

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Genehmigung**

- a. **Baurechtsvertrag mit dem Tierparkverein Kreuzlingen für die Nutzung der Parzelle Nr. 2631**
- b. **Kreditbegehren für einen Baubeitrag von 50 % der Kosten, maximal CHF 750'000.–, an das Projekt der umfassenden Neugestaltung des Tierparks Kreuzlingen**

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit dem Tierparkverein Kreuzlingen, vertreten durch den Präsidenten Beat Krähenmann, Sternengarten 8, 8574 Lengwil, für die Parzelle Nr. 2631 Kreuzlingen sowie einem Baubeitrag von CHF 750'000.– für das Projekt umfassende Neugestaltung des Tierparks Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

1958 kaufte die Stadt das Seeburgareal. Damals entstand der Wunsch von Tierfreunden, im Park ein Tiergehege einzurichten. 1965 wurde der Tierparkverein gegründet, und der Tierpark konnte mit drei Hirschen und zwei Pfauen eröffnen. Bereits fünf Jahre später, 1970, wurde der Tierbestand um Esel und Zwergziegen erweitert. 1996 wurde das Konzept angepasst, und es sollten hauptsächlich nur noch bedrohte Tierrassen gehalten werden. In der Folge wurden 2005 ein Bach im Tierpark angelegt, 2013 ein Klettergarten für Ziegen errichtet und im 2018 ein provisorisches Gehege südlich des Tierparks gebaut. Die Beweidung dieser Fläche ist auf fünf Jahre befristet und nicht unumstritten. Denn die Beweidung mit Zufütterung ist nicht zonenkonform und widerspricht – je nach Beurteilung – dem rechtsverbindlichen Richtplan Seeburgpark aus dem Jahre 2002. Aufgrund des anstehenden Projekts konnte eine Verlängerung der Bewilligung bis zum Entscheid des Gemeinderats über den Baurechtsvertrag und den Baukostenbeitrag erwirkt werden. Bei einer Zustimmung kann die Fläche südlich der Allee bis zur Inbetriebnahme der neuen Weide auf dem Gebiet der ehemaligen Tennisanlage genutzt werden (ca. Ende 2025).

Aktuell weist der Tierparkverein 250 Mitglieder auf, der Vorstand zählt 10 Personen. Der Tierpark beschäftigt rund 32 ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Einzig eine Tierpflegerin ist mit einem 50-Prozent-Pensum angestellt. Grundsätzlich bewegt sich der heutige Personalaufwand an der untersten Grenze. Ab 2025 muss mit einer leichten Erhöhung des festangestellten Personals gerechnet werden. Daneben

gibt es rund 65 Helferinnen und Helfer, die zum Beispiel am Tag der offenen Tür im Einsatz sind.

Der Tierbestand setzt sich aktuell aus 55 bis 60 Tieren zusammen. Dazu gehören Esel, Wollschweine, Ziegen, Schafe, Gänse, Enten, Hühner, Hasen und verschiedene Vogelarten.

Das Leitbild des Tierparks umfasst folgende Punkte:

- Der Tierpark erfüllt seine Aufgabe als Teil des Naherholungsgebiets Seeburgpark.
- Der Tierpark verpflichtet sich der artgerechten Tierhaltung und einem respektvollen Umgang mit den Tieren.
- Der Tierpark vermittelt interessierten Schulen und Privatpersonen Wissen über Tiere, im speziellen über Nutztiere.
- Der Tierpark leistet einen Beitrag zur Biodiversität. Er engagiert sich in Zusammenarbeit mit verschiedenen Zuchtverbänden für die Arterhaltung seltener und bedrohter Nutztierassen.
- Der Tierpark arbeitet mit einem motivierten Team, bestehend aus Angestellten und freiwilligen Mitarbeitenden.
- Der Tierpark Kreuzlingen steht unter der fachlichen Leitung adäquat ausgebildeter Mitarbeitenden.
- Der Tierpark stellt eine gute Infrastruktur für die Tiere und die Mitarbeitenden zur Verfügung.

Nun stehen grosse Investitionen an, da das Ökonomiegebäude wie auch die Stallungen dringend erneuert werden müssen. Der Tierparkverein Kreuzlingen verfügt über grössere Mittel aus Spenden und Zuwendungen, die in die angestrebte Erneuerung und Neugestaltung des Tierparks einfließen sollen. Um eigene Investitionen des Vereins auf dem Land der Stadt zu ermöglichen, wurde ein Baurechtsvertrag ausgearbeitet, der auch die Erweiterung auf die heutige Fläche der Tennisanlage Seeburg beinhaltet. Aktuell existiert keine vertragliche Grundlage für die Nutzung der Fläche durch den Tierparkverein Kreuzlingen und vor allem sind die Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Infrastrukturen nicht geregelt. Ein Baurechtsvertrag zwischen dem Tierparkverein und der Stadt Kreuzlingen auf der neu begründeten Parzelle wird für Klarheit und Rechtssicherheit sorgen.

Mit Schreiben vom 4. August 2024 beantragt der Tierparkverein Kreuzlingen einen Baurechtsvertrag für die zukünftig genutzte Fläche im Tierpark, einen Baubeitrag an das grosse Projekt zur Neugestaltung des Tierparks im Seeburgpark und eine Erhöhung des jährlichen Beitrags von CHF 80'000.– auf CHF 100'000.– für die langfristige Deckung der gesamthaft gestiegenen Aufwände für den Betrieb des Tierparks (Beilage 1).

2 Projekt

2.1 Vorarbeiten

Mit einem Nachtragskredit vom 11. Juni 2024 in Höhe von CHF 190'000.– hat der Stadtrat den Rückbau der stadteigenen Tennisanlage im Seeburgpark bewilligt. Dies ist erfolgt, um das Einsäen der zukünftigen Weidefläche noch in diesem Herbst zu ermöglichen, damit die Weidefläche ab dem kommenden Herbst 2025 zur Verfügung steht. Für die Beweidung durch Paarhufer mit kleinen Klauen muss sich der Boden vollkommen gesetzt und die Grasnarbe möglichst geschlossen sein. Zudem werden gewisse Vorbereitungsarbeiten für die zukünftige Nutzung bereits umgesetzt, da es keinen Sinn macht, das massig vorhandene Kies im Untergrund des Tennisplatzes abzuführen und im kommenden Jahr wieder mit LKWs anzuliefern. Aus dem gleichen Grund wird im Rahmen des Rückbaus der Verbindungsweg von Nord nach Süd verlegt, sodass die Beweidung und der Unterhalt des bestehenden Hügels am Westende der heutigen Tierparkfläche verbessert werden können. Somit können für die Beweidung bereits im Vorfeld bessere Voraussetzungen geschaffen werden. Die gemeinderätliche Kommission GKS wurde darüber vor der Genehmigung des Nachtragskredits informiert.

2.2 Bauprojekt

Um die Rahmenbedingungen für eine Sicherung und Weiterentwicklung des Tierparkbetriebs zu klären, wurde vom Stadtrat ein Planungskredit von CHF 40'000.– gesprochen. Der Tierparkverein Kreuzlingen beteiligt sich mit zusätzlich CHF 20'000.– an den mit CHF 60'000.– geschätzten Planungskosten. Die Gesamtleitung der Planung und Kostenermittlung lag beim Departement Gesellschaft. Begründet wurde diese Unterstützung des Tierparkvereins Kreuzlingen durch die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung mit dem notwendigen Einbezug der grossen, übergeordneten Gewichtung der zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Seeburgparks. Die Planung beinhaltet alle Rückbauarbeiten im Bereich der Tennisanlage und des Tierparks im Seeburgpark und die Projektplanung sowie eine Kostenschätzung für die umfassende Neugestaltung des Tierparks im Seeburgpark. Nun liegt das Projekt vor, das mit der Unterstützung eines breiten Planungsteams erarbeitet wurde. Vor allem der Beizug eines landwirtschaftlichen Bau- und Architekturbüros und von Experten des landwirtschaftlichen Bildungszentrums Arenenberg hat eine einfache und trotzdem funktionelle Umsetzung gefördert (Beilage 2). Nun liegen für den Neubau des Ökonomiegebäudes, der Ställe, der Zugangswege, der neuen Zaunanlagen (verbesserte Weideorganisation) und dem Einbezug der erweiterten Weidefläche neben den Plänen auch die Kosten vor. Der Gesamtaufwand für die Umsetzung des Projekts beträgt CHF 1.5 Mio. Hier schlagen vor allem die Bauten inkl. Erschliessung, aber auch die neuen Zaunanlagen zu Buche.

2.2.1 Baubeschrieb Ökonomiegebäude

Auf einem neuen Betonfundament wird ein einfacher Holzständerbau erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich die Stallungen und das Futterlager, das durch einen Servicegang zugänglich ist. Ebenfalls im Erdgeschoss wird ein Pumpschacht inklusive der Abwasserleitung eingebaut (bis heute sind keine sanitären Anlagen im bestehenden Ökonomiegebäude vorhanden). Im Obergeschoss befinden sich die Garderoben, WCs und Duschen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Helferinnen und Helfer. Diese Einrichtungen schreibt das Arbeitsgesetz vor und sind daher zwingend zu

installieren. Zudem entsteht ein Aufenthaltsraum mit Teeküche, der auch als Besprechungszimmer genutzt werden kann. Das Obergeschoss wird nach Minergie-P-Standard umgesetzt und über eine Wärmepumpe beheizt. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Obergeschoss-Dach ist ebenfalls ein gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil des Projekts. Die Zugänge der Mitarbeiterräume sind über eine einfache, aussenliegende Treppe erschlossen.

2.2.2 Baubeschrieb Weideunterstand West

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Vereinshauses des Tennisclubs wird auf einer Betonplatte ein einfacher Weideunterstand erstellt mit einem grosszügigen Vordach. Eine Futterraufe ermöglicht die Zufütterung und Tränkebecken decken den Trinkwasserbedarf der Tiere. Dazu benötigt auch der Weideunterstand eine Erschliessung für Strom und Wasser.

2.2.3 Baubeschrieb der Ställe Ost entlang der Mauer zum Kräutergarten

Hier entstehen tiergerechte einfache Stallungen vor allem für Schafe und das populäre Hausschwein. Die heutigen Ausführungen können durch hellere und tiergerechtere Stallungen auf den jeweilig neuen Betonfundamenten ersetzt werden. Zudem sind alle Ställe mit einem mauerseitigen Zugang verbunden, sodass ein Weidewechsel ohne Konflikte mit nicht so netten tierischen Zeitgenossen zukünftig möglich ist.

2.2.4 Baubeschrieb der neuen Hühnerställe

Für die Hühner werden neue Ställe erstellt, die einen entsprechenden Schutz gegen Füchse, Marder und Ratten aufweisen. So können die Hühner sicher übernachten und sind so nicht mehr gefährdet. Zudem kann der Auslauf in Richtung Kräutergarten erweitert und damit eine optimale Situation für das Hühnervolk geschaffen werden.

2.2.5 Umgebung und Zaunanlage

Zum Schutz der Tiere innerhalb des Zauns müssen entsprechende Massnahmen erfolgen. Der Zaun muss eine Mindesthöhe von 2.50 m aufweisen und über einen Übersteigenschutz verfügen. Vor allem die Jungtiere sind vor dem Zugriff von Menschen zu schützen. Die Zäune müssen aber auch mit einem Untergrabschutz gegen Füchse und Marder versehen werden, um die urbanen Raubtiere möglichst abzuhalten.

2.2.6 Umsetzung aller Bauten und Installationen

Die Umsetzung der Neugestaltung des Tierparks erfolgt durch die Bauherrschaft, den Tierparkverein Kreuzlingen. Die Stadtverwaltung ist in die Realisierung des Projekts nur im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der Kontrolle der Bauabrechnung involviert, operativ jedoch nicht.

2.3 Finanzen

Für die Finanzierung des Projekts verfügt der Tierparkverein Kreuzlingen über ein respektables Vereinsvermögen, das vor allem in Aussicht auf den hohe Investitionsbedarf bei der Neugestaltung des Tierparks angespart wurde (Beilage 3). Die folgende Baukostenschätzung wurde von einem Planerbüro berechnet. Die Umsetzungsverantwortung liegt allein beim Tierparkverein Kreuzlingen. Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten, und es ist eine Reserve von CHF 100'000.– ausgewiesen.

Baukostenschätzung

Gewerk	Kosten (CHF) inkl. MwSt.
Rückbau Bestand	33'430.–
Betonfundamente (alle)	169'843.–
Hochbauten (alle)	569'158.–
Elektroanlagen	112'424.–
Sanitäranlagen	55'000.–
Heizungsanlage	46'483.–
Photovoltaik-Anlage	48'645.–
Umgebungsarbeiten, Erschliessung Zäune	274'249.–
Kleintierställe (Hühner)	32'430.–
Provisorien während Bauzeit	27'025.–
Beschriftungen, Einrichtungen	24'994.–
Reserve	108'100.–
Total Bausumme Tierpark	1'501'781.–

2.4 Baubeitrag

Der Tierparkverein Kreuzlingen beantragt für die Neugestaltung des Tierparks einen Beitrag an die Baukosten in Höhe von CHF 750'000.–, was 50 % der Gesamtkosten entspricht. Der Baubeitrag kann nach einer positiven Entscheidung des Gemeinderats dem Projektverlauf entsprechend in Tranchen beantragt werden. Bei wesentlichen Abweichungen zum Projekt und den Kosten wird sich die Stadt Kreuzlingen vorbehalten, den Baubeitrag entsprechend anzupassen, eine Kostenbeteiligung über 50 % der ausgewiesenen Baukosten wird nicht geleistet, der Beitragsmaximalbetrag beträgt CHF 750'000.–.

2.5 Betriebsbeitrag

Der Tierparkverein Kreuzlingen beantragt zudem, den jährlichen Betriebsbeitrag von aktuell CHF 80'000.– (seit 2008) auf CHF 100'000.– zu erhöhen. Dieser Beitrag wird über den regulären Budgetprozess im Jahr 2026 erstmals beantragt. Zudem wird eine Leistungsvereinbarung mit dem Tierparkverein Kreuzlingen abgeschlossen (Beilage 4). Diese beinhaltet den subventionierten Baurechtszins von CHF 30'653.– und den Betriebsbeitrag für das Jahr 2025 von CHF 80'000.– inkl. der Erhöhung des Betrags ab 2026 auf CHF 100'000.–.

3 Baurechtsvertrag

3.1 Baurechtsperimeter

Das Baurechtsgrundstück besteht aus der Parzelle Nr. 2631. Die gesamte Nutzungsfläche für den Tierpark umfasst die Nutzungsfläche West von 2'812.62 m² sowie eine

Nutzungsfläche Ost von 12'513.95 m², total 15'326.57 m² (Beilage 5, schraffierte Fläche). Das Grundstück liegt im Seeburgpark und in der Nähe des grossen Spielplatzes.

3.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks beträgt 20'175 m². Für die Berechnung des Baurechtszinses ist die nutzbare Fläche massgebend. Die Fläche der Umgebung von 4'848.43 m², deren Gestaltung und Unterhalt der Baurechtsgeberin obliegt, wird von der Gesamtfläche deshalb abgezogen. Es resultiert somit eine nutzbare Fläche von 15'326.57 m² (Beilage 5, schraffierte Fläche).

Somit resultiert ein Baurechtszins von 15'326.57 m² x CHF 2.– = CHF 30'653.14/Jahr. Der festgesetzte Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindex für Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den übernächsten 1. Januar, nachdem der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen wurde, auf der Basis des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Indexstands (Basisindex: Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Anfangszinssatz gilt als Minimalbaurechtszins, der nicht unterschritten werden kann.

Die Baurechtsgeberin verzichtet – ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – bis auf Weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses. Der Verzicht schliesst eine nachträgliche Rückforderung aus. Eine allfällige Aufhebung des Verzichts wird dem Baurechtsnehmer mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf ein Jahresende mitgeteilt. Dieser Beitrag erscheint im städtischen Budget unter den subventionierten Mieten und Baurechtszinsen im Sport, Kontogruppe 3410.

3.3 Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag (Beilage 6) basiert auf der Mustervorlage und stützt sich auf die Resultate der verschiedenen Besprechungen zwischen der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer. Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2075. 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.
- Der Inhalt des Baurechts umfasst die Beibehaltung sowie die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen (Ökonomiegebäude mit Stallbauten (Hauptgebäude), drei Ställe/Unterstände (Ostseite), zwei Weideunterstände (Westseite), drei Hühnerhäuser, ein Entenhaus, ein Kleintierstall) sowie folgende Ersatz- bzw. Neubauten:

- Ersatz des Ökonomiegebäude mit Stallbauten (Hauptgebäude)
 - Ersatz der drei Ställe/Unterstände (Ostseite)
 - Ersatz eines Weideunterstands (Westseite)
 - Ersatz eines Hühnerhauses
- Die Gestaltung der Fläche bis zum eigentlichen Tierpark (bis zum Zaun bzw. zu den Gebäuden und zur Tierparkfläche, Beilage 5) obliegt grundsätzlich der Baurechtsgeberin. Sie nimmt dabei – wenn immer möglich – Rücksicht auf die Bedürfnisse des Baurechtsnehmers. Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsgeberin auf eigene Kosten befestigte Wege zum Zaun und zu den Gebäuden zu erstellen und Beschilderungen und Informationstafeln aufzustellen. Im Weiteren darf der Baurechtsnehmer die Umgebungsfläche nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin verändern. Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die Umgebungsfläche (Beilage 5) bis zum Zaun und zu den Gebäuden zu pflegen und zu unterhalten. Der Baurechtsnehmer ist für den Unterhalt des eigentlichen Tierparks (Zaun, Gebäude, Tierparkfläche) zuständig. Die Parteien schliessen darüber eine separate Vereinbarung ab.
- Die Baurechtsgeberin schuldet dem Baurechtsnehmer aufgrund der während der Baurechtsdauer von der Baurechtsgeberin erhaltenen geldwerten Leistungen und Vorteile (Baubeiträge, Zahlungen gemäss Leistungsvereinbarung, Erlass von Baurechtszinsen, etc.), die von der Baurechtsgeberin vollständig erlassen werden, keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Heimfallentschädigung wird ausdrücklich wegbedungen. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen und allfällige Darlehen der Baurechtsgeberin an diese zurückzuzahlen.
- Beim vorzeitigen Heimfall hat die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen (Baubeitrag, Baurechtszins, Darlehen, etc.) des Baurechtsnehmers gegenüber der Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch des Baurechtsnehmers besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zur Übertragung des Baurechts vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen.
- Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrunds, für die Eignung des Baugrunds für die vom Baurechtsnehmer 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. Von diesem Gewährleistungsausschluss ausgenommen ist einzig das Risiko von bekannten und unbekannten Abfall- und Schadstoffbelastungen bzw. von gesundheitsgefährdenden Stoffen

und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen). Dieses Risiko und allfällige damit verbundene Kostenfolgen verbleiben bei der Baurechtsgeberin bzw. Grundeigentümerin.

- Über alle Streitigkeiten zwischen den Parteien aus dem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Der ausschliessliche Gerichtsstand befindet sich in Kreuzlingen.

4 Zusammenfassung

Mit dem Baurechtsvertrag kann das Fortbestehen des überregional bekannten und beliebten Tierparks gesichert werden. Diese Perle am Bodensee gilt es zu erhalten, da der Tierpark auch aus touristischer Sicht ein wichtiger Bestandteil für Kreuzlingen ist. Durch das Neubauprojekt und die damit eingehende Vergrösserung wird die Attraktivität gesteigert. Zudem entspricht der Neubau den heutigen Anforderungen sowohl für die Tiere als auch für das Hauptgebäude. Der maximale Baubeitrag von CHF 750'000.– ist die notwendige finanzielle Sicherheit, um das Projekt umsetzen zu können.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

der Genehmigung

- a. des Baurechtsvertrags mit dem Tierparkverein Kreuzlingen für die Nutzung der Parzelle Nr. 2631**
- b. des Kreditbegehrens für einen Baubeitrag von 50 % der Kosten, maximal CHF 750'000.–, an das Projekt der umfassenden Neugestaltung des Tierparks Kreuzlingen**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 17. September 2024

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Antrag Tierparkverein
2. Weiterentwicklung Tierpark ab 2025, 27. März 2024
3. Jahresrechnung Tierparkverein 2023 vom 20. Februar 2024
4. Leistungsvereinbarung Tierparkverein ab 2025 (Entwurf)
5. Plan Baurechtsfläche Tierparkverein
6. Baurechtsvertrag (Entwurf)

Tierparkverein Kreuzlingen
Beat Krähenmann
Sternengarten 8
8574 Lengwil

Beilage 1

Stadtrat Kreuzlingen
c/o Stadtverwaltung Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Oberhofen, 04.08.2024

Gesuch um Baukostenbeitrag

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträte

Den Tierparkverein im Kreuzlinger Seeburgareal bei Ihnen vorzustellen, wäre wohl wie Wasser in den Rhein zu tragen.

Kaum ein Bewohner der Stadt kennt den Erholungsraum mit dem Tierpark nicht! Sicher kennt jedes Kind, jede Oma und jeder Opa die nach Futter bittenden Esel, Ziegen, Schafe und Wollschweine im Tierpark.

Zu jeder Jahreszeit geniessen hier die Familien die Oase am See mit den verschiedenen Tieren. Wir beobachten viele ältere Menschen, welche regelmässig unsere Tiere im Park besuchen und vielleicht stille Freundschaften mit den Tieren schliessen, jede Veränderung wahrnehmen und ab und zu auch einen Dank an unser Tierparkpflegeteam ausrichten.

Kaum vorstellbar, wenn dieses Idyll, welches seit 60 Jahren die Bevölkerung erfreut nicht mehr betrieben würde.

Um den Bestand zu erhalten und für die Zukunft zusichern, sind jetzt dringend bauliche Anpassungen nötig. So sind unsere Ökonomiegebäude, Ställe und Unterstände den Anforderungen der Tierhaltung anzupassen. Die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Hygiene-, Aufenthalts- und Arbeitsräume müssen umgesetzt werden.

Während den letzten Jahren hat der Vorstand viele Möglichkeiten über An- und Umbauten geprüft. Viele Ideen und Vorschläge infolge der vorhandenen Bausubstanz mit den niedrigen und verschachtelten Räumen wieder fallen gelassen.

Auch über mehrere Jahre wurde die Tierparkerweiterung von der Stadt für den Tierpark in Aussicht gestellt.

Während Jahren versuchte der Vorstand des Tierparkvereins durch Aktivitäten wie Tage der offenen Tore, Tierparkführungen, Ferienpässe und Weihnachtsmarkt mit Streichelzoo etwas Geld anzusparen.

Dank Spenden und Erbschaften wuchs unser Vereinsvermögen, sodass wir eine umfassende Umbauplanung ins Auge fassen konnten. Da zeitgleich die Tierparkerweiterung und unsere Umbauabsichten anstehen, ergibt sich die vielleicht einmalige Möglichkeit, die Tierparkanlage als eine Gesamtparkanlage zu planen und die Grundlage für die nächsten 20 – 30 Jahre zu schaffen.

Was lange währt, wird endlich gut!

Dank der sehr guten Zusammenarbeit mit der Stadt mit weitsichtigen Überlegungen durften wir gemeinsam eine Parkplanung vorbereiten.

Gem. Planer Berechnungen werden für die geplante Tierparkerweiterung, der Ersatz des Ökonomiegebäudes, der Ställe und Unterstände Kosten von 1.50 Mio anfallen.

Da der Tierparkverein diesen Betrag jedoch nicht allein zu stemmen vermag, ersuchen wir den Stadtrat uns mit Fr. 750'000.00 zu unterstützen.

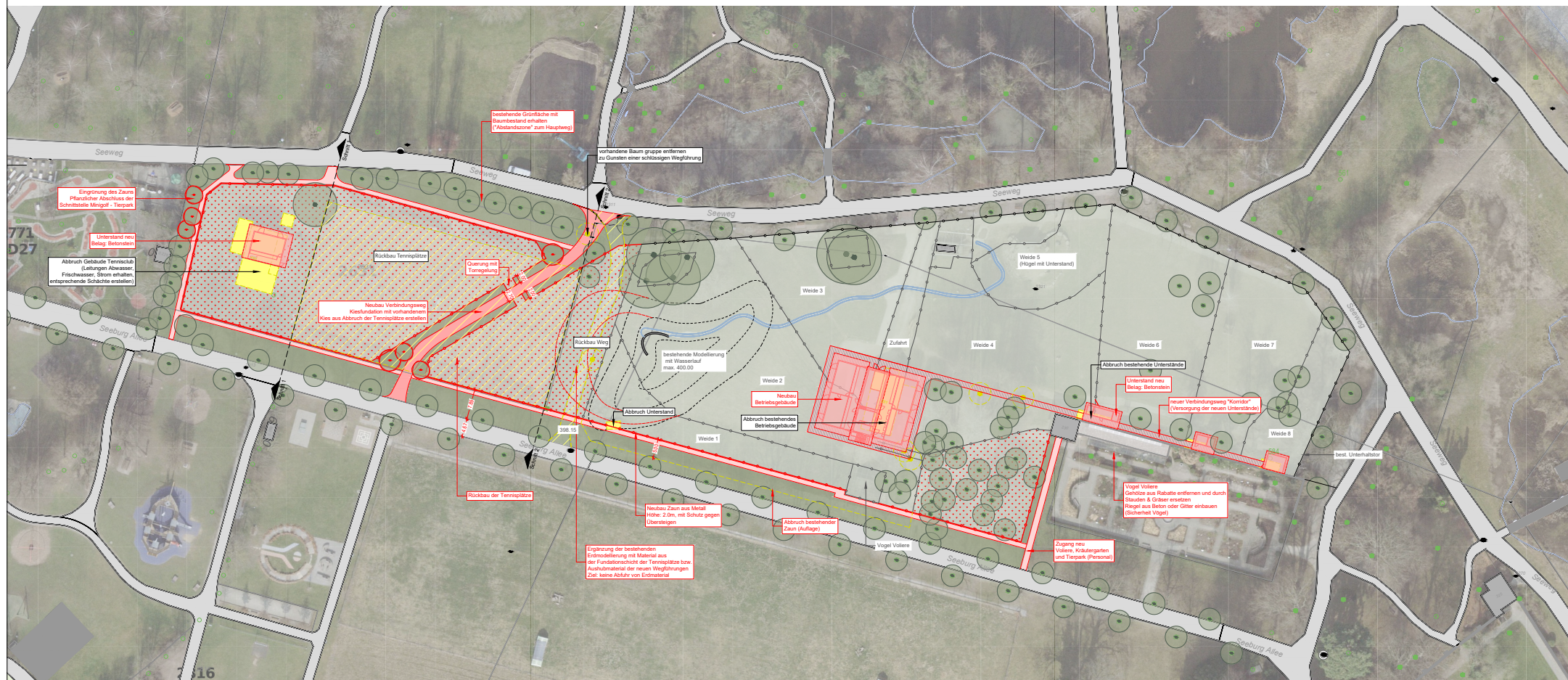
Mit unseren liquiden Mitteln und noch zusätzlichen Sparanstrengungen könnten wir mit Fr. 750'000.00 die Hälfte der prognostizierten Summe von Fr. 1.50 Mio übernehmen. Somit wäre es möglich, mit einem mutigen Schritt die Zukunft des Tierparks neu zu gestalten und zu sichern.

Wir bitten den Stadtrat unser Gesuch zu prüfen damit wir für die Kreuzlinger Bevölkerung, für alle Mitarbeitenden, viele freiwillige Helferinnen und Helfer, für Menschen die Dank dem Umgang mit den Tieren wieder einen Lebenssinn finden, dass wir für so viele Menschen etwas einmaliges schaffen dürfen.

Freundliche Grüsse



Beat Krähenmann
Präsident Tierparkverein Kreuzlingen



452416-30

Stadtverwaltung Kreuzlingen, Marktsrasse 4, 8280 Kreuzlingen TG

TEL. 071 / 677 62 09



LBA
ARCHITEKTURBÜRO

Neubau Ökonomiegebäude Tierpark Kreuzlingen
Standort: Parz. Nr. 4671 / Gemeinde Kreuzlingen / Hönli, Hombiblg, Seeburg, Kreuzlingen

MAST. 1 : 100

BAUPROJEKT

Grundriss, Schnitt A-A, Fassaden

ARCHITEKTURBÜRO LBA

AMRISWILERSTRASSE 50, 8570 WEINFELDEN

e-mail: oetschweiz@lba.ch

internet: www.lba.ch

GR. 84 / 60

GEZ. L3 | VS.

TEL 071 622 38 38

FAX 071 622 62 47

BAUHERR

30.05.2024

UNTERSCHRIFT

PROJEKTVERFASSER

30.05.2024

UNTERSCHRIFT

LEGENDE

BESTEHEND

ABBRUCH

NEU

GEW. TERRAIN

PRI. TERRAIN

TERRABEGREIBARE FLÄCHE UNÜBERDACHT

TERRABEGREIBARE FLÄCHE ÜBERDACHT

LIEGEBÖXEN / EINSTREUFÄCHEN

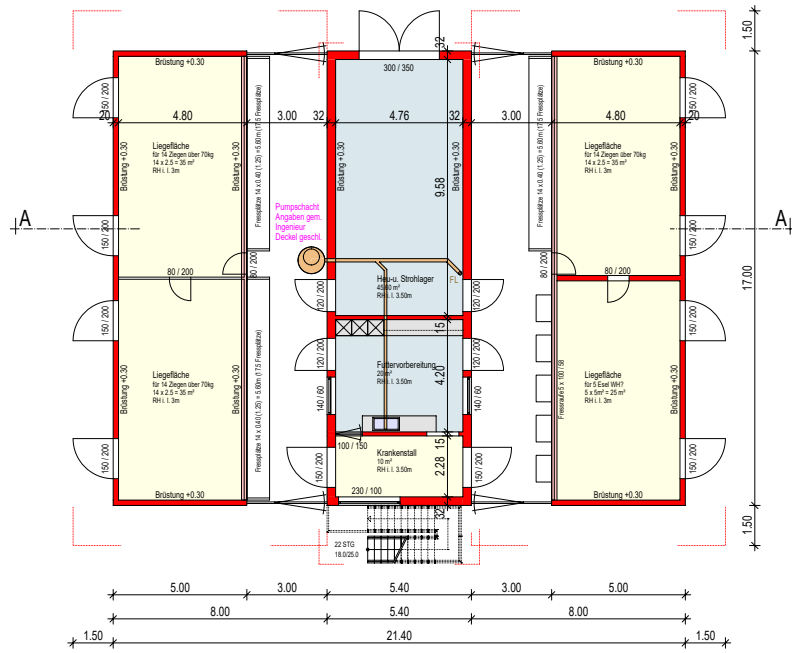
NUTZFLÄCHE LANDWIRT

FUTTERLAGERFLÄCHE

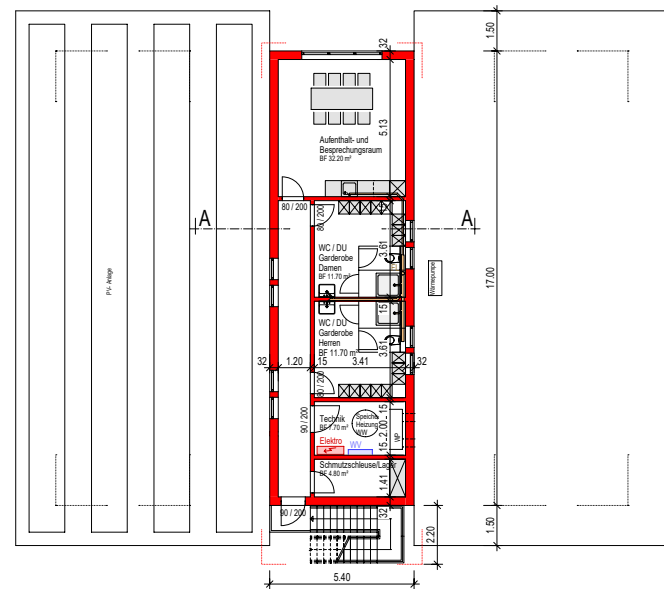
MISTLAGER / GÜLLENGRUBE

LEGENDE LANDWIRTSCHAFTTERRABEGREIBARE FLÄCHE UNÜBERDACHTTERRABEGREIBARE FLÄCHE ÜBERDACHTLIEGEBÖXEN / EINSTREUFÄCHENNUTZFLÄCHE LANDWIRTFUTTERLAGERFLÄCHEMISTLAGER / GÜLLENGRUBELEGENDE LANDWIRTSCHAFTTERRABEGREIBARE FLÄCHE UNÜBERDACHTTERRABEGREIBARE FLÄCHE ÜBERDACHTLIEGEBÖXEN / EINSTREUFÄCHENNUTZFLÄCHE LANDWIRTFUTTERLAGERFLÄCHEMISTLAGER / GÜLLENGRUBE

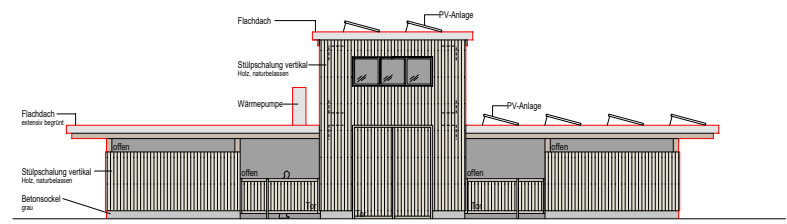
DIESE PLÄNE SIND GEISTIGES EIGENTUM DES LBA. BE ZUFÖHREN OHNE DESSSEN BEWILLIGUNG WIEDER KOPERT ODER VERFÄLT NÖTIG NOCH AN ANDERE PERSONEN WEITERGEGEBEN WERDEN. (ART. 12 URG)



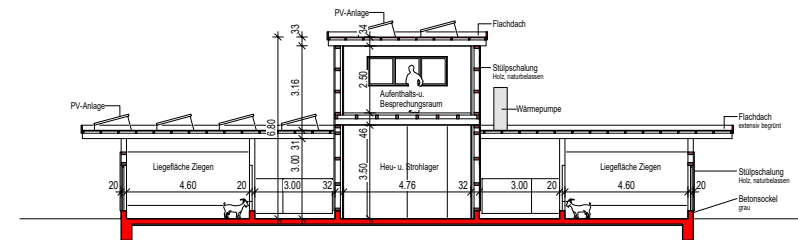
Grundriss EG
Hauptgebäude



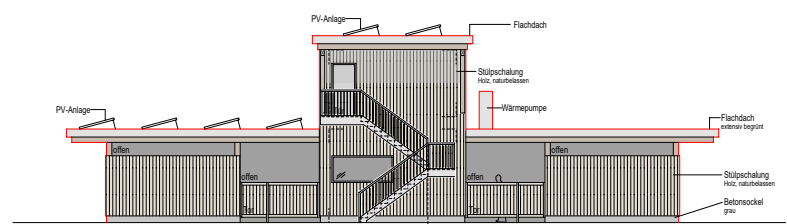
Grundriss OG
Hauptgebäude



Fassade Nord
Hauptgebäude

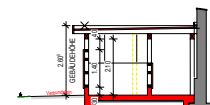
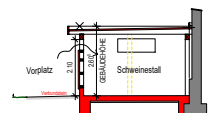
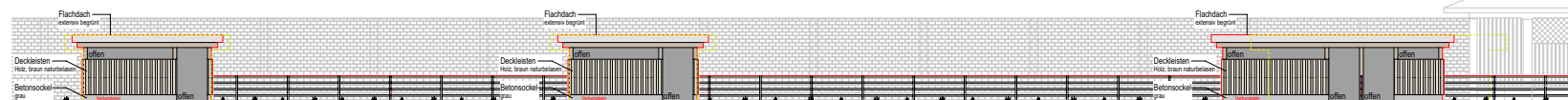
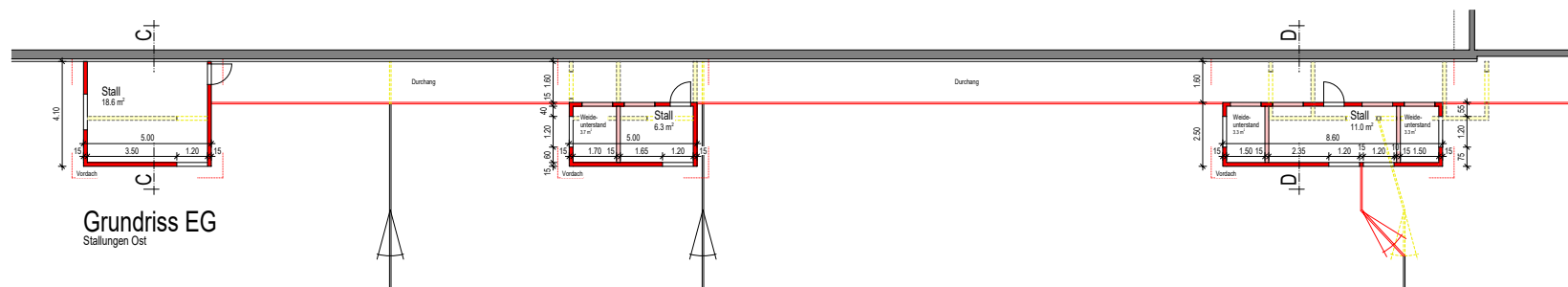


Schnitt A - A
Hauptgebäude



Fassade Süd
Hauptgebäude

LEGENDE	LEGENDE LANDWIRTSCHAFT
 BESTEHEND	 TIERBEGEHBARE FLÄCHE UNÜBERDACHT
 ABBRUCH	 TIERBEGEHBARE FLÄCHE ÜBERDACHT
 NEU	 LIEGEBOXEN / ENSTREIFLÄCHEN
 GEW. TERRAIN	 NUTZFLÄCHE LANDWIRT
 PRJ. TERRAIN	 FUTTERLAGERFLÄCHE
	 MISTLAGER / GÜLLENGRUBE



Beilage 3

Bilanz vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Differenz %
Aktiven				
1000	KASSE	1'151.55	1'100.70	4.62
1020	Thurgauer Kantonalbank Vereinskonto	9'503.41	264'704.56	-96.41
1021	Thurgauer Kantonalbank Sparkonto	108'604.90	108'281.88	0.30
1022	Thurgauer Kantonalbank Festgeldanlage	600'000.00	0.00	
1030	Postfinance	20'692.58	41'495.78	-50.13
	Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven	739'952.44	415'582.92	78.05
1090	Trans. Aktiven	7'613.57	4.90	155278.98
	Aktive Rechnungsabgrenzung	7'613.57	4.90	155278.98
1060	Tierbestand	1.00	1.00	0.00
	Umlaufvermögen	747'567.01	415'588.82	79.88
1120	Gehege	18'094.64	24'294.64	-25.52
1100	Einrichtungen	18'555.15	20'994.80	-11.62
	Mobile Sachanlagen	36'650.79	45'290.44	-19.08
	Anlagevermögen	36'649.79	45'289.44	-19.08
Aktiven		784'216.80	460'878.26	70.16

Bilanz vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Differenz %
Passiven				
2000	Kreditoren	9'604.70	10'247.70	-6.27
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9'604.70	10'247.70	-6.27
2990	TKB Zahlungskonto	0.00	1'488.00	-100.00
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten bei Dritten	0.00	1'488.00	-100.00
2090	Trans. Passiven	1'102.20	981.45	12.30
	Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen	1'102.20	981.45	12.30
	Kurzfristiges Fremdkapital	10'706.90	12'717.15	-15.81
2100	Gewinn / Verlustvortrag	448'161.11	448'161.11	-0.00
	Eigenkapital	448'161.11	448'161.11	-0.00
	Eigenkapital	448'161.11	448'161.11	-0.00
	Passiven vor Reingewinn/Reinverlust	458'868.01	460'878.26	-0.44
	Reingewinn	325'348.79		
	Passiven	784'216.80	460'878.26	70.16

Erfolgsrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Differenz %
Erfolgsrechnung				
6000	Mitglieder-Beiträge	13'100.00	11'950.00	9.62
6001	Spenden	343'666.16	29'143.00	1079.24
6002	Tierpark-Kässeli	40'807.87	46'489.26	-12.22
6003	Tierverkäufe	4'387.70	2'256.30	94.46
6004	Anlässe	861.74	2'375.35	-63.72
6005	Gönner-Beiträge	2'288.33	2'285.00	0.15
6022	Beitrag Stadt	80'000.00	80'000.00	-0.00
	Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	485'111.80	174'498.91	178.00
7600	Zinsertrag	4'339.95	10.83	39973.41
	Finanzertrag	4'339.95	10.83	39973.41
	Bruttoerlös aus Lieferungen und Leistungen	489'451.75	174'509.74	180.47
3000	Tierkäufe	- 3'146.00	- 3'637.80	-13.52
3002	Futtermittel	- 18'315.85	- 17'168.85	6.68
	Aufwand für Tiere und Futtermittel	- 21'461.85	- 20'806.65	3.15
	Aufwand für Material, Waren & Dienstleistungen	- 21'461.85	- 20'806.65	3.15
	Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand (DB 1)	467'989.90	153'703.09	204.48
4001	Löhne	- 81'378.90	- 74'746.75	8.87
	Lohnkosten	- 81'378.90	- 74'746.75	8.87
4051	AHV/ALV	- 10'716.75	- 8'644.45	23.97
4052	UVG / KK	- 3'327.00	- 2'976.00	11.79
4053	BVG	- 7'245.60	- 5'674.80	27.68
	Sozialleistungen	- 21'289.35	- 17'295.25	23.09
4060	Mitarbeiter-Geschenke	- 2'573.20	- 2'112.35	21.82
4062	Mitarbeiter-Anlässe (Ausflüge, Essen, Informationen)	- 1'748.90	- 1'296.15	34.93
4063	Mitarbeiter-Kleider	- 319.00	- 636.65	-49.89
4064	Sitzungen Vorstand + Pausen Mitarbeiter	- 546.05	- 761.20	-28.26
4069	sonstiger Personalaufwand	- 176.00	- 555.10	-68.29
	Diverser Personalaufwand	- 5'363.15	- 5'361.45	0.03
	Personalaufwand	- 108'031.40	- 97'403.45	10.91
	Bruttoergebnis nach Personalaufwand (DB 2)	359'958.50	56'299.64	539.36
4300	Unterhalt/Reparaturen/Reinigung	- 1'493.55	- 1'258.90	18.64
4320	Tierpflege	- 5'803.55	- 5'335.11	8.78
4325	Alpsommerung Ziegen	0.00	- 953.10	-100.00
4340	Anlagen Gebäude	- 5'742.50	- 4'195.35	36.88
	Unterhalt, Reparaturen, Tierpflege, Ersatz mobile Sachanlagen	- 13'039.60	- 11'742.46	11.05
4500	Sach / Haftpflicht Versicherungen	- 570.00	- 517.50	10.14

Erfolgsrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Differenz %
	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	- 570.00	- 517.50	10.14
4600	Strom / Gas / Benzin	- 2'352.60	- 1'147.60	105.00
	Energie- und Entsorgungsaufwand	- 2'352.60	- 1'147.60	105.00
4701	Büro	- 2'369.65	- 382.70	519.19
4702	Porti / Fracht	- 1'068.20	- 1'027.00	4.01
4703	Telefon	- 770.00	- 384.15	100.44
	Verwaltungsaufwand	- 4'207.85	- 1'793.85	134.57
4801	Anlässe	- 429.35	- 704.85	-39.09
4802	Öffentlichkeitsarbeit	- 371.55	- 3'854.95	-90.36
	Werbeaufwand	- 800.90	- 4'559.80	-82.44
4900	Diverser Aufwand	- 30.00	- 684.65	-95.62
4901	Beiträge für Zuchtvereine	- 805.00	- 665.00	21.05
	Diverser Aufwand	- 835.00	- 1'349.65	-38.13
	Aufwand für Material, Waren & Dienstleistungen	- 21'805.95	- 21'110.86	3.29
	Betriebserfolg vor Abschreibungen und Wertberichtigung, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	338'152.55	35'188.78	860.97
4400	Abschreibungen	- 12'500.00	- 17'512.10	-28.62
	Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	- 12'500.00	- 17'512.10	-28.62
	Übriger betrieblicher Aufwand	- 12'500.00	- 17'512.10	-28.62
	Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	325'652.55	17'676.68	1742.27
4200	Bank- + PC-Spesen	- 303.76	- 304.90	-0.37
	Finanzaufwand	- 303.76	- 304.90	-0.37
	Übriger betrieblicher Aufwand	- 303.76	- 304.90	-0.37
	Betriebserfolg vor Steuern (EBT)	325'348.79	17'371.78	1772.86
8000	Gewinn / Verlust	0.00	- 17'371.78	-100.00
	Jahresgewinn / Jahresverlust	0.00	- 17'371.78	-100.00
	Abschluss	0.00	- 17'371.78	-100.00
	Jahresgewinn / Jahresverlust	325'348.79	0.00	

Leistungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Kreuzlingen

vertreten durch den Stadtrat

und

dem Tierparkverein

vertreten durch den Vereinsvorstand

1 Zweck

Diese Leistungsvereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für die finanzielle Unterstützung der Leistungen des Tierparkvereins. Diese tritt auf den 1. Januar 2025 in Kraft.

2 Beschreibung des Tierparkvereins

- besteht seit 1965
- ist ein Verein mit rund 250 Mitgliedern (Stand: 2024), Statuten im Anhang
- betreibt einen Tierpark im Seeburgareal mit guter Zugänglichkeit für die Besucherinnen und Besucher
- züchtet und pflegt seltene und bedrohte einheimische Tierrassen mit Schwerpunkt Nutztiere (pro Spezie Rara)
- veranstaltet Tage der offenen Tür für die interessierte Bevölkerung
- vermittelt interessierten Schulen und Privatpersonen Wissen über Tiere im speziellen über Nutztiere

3 Leistungen

Der Tierparkverein verpflichtet sich zu folgenden Leistungen:

- Trägt als wichtiger Teil des Naherholungsgebietes Seeburgpark und zur Attraktivität dieser einzigartigen Anlage bei
- verpflichtet sich der artgerechten Tierhaltung und einem respektvollen Umgang mit Tieren und Menschen
- vermittelt interessierten Schulen und Privatpersonen Wissen über Tiere, im speziellen über Nutztiere

- leistet einen Beitrag zur Biodiversität und engagiert sich in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Zuchtverbänden für die Arterhaltung seltener und bedrohter Nutztierassen
- arbeitet unter der fachlichen Leitung adäquat ausgebildeter Mitarbeiter mit einem motivierten Team, bestehend aus Angestellten und freiwilligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- stellt eine gute Infrastruktur für die Tiere und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung
- bietet jährlich drei Tage der offenen Tür an.
- erstellt eine Strategie zur Sicherstellung des Tierparkbetriebes
- betreibt aktive Mittelbeschaffung im Bereich Sponsoring
- engagiert sich an mindesten einer Veranstaltung in der Stadt Kreuzlingen ausserhalb des Tierparkareals

4 **Ziele, Indikatoren**

Ziele	Indikatoren
Biodiversität fördern mit Zuchtzielen der pro Spezie Rara Nutztierassen	Jahresbericht; Presse
Durchführung von mind. 3 Tage der offenen Tür im Tierpark	Einladungen, Jahresbericht, Presse
Förderung der Freiwilligenarbeit	Mitgliederliste, Jahresbericht
Zusammenarbeit mit der Stadt Kreuzlingen, vornehmlich mit der Stadtgärtnerei und dem Departement Gesellschaft und Liegenschaften	Jahresbericht
Eigenmittelbeschaffung	Jahresrechnung (sep. ausgewiesen)

5 **Qualitätssicherung**

Der Tierparkverein verpflichtet sich, der artgerechten Tierhaltung und einem respektvollen Umgang mit Tieren und Menschen.

6 **Controlling**

Für das Controlling ist das Departement Gesellschaft der Stadt Kreuzlingen zuständig. Der Tierparkverein liefert diesem jährlich bis Ende Mai:

- Jahresbericht
- Jahresrechnung inkl. unabhängiger, externer Revisorenbericht
- Budget für die aktuelle Saison

- Protokoll der Jahresversammlung
- Mitgliederliste

7 Unterstützung der Stadt

Für die erbrachten Leistungen subventioniert die Stadt den jährlichen Baurechtszins des Tierparkvereins. Zudem wird ein jährlicher Beitrag für die Aufrechterhaltung der kompetenten Betreuung der Tiere durch Fachpersonen ausgerichtet. Die Kosten werden aus den wiederkehrenden Beiträgen des städtischen Budgets 3421 Parkanlagen/ Wanderwege zur Verfügung gestellt.

Baurechtszins für die Fläche von 15'326 m2	CHF	30'326.-
basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrags, auf der Basis 2015 = 100.		
Beitrag den Betrieb des Tierparks (ab Budget 2026 CHF 100'000.-)	CHF	80'000.-
Beitrag für die externe Revision der Jahresrechnung	CHF	3'000.-

Gesamtleistung der Stadt Kreuzlingen (Stand 2025) CHF 113'326.-

Die jährliche Unterstützung der Stadt Kreuzlingen wird insbesondere für die artgerechten Tierhaltung, einem respektvollen Umgang mit den Tieren und den Menschen und dem grossen Beitrag zur Attraktivität des Seeburgparks ausgerichtet. Vorbehalten bleiben die Zustimmungen von Stadt- und Gemeinderat zum Voranschlag, sowie die Genehmigung durch die Volksabstimmung. Der Unterstützungsbetrag muss schriftlich beim Departement Gesellschaft, Marktstrasse 4, 8280 Kreuzlingen, angefordert werden.

8 Zusätzliche Bestimmungen

a) Geltungsbeginn und Geltungsdauer

Diese Leistungsvereinbarung tritt auf den 1. Januar 2025 in Kraft.

Die Gültigkeit erneuert sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, wenn sie nicht von einer Partei auf Jahresende gekündigt wird.

Bei wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Voraussetzungen und Grundlagen muss der Inhalt der Leistungsvereinbarung überarbeitet werden.

b) Widerruf

Werden vereinbarten Leistungen nicht erfüllt, kann der jährliche Beitrag gekürzt oder die Leistungsvereinbarung auf den nächstmöglichen Termin aufgelöst werden.

Kreuzlingen, 2024

Stadt Kreuzlingen

Thomas Niederberger
Stadtpräsident

Michael Stahl
Stadtschreiber

Kreuzlingen, _____

Tierparkverein

Beat Krähenmann
Präsident Tierparkverein

Stephanie Ziller
Aktuarin



Stadt Kreuzlingen

Beilage 5

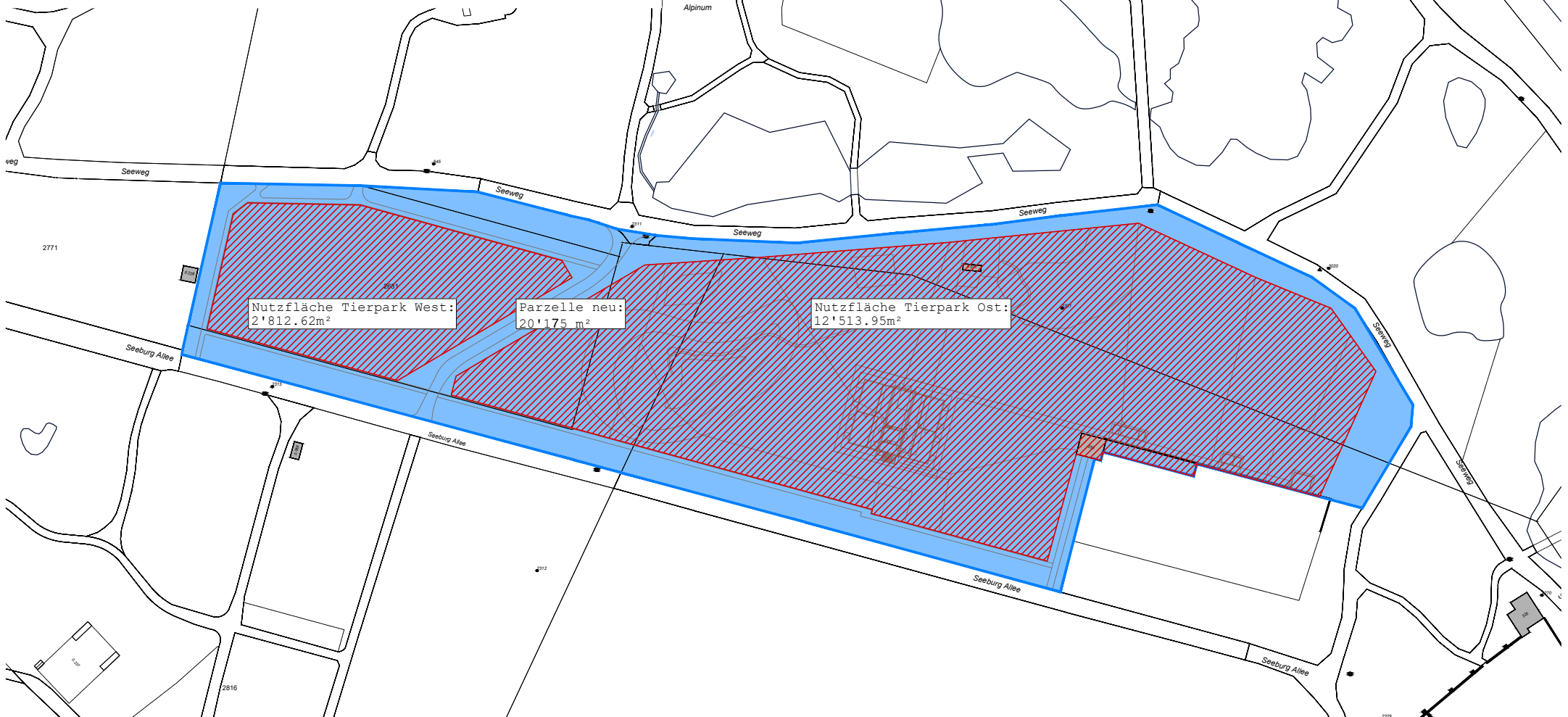
Beilage zum Baurechtsvertrag Tierpark Seeburgpark Kreuzlingen

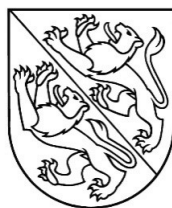
Situation mst 1:1000

22.04.2024

blaue Fläche: Parzelle gemässe Baurechtsvertrag

schraffierte Fläche: Nutzfläche für Tierpark (Berechnung Baurechtszins)





ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Tierparkverein 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 dem

Tierparkverein Kreuzlingen, Sternengarten 8, 8574 Lengwil
vertreten durch Beat Krähenmann, Präsident und Stefanie Ziller, Aktuarin

- nachstehend "Baurechtsnehmer" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 2631

Plan Nr. 12, Plan Nr. 13, Plan Nr. 75, Seeburg

Gesamtfläche 20'175 m², Kleintierstall Vers.Nr. 394.231 [96 m²]

Tierunterstand (nv) [7 m²]

Garderobenhaus Vers.Nr. 394.430 [159 m²]

Gerätehaus Volière Vers.Nr. 394.230 [36 m²]

Strasse/Weg [220 m²], Gartenanlage [17'166 m²], übrige befestigte Fläche [2'491 m²]



Erwerbstitel

Kauf 16.05.1958 Beleg 188o
Abtretung 16.11.1981 Beleg 929o
Grenzänderung 16.11.1981 Beleg 930o
Tausch 23.04.1985 Beleg 353o
Grundstückaufteilung 01.12.1988 Beleg 1297o

Anmerkungen

ID 438.k671
Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im
ÖREB-Kataster
10.07.2019 Beleg 2177k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1188.o671
Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisation
zugunsten von Stadt Kreuzlingen, UID CHE-115.083.550, Kreuzlingen
23.11.1920 Beleg SP 188o

ID 1315.o671
Last: Fusswegrecht öffentlich
zugunsten von Stadt Kreuzlingen, UID CHE-115.083.550, Kreuzlingen
17.12.1920 Beleg SP 315o

ID 1351.o671
Recht: Benützungsrecht
des Gebietes des Bodensees
30.04.1921 Beleg SP 351o

ID 1218.o671
Last: Duldung trigonometrischer Signalstellen
zugunsten von Staat Thurgau, UID CHE-114.809.244, Frauenfeld
29.11.1920 Beleg SP 218o

ID 5217.o671
Last: Baubeschränkung und Benützungsbeschränkung
zugunsten von Staat Thurgau, UID CHE-114.809.244, Frauenfeld
16.11.1981 Beleg 929o



Grundpfandrechte

Keine

- - - -

II. Bestimmungen des Baurechts

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten des Baurechtsnehmers und zulasten des vorstehend erwähnten Grundstückes ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 sowie Art. 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die ganze oder teilweise Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen des bisherigen Baurechtsnehmers zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht ausreichend Gewähr dafür bietet, die Bauten und Anlagen im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen, wenn er nicht kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen und Erwartungen der Baurechtsgeberin entgegenstehen, insbesondere ein professioneller Vereinsbetrieb nicht gewährleistet ist.

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

Dieses Baurecht ist entsprechend als Grundstück (selbständig dauerndes Baurecht) Nr. D24287 ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Tierparkvereins Kreuzlingen bis 31.12.2075.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht betrifft die gesamte Fläche von 20'175 m² des belasteten Grundstücks Nr. 2631 (nachstehend "Baurechtsfläche" genannt).

Die Bauten und Anlagen wurden vom Baurechtsnehmer auf eigene Kosten erstellt. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet der Baurechtsnehmer keine Entschädigung.



3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie allfälliger behördlicher Bewilligungen auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen beizubehalten und wie folgt zu nutzen:

- Ökonomiegebäude mit Stallbauten (Hauptgebäude)
- Drei Ställe/Unterstände (Ostseite)
- Zwei Weideunterstände (Westseite)
- Drei Hühnerhäuser
- Ein Entenhaus
- Ein Kleintierstall

Der Baurechtsnehmer plant folgende Bauarbeiten:

- Ersatz des Ökonomiegebäude mit Stallbauten (Hauptgebäude)
- Ersatz der drei Ställe/Unterstände (Ostseite)
- Ersatz eines Weideunterstandes (Westseite)
- Ersatz eines Hühnerhauses

Die Baurechtsgeberin stimmt diesen Arbeiten gemäss [Baugesuch, Projektplänen etc.] zu. Innerhalb dieser Projektierung sind - unter Wahrung und Beibehaltung der Grundkonzeption - Änderungen möglich. Sollte das Projekt grundlegende Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich.

Die Gestaltung der Fläche bis zum eigentlichen Tierpark (d.h. bis zum Zaun bzw. zu den Gebäuden und zur Tierparkfläche, vgl. Situationsplan: blaue Fläche) obliegt grundsätzlich der Baurechtsgeberin. Sie nimmt dabei - wenn immer möglich - Rücksicht auf die Bedürfnisse des Baurechtsnehmers. Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, nach vorgängiger Absprache mit der Stadt Kreuzlingen auf eigene Kosten befestigte Wege zum Zaun und zu den Gebäuden zu erstellen und Beschilderungen und Informationstafeln aufzustellen. Im Weiteren darf der Baurechtsnehmer die Umgebungsfläche nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin verändern. Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die Umgebungsfläche (vgl. Situationsplan: Fläche blau exkl. Schraffierte Fläche) bis zum Zaun und zu den Gebäuden zu pflegen und zu unterhalten. Der Baurechtsnehmer ist für den Unterhalt des eigentlichen Tierparks (Zaun, Gebäude, Tierparkfläche; vgl. Situationsplan: Schraffierte Fläche) zuständig. Die Parteien schliessen eine separate Vereinbarung ab.

Der Baurechtsnehmer 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 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.

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten.

Der Baurechtsnehmer darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Das Baurecht (als rechtlich selbständiges Grundstück) darf ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden.

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (III. Ziffer 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 bis zum 31.12.2075.

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

5. Heimfall

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

5.1 Ordentlicher Heimfall

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



Die Baurechtsgeberin schuldet dem Baurechtsnehmer - aufgrund der während der Baurechtsdauer von der Baurechtsgeberin erhaltenen geldwerten Leistungen und Vorteile (Baubeiträge, Zahlungen gemäss Leistungsvereinbarung, Erlass von Baurechtszinsen, etc.), welche von der Baurechtsgeberin vollständig erlassen werden - keine Entschädigung für die in ihr Eigentum übergehenden Bauten und Anlagen. Die Heimfallentschädigung wird ausdrücklich wegbedungen. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen und allfällige Darlehen der Baurechtsgeberin an diese zurückzuzahlen.

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

5.2 Vorzeitiger Heimfall

Falls der Baurechtsnehmer das Baurecht in grober Weise überschreitet oder seine vertraglichen Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Zweck und den Inhalt des Baurechts missachtet oder die Unterhaltspflicht verletzt, kann die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen, wenn sie den Baurechtsnehmer vorgängig schriftlich (per Einschreiben) mahnt und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall androht und ihm eine angemessene Frist (mindestens 60 Tage) für die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands ansetzt. Kommt der Baurechtsnehmer 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 dem Baurechtsnehmer für die vorzeitig heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung besteht im vollständigen Erlass der finanziellen Verpflichtungen (Baubeitrag, Baurechtszins, Darlehen, etc.) des Baurechtsnehmers gegenüber der Baurechtsgeberin. Ein weitergehender Entschädigungsanspruch des Baurechtsnehmers besteht nicht. Das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers ist dabei als Herabsetzungsgrund mitberücksichtigt. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zur Übertragung des Baurechts vollständig durch den Baurechtsnehmer abzulösen.

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



6. Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Die Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks beträgt 20'175 m². Für die Berechnung des Baurechtszinses ist die nutzbare Fläche massgebend. Die Fläche der Umgebung, deren Gestaltung und Unterhalt der Baurechtsgeberin obliegt, wird von der Gesamtfläche abgezogen. Es resultiert eine nutzbare Fläche von 15'326.57 m² (vgl. Situationsplan).

Der Baurechtszins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses CHF 2.00 pro m² nutzbare Baurechtsfläche, also CHF 30'653.14 pro Jahr (CHF 2.00 pro m² x 15'326.57 m²).

Der Baurechtszins wird im Zeitablauf wie folgt angepasst:

Der festgesetzte Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindex für Konsumentenpreise an die Teuerung angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils auf Beginn des Kalenderjahres. Massgebend ist der Indexstand des Monats Oktober des vorangegangenen Jahres. Die erste Anpassung erfolgt auf den übernächsten 1. Januar, nachdem der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen wurde, auf der Basis des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Indexstandes (Basisindex: Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Anfangszinssatz gilt als Minimalbaurechtszins, der nicht unterschritten werden kann.

Die Baurechtsgeberin verzichtet - unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht - bis auf weiteres auf die Geltendmachung des Baurechtszinses. Der Verzicht schliesst eine nachträgliche Rückforderung aus.

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

7. Sicherstellung

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

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

8. Vorkaufsrecht

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



9. Unterbaurecht

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen (inklusive Begründung von Stockwerkeigentum) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann oder die Zustimmung ohne Angabe von Gründen verweigern kann.

- - - -

III. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstückes (inklusive der bestehenden Bauten und Anlagen) erfolgt im heutigen Zustand. Der Baurechtsnehmer 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 vom Baurechtsnehmer 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. Von diesem Gewährleistungsausschluss ausgenommen ist einzig das Risiko von bekannten und unbekannten Abfall- und Schadstoffbelastungen bzw. von gesundheitsgefährdenden Stoffen und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen). Dieses Risiko und allfällige damit verbundene Kostenfolgen verbleiben bei der Baurechtsgeberin bzw. Grundeigentümerin.

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



2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

Der Baurechtsnehmer hat alle aus dem Bestand der Bauten und Anlagen sowie des Baurechtsgrundstücks 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 des Baurechtsnehmers direkt belangt oder für Schäden, die durch die Ausübung des Baurechts entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat der Baurechtsnehmer die Baurechtsgeberin dafür auf erste Aufforderung hin schadlos zu halten.

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

3. Überbindungsklausel

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, sämtliche von ihm übernommenen Verpflichtungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden (inklusive dieser Überbindungsklausel). Er haftet der Baurechtsgeberin gegenüber für alle Schäden aus der Missachtung dieser Verpflichtung.

Diese Bestimmungen über die Übertragung des Baurechts ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).

IV. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

Sollten sich aus Anwendung und Vollzug dieses Baurechtsvertrags 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. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.



2. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom [...] zugestimmt.

Die Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen vom [...] liegt vor und die Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung ist unbenutzt abgelaufen.

Die Mitglieder des Vereins Tierpark haben diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom [...] zugestimmt.

3. Kostentragung

Sämtliche Grundbuch- und weitere Gebühren sowie Kosten (inklusive Vermessungskosten, Eintragungskosten usw.), die für die Errichtung und Eintragung dieses Baurechts anfallen, trägt der Baurechtsnehmer.

4. Streitigkeiten / Anwendbares Recht

4.1 Ordentliche Gerichtsbarkeit

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

4.2 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

- - - - -