10. Unterbaurecht

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


7
br



C. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes erfolgt im heutigen Zustand; die Baurechtsnehmerin bestätigt, das Grundstück und die bestehenden Bauten und Anlagen eingehend besichtigt und geprüft zu haben und von der Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen über den Zustand des Baurechtsgrundstücks erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

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

Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32b^{bis} und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit 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) 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.

hll
br



Die Baurechtsnehmerin hat gestützt auf die vorstehenden Absätze 3 bis 5 Kosten von maximal CHF 100'000.00 zu tragen. Entstehen höhere Kosten, so werden sie im übersteigenden Betrag durch die Baurechtsgeberin getragen.

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

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

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

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

3. Überbindungsklausel

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

4. Rücktritt vom Baurechtsvertrag

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Parteien folgendes:

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

- a) Spätestens vier Monate nach dem Eintrag dieses Vertrages im Grundbuch das geplante Bauvorhaben gemäss bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen;
- b) mit den Bauarbeiten innert 6 Monaten nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu Ende zu führen.

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



Liegt vier Jahre nach dem Eintrag 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.

Entstehen im Zusammenhang mit Altlasten oder Einwirkungen im Sinne von Ziff. 1. Abs. 3 bis 6 der weiteren Bestimmungen Kosten von mehr als Fr. 100'000.--, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, jederzeit schriftlich den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären und von der Baurechtsnehmerin die Zustimmung zur Löschung im Grundbuch zu verlangen. Für die bereits erstellten Bauten und Anlagen ist eine Entschädigung gemäss ordentlichem Heimfall zu leisten.

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

D. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

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

2. Zustimmungen

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 18. August 2020 zugestimmt. Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom 1. Oktober 2020 liegt ebenfalls vor und die Frist für das fakultative Referendum nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren und Kosten (inkl. Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.



4. Streitigkeiten

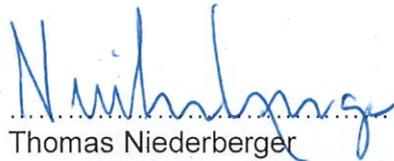
Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag bilden die ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen zuständig für Kreuzlingen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, 12. November 2021

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen


Thomas Niederberger


Michael Stahl

Die Baurechtsnehmerin:

Wohnbaugenossenschaft Region
Kreuzlingen


Cyrill Huber


Beat Rüedi

Öffentliche Beurkundung Nr. 2008K

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

Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 12. November 2021

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter


M. Heidegger





Anmeldung

Gestützt auf den vorstehenden Baurechtsvertrag wird zur Eintragung in das Grundbuch Kreuzlingen angemeldet:

- Personaldienstbarkeit
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnüberbauung
Last: Grundstück Nr. 5115
Recht: Grundstück Nr. D22'784
Frist: 50 Jahre ab Grundbucheintrag
- Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechtes Nr. D22'784 gemäss Mutation Nr. 2925
- Eintragung von **Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen**, Genossenschaft mit Sitz in Kreuzlingen TG, c/o Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen (UID: CHE-288.789.971) als Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. D22'784
- Vormerkung auf Grundstücken Nr. 5115 und D22'784:
Vertragliche Bestimmungen gemäss Baurechtsvertrag

Kreuzlingen, 12. November 2021

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen


Thomas Niederberger


Michael Stahl

Die Baurechtsnehmerin:

Wohnbaugenossenschaft Region
Kreuzlingen


Cyrill Huber


Beat Rüedi

Gemeinde Kreuzlingen
Mutation Nr. 2925



1307 m²
5115
1307 m²
(D22784)
1307 m²

Rieslingstrasse

Wälli AG Ingenieure
R. Keller
pat. Ing.-Geometer
27.08.2021 / pha
R. Keller

094
1'278'400

1:500

Bestätigung des Grundbuchamtes Kreuzlingen

Öffentlich beurkundet: Kreuzlingen, 12. November 2021

Im Grundbuch eingetragen: Kreuzlingen, 12. November 2021

Kreuzlingen, 12. November 2021

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter:



Thurgau 

Grundbuchamt Kreuzlingen
Bachstrasse 11
8280 Kreuzlingen
Telefon 058 345 78 30
Telefax 058 345 78 31
grundbuchamt.kreuzlingen@tg.ch

Bestätigung des Eintrags in das Handelsregister

Das Unternehmen ist am 15.05.2023 in das Handelsregister eingetragen worden.

Handelsregisteramt

Handelsregisteramt

Handelsregisteramt
12345
12345
12345
12345
12345

Entwurf vom 02.09.2023

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag

betreffend

Selbständiges und dauerndes Baurecht Nr. D22'784

Nachtrag zum Personaldienstbarkeitsvertrag Nr. [...] vom 12. November 2021

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohnüberbauung Nr. D22'784

Grundbuch Kreuzlingen

zulasten Liegenschaft Nr. 5115, Grundbuch Kreuzlingen

Frist: 50 Jahre ab Grundbucheintrag (12. November 2021)

eingetragen am 12.11.2021 Beleg [...]

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

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

- nachstehend «Grundeigentümerin» und «Baurechtsgeberin» genannt

-

und der

Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen, mit Sitz in Kreuzlingen TG, c/o

Cyrill Huber, Felsenburgstrasse 11, 8280 Kreuzlingen

(UID: CHE-288.789.971);

vertreten durch Cyrill Huber, Präsident der Verwaltung, und Joel Zülle,
Vizepräsident der Verwaltung

- nachstehend «Baurechtsnehmerin» genannt -

wird folgender Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen:

Das selbständige und dauernde Baurecht zulasten der Liegenschaft Nr. 5115, Grundbuch Kreuzlingen und zugunsten des Grundstücks D22'784 Grundbuch Kreuzlingen, welches am 12. November 2021 begründet und im Grundbuch eingetragen wurde, wird bezüglich der Ziffern B.5 und B.7 wie folgt abgeändert:

a) Dauer des Baurechts

Die mit öffentlich beurkundetem Vertrag und Grundbucheintrag, beide vom 12. November 2021, begründete Baurechtsdauer bis 12. November 2071 («50 Jahre ab Grundbucheintrag») wird um 30 Jahre, d.h. bis zum 12. November 2101 verlängert.

b) Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin während den ersten 50 Jahren des Baurechts, d.h. bis am 12. November 2071, beginnend ab Rechtskraft der Baubewilligung für die geplante Wohnüberbauung, einen jährlichen Baurechtszins, welcher sich wie folgt berechnet:

Der Baurechtszins bestimmt sich grundsätzlich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Wohnbauten. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund der durchgeführten Schätzungen einvernehmlich auf CHF 652'000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF 20'864.00 (3.2 %) beträgt. Da die Baurechtsgeberin an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Interesse hat, wird der jährliche Baurechtszins für die ersten 50 Jahren des Baurechts, d.h. bis am 12. November 2071, auf CHF 1'000.00 pro Jahr festgelegt.

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin ab 13. November 2071 bis zum 12. November 2101 bzw. bis zum Ende einer allenfalls verlängerten Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins, welcher sich wie folgt berechnet:

Landwert x (hypothekarischer Referenzzinssatz + Zuschlag Stadt Kreuzlingen)

Der Landwert wird durch den Mittelwert von zwei Bewertungen bestimmt, welche durch zwei von den Parteien gemeinsam zu bestimmende, neutrale Experten vorgenommen werden. Der Bewertungsantrag kann von jeder Partei ab 13.

November 2070 gestellt werden. 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 den Landwert nicht einvernehmlich festlegen können oder eine Partei das Ergebnis bestreitet, so entscheiden die für Kreuzlingen zuständigen ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen. Die Kosten der Bewertung und Ermittlung gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Der hypothekarische Referenzzinssatz (oder der an seine Stelle tretende Folgeindex) richtet sich nach der am 13. November 2071 aktuellen amtlichen Publikation.

Der Zuschlag der Stadt Kreuzlingen beträgt 0.75 % und bleibt konstant.

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

Im Übrigen sind ab Beginn des Baurechts sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Gebühren, Beiträge und Steuern, welche Grund- und Hauseigentümern auferlegt werden, von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht abschliessend, die Liegenschaftensteuer für die Bauten, Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen wie Strassen, Kanalisation etc., nicht aber Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftensteuern für das Grundstück selbst.

Diese Bestimmungen über den Baurechtszins sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

Die übrigen Bestimmungen des bestehenden Baurechts bleiben unverändert weiterbestehen.

Die Änderung des Baurechts bedarf der Genehmigung des Gemeinderates Kreuzlingen. Der Gemeinderat Kreuzlingen hat die Vertragsänderungen am [...] genehmigt.

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

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

[Ergänzungen durch Grundbuchamt]