

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Hörnli für die Nutzung der Parzelle Nr. 5078, Viale Italia 3, Kreuzlingen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub (TC) Hörnli für die Nutzung der Parzelle Nr. 5078 in Kreuzlingen zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Der TC Hörnli ist ein wichtiger Bestandteil der Vereinslandschaft in Kreuzlingen und feiert im Jahr 2024 sein 40-jähriges Bestehen. Aktuell weist der Club 170 erwachsene Mitglieder und 120 Juniorinnen und Junioren aus. Des Weiteren kann der TC Hörnli auf verschiedene Erfolge zurückblicken. So sind beispielsweise seit fünf Jahren die Damen in der Nationalliga A vertreten. Zudem gibt es sechs Interclub-Mannschaften bei den Erwachsenen und 15 bei den Juniorinnen und Junioren. Seit drei Jahren findet jeweils ein internationales Turnier für rund 200 Juniorinnen und Junioren statt, zudem werden alle zwei Jahre die Stadtmeisterschaften auf den Tennisplätzen des TC Hörnli ausgetragen. Mit Schreiben vom 10. August 2024 beantragt der TC Hörnli bei der Stadt Kreuzlingen die Verlängerung des Baurechtsvertrags und die Anpassung der Baurechtsparzelle (Beilage 1).

Der aktuelle Baurechtsvertrag läuft nach 40 Jahren per 31. Dezember 2024 aus (Beilage 2). Während dieser Laufzeit wurden zwei Nachträge zum Baurechtsvertrag abgeschlossen (Beilagen 3 und 4). Aktuell gibt es keine offenen, finanziellen Forderungen seitens Stadt gegenüber dem TC Hörnli. Unter Einbezug des TC Hörnli wurde ein neuer Baurechtsvertrag erarbeitet, der den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Clubs ermöglicht. Des Weiteren besteht eine Leistungsvereinbarung mit dem TC Hörnli (Beilage 5). Diese wird nach dem Eintrag des neuen Baurechtsvertrags aktualisiert (Beilage 6).

2 Ausbauprojekt

Der TC Hörnli verfügt aktuell über 6 Tennisplätze. Da jedoch die Tennisplätze im Seeburgpark abgebaut wurden, ist es das Ziel, die bestehende Anlage des TC Hörnli um zwei zusätzliche Plätze zu erweitern. Diesbezüglich gibt es bereits ein ausgearbeitetes Vorprojekt (Beilage 7). Zurzeit blockiert eine Einsprache gegen die Erweiterung der

Tennisanlage die Projektumsetzung. Ein kleiner Teil der Erweiterungsfläche West tangiert den Gestaltungsplan (GP) Seezelg und ist somit abhängig von dessen Bewilligung. Der GP Seezelg hängt bis auf weiteres in einem Rechtsverfahren fest, und es ist aktuell nicht abschätzbar, wann eine Bewilligung vorliegen wird. Zudem hat die optimierte Nutzungsplanung der Anlagen (enge Zusammenarbeit mit dem TC Kreuzlingen) die Umsetzungsdringlichkeit etwas reduziert. Auf der angepassten Baurechtsparzelle kann das geplante Ausbauprojekt zukünftig realisiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird der TC- Hörnli bei der Stadt einen Baubeitrag beantragen, um die geplanten vier neuen Allwetterplätze zu realisieren.

3 Baurechtsvertrag

3.1 Baurechtsperimeter

Der neue Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 19. Juni 1985 (inkl. Erweiterung Baurecht vom 7. Februar 1992). Zudem wird das Baurecht Nr. D23 aufgehoben. Sämtliche Eintragungen auf dem Grundstück Nr. D23 sind auf das neue Baurechtsgrundstück Nr. 5078 mit einer neuen Fläche von 8'333 m² (aktuell 8'315 m²) zu übertragen. Das Grundstück liegt an der Viale Italia 3 und in der Nähe des Schwimmbads Hörnli (Beilage 8). Die Baurechtsparzelle wird zugunsten der Tennisnutzung im östlichen Teil erweitert und in den Bereichen Bach- und Gleisanstoss zugunsten von Ökologieprojekten reduziert.

3.2 Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Gesamtfläche des Baurechtsgrundstücks von 8'333 m² x CHF 2.– = CHF 16'666.–/Jahr, basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrags, auf der Basis 2015 = 100.

Die Baurechtsgeberin verzichtet – unpräjudiziell 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 Bereich Sport, Kontogruppe 3410.

3.3 Vertragsbestimmungen

Der Baurechtsvertrag basiert auf der Mustervorlage und stützt sich auf die Resultate der verschiedenen Besprechungen zwischen der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer (Beilage 9). Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Der Inhalt des Baurechts umfasst die Erstellung, die Beibehaltung sowie die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen (Tennisanlage mit sechs Tennisplätzen, Clubhaus, Infrastrukturbauten und Parkplätzen) sowie die Erweiterung der Tennisanlage.

- Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag 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.
- Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe des dannzumaligen Zustandswerts zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen. Die Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf den Überschuss. Beim vorzeitigen Heimfall hat der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin eine Entschädigung zu leisten, die nach dem ordentlichen Heimfall berechnet wird, wobei bei der Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers berücksichtigt wird.
- 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. Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis davon, dass sich auf der wenige Meter entfernten Parzelle Nr. 5064 der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Kurzfurti) befindet, die entsprechende Verfügung Nr. 1402/06 des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 20. Mai 2008 ist bekannt. Gemäss dieser Verfügung gilt der Standort als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsbedarf.

Dem Baurechtsnehmer ist zudem bekannt, dass gemäss dieser Verfügung wie auch nach § 16 des Abfallgesetzes des Kantons Thurgau Eingriffe in das Grundstück einer Bewilligung bedürfen. 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. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.

- Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die bestehende Versorgungsleitung, die unter Tennisplätzen verläuft, ausserhalb der Tennissaison auf eigenen Kosten

umzulegen und/oder stillzulegen und den Bach, der durch das Baurechtsgrundstück verläuft, umzulegen.

- Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall sowie über den vorzeitigen Heimfall unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit, die endgültig entscheidet. Das Schiedsgericht mit Sitz in Kreuzlingen setzt sich aus drei Schiedsrichterinnen oder Schiedsrichtern zusammen, wobei die dritte Schiedsrichterin oder der dritte Schiedsrichter das Studium der Rechtswissenschaften abgeschlossen haben und ein kantonales Anwaltspatent besitzen muss. Über alle anderen Streitigkeiten zwischen den Parteien aus diesem Baurecht und dem Vertrag entscheidet das ordentliche Gericht. Der ausschliessliche Gerichtsstand befindet sich in Kreuzlingen.

4 Zusammenfassung

Der bestehende Baurechtsvertrag läuft aus und soll mit einem Standard-Baurechtsvertrag erneuert werden. Mit diesem hat der TC Hörnli die Möglichkeit, seine weitere Vereinstätigkeit und den Tennissport langfristig zu sichern. Tennis allgemein ist ein wichtiger Bestandteil der Kreuzlinger Vereinslandschaft und wurde durch den Wegfall der Plätze im Seeburgpark bereits eingeschränkt. Durch die Erhöhung der Anzahl Tennisplätze kann der Wegfall der Plätze im Seeburgpark kompensiert werden.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub Hörnli für die Nutzung der Parzelle Nr. 5078, Viale Italia 3, Kreuzlingen

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 17. September 2024

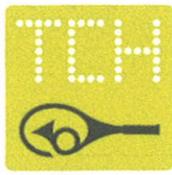
Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Gesuch TC Hörnli vom 10. August 2024
2. Baurechtsvertrag TC Hörnli vom 7. November 1984
3. Baurechtsvertrag TC Hörnli, Nachtrag vom 19. Juni 1985
4. Baurechtsvertrag TC Hörnli, Nachtrag vom 7. Februar 1992
5. Leistungsvereinbarung TC Hörnli vom 21./22. März 2019
6. Leistungsvereinbarung TC Hörnli ab 1. Januar 2025 (Entwurf)
7. Erweiterung Tennisanlage – Vorprojekt 2019
8. Plan neue Baurechtsfläche vom 11. Juli 2024
9. Baurechtsvertrag Stadt – TC Hörnli (neu)



TENNISCLUB
HÖRNLI
KREUZLINGEN

Beilage 1

Tennisclub Hörnli
Präsident Marc Hug
Viale Italia 3
8280 Kreuzlingen

Stadt Kreuzlingen
Stadtrat
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Kreuzlingen, 10. August 2024

Sehr geehrte Stadträte, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Tennisclub Hörnli beantragt mit diesem Schreiben die Verlängerung des Baurechtsvertrags mit der Stadt Kreuzlingen (Baurechtsgeberin) für die Nutzung der Parzelle Nr. 5078 sowie die Anpassung der Baurechtsparzelle.

Der TC Hörnli darf in diesem Jubiläumsjahr auf seine 40-jährige Geschichte zurückblicken. Auf der wunderschönen und funktionalen Anlage samt Clubhaus an der Viale Italia 3 entwickelte sich unser Verein in den vergangenen vier Jahrzehnten zu einem bedeutenden regionalen Zentrum des Tennissports. Platz, um ihre Leidenschaft auszuüben finden hier sowohl zahlreiche Juniorinnen und Junioren, Breitensportler wie auch die Spitzenathletinnen unseres NLA-Teams. Auch gesellschaftlich ist der TC Hörnli ein wichtiger Bestandteil und ein positiver Imageträger der Sportstadt Kreuzlingen.

Da der aktuelle Baurechtsvertrag mit der Stadt Kreuzlingen Ende 2024 ausläuft, beantragen wir dessen Erneuerung, so wie in Vorgesprächen mit dem Departement Gesellschaft geplant. Die durch uns gepflegte und intensiv genutzte Anlage mit den sechs Sandplätzen und dem Clubhaus ist unersetzlich für den weiteren Fortbestand und die Weiterentwicklung des TC Hörnli.

Den Wegfall der Plätze auf der Anlage im Seeburgpark und von zwei Plätzen in der Tennishalle am See führte zuletzt zu einer Verknappung des gesamtstädtischen Tennisangebots. Dank einer intensiven Zusammenarbeit mit dem TC Kreuzlingen und einer optimierten Nutzungsplanung kann ein genügendes Angebot an Tennisplätzen auf Stadtgebiet vorderhand aufrechterhalten werden.

Das derzeit aufgrund von Einsprachen leider nicht zeitnah realisierbare Erweiterungsprojekt (zwei neue Plätze und insgesamt künftig 4 Allwetterplätze) bleibt für den TC Hörnli jedoch von grosser Bedeutung und wird von uns weiter mit grossem Enthusiasmus angestrebt. Mit dem vorliegenden erneuerten Baurechtsvertrag und der angepassten Baurechtsparzelle Nr. 5078 hofft unser Verein, das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt verwirklichen zu können. Der TC Hörnli wird bei der Stadt, sobald eine Realisierung möglich ist, um einen finanziellen Baubeitrag ersuchen.

Grundlage für diese wichtige Zukunftsoption ist die Zustimmung zum erneuerten Baurechtsvertrag, um den wir Stadt- und Gemeinderat höflich ersuchen. Die tennisbegeisterten Mitglieder des TC Hörnli Kreuzlingen bitten um eine wohlwollende Prüfung und danken schon im Voraus für die Unterstützung des Kreuzlinger Tennissports.

Mit freundlichen Grüssen

Marc Hug


Präsident TC Hörnli

Andreas Gindele


Vizepräsident TC Hörnli

KOPIE

AUSZUG

Kopien an: Stadtkasse
Buchhaltung

aus dem

21.6.85

Die Inbetriebnahme der Plätze be-
ginnnt heute, 21.6.85.
Grundbuch des Kreises KreuzlingenNach Rücksprache mit STA Heeb
ist der Baurechtszins in Höhe vonB A U R E C H T S V E R T R A G Fr. 8 056,25 p.a. ab
***** 1.7.1985 geschuldet.

(Oegerli)

DIE STADT KREUZLINGEN

vertreten durch die Herren Stadtammann Emil Heeb
und Stadtschreiber Willi Dinkel

räumt hiemit dem

TENNISCLUB "HÖRNLI" KREUZLINGEN,

Verein mit Sitz in Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Präsident Silvan Trinkler
und Vice-Präsident Bruno Fröhlich, beide in Kreuzlingenam nachfolgend beschriebenen Grundstück ein selbständiges und
dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB ein:

im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

=====
Parz. Nr. und E.Bl. 704

~~= 64 a 40 m2~~

= 64 ar 45 m2

Wiese, Acker, Kurzfurti

Grenzen

gemäss Mutation Nr. 779

Planbeilage. Die Vermessung erfolgt nach
Beschluss des Gemeinderates vor Ablauf der
Referendumsfrist. Bis zum Grundbucheintrag
hat die definitive Vermessungsurkunde vor-
zuliegen.a) Umfang des RechtesDer Tennisclub Hörnli ist berechtigt, im Rahmen der gesetz-
lichen Bestimmungen über das Baurecht über das Baugrundstück
zu verfügen und darauf insbesondere eine Tennisanlage zu er-
stellen und gemäss Art. 779 ZGB an den Bauten und Anlagen
gesondertes Eigentum beizubehalten.Für die Ausführung der gesamten Anlage ^{sind die} ~~ist der Baubeschrieb~~
mit Plänen des Architekturbüros Trinkler & Maurer, Kreuz-
lingen vom 3.10.1984 massgebend.Der Berechtigte ist befugt, die Bauten und Anlagen mit Umge-
lände bestimmungsgemäss zu benützen und gleichzeitig ver-
pflichtet, die gesamte Anlage ordnungsgemäss zu unterhalten.

Das Baurecht ist übertragbar.

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird für die Dauer von vierzig Jahren eingeräumt; es beginnt am 1. Januar 1985 und dauert bis und mit 31. Dezember ~~2025~~ 2024

c) Aufnahme als Grundstück im Grundbuch

Dieses Baurecht ist als selbständiges Grundstück im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 Abs. 2 ZGB unter neuem E.Bl. 23 Kreuzlingen-Ost aufzunehmen. Das Grundbuchamt Kreuzlingen wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt.

d) Erlöschen des Rechtes (Heimfall und Kaufsrecht)

Das Baurecht wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung eingeräumt, dass die Tennisanlage einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Benützungsbefugnis mit Tarif sowie allfällige Änderungen bedürfen daher der Genehmigung durch den Stadtrat Kreuzlingen.

~~Der Baurechtsberechtigte räumt hiemit (für sich und seine Rechtsnachfolger) der Grundeigentümerin an den Bauten und Anlagen ein Kaufsrecht im Sinne von Art. 683 ZGB ein.~~

~~Der Kaufpreis entspricht den auszuweisenden Erstellungskosten abzüglich einer Amortisationsquote von 2,5 % pro Jahr. Das Kaufsrecht darf jedoch nur ausgeübt werden für den Fall, dass der Betrieb der Tennisanlage der Zweckbestimmung als öffentliche Anlage zuwiderläuft.~~

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht die Baute - in Abänderung von Art. 779 d ZGB - unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümerin über, wobei die Möglichkeit der Verlängerung gestützt auf Art. 779 1 Abs. 2 ZGB (auf höchstens 100 Jahre) ausdrücklich vorbehalten bleibt. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zu diesem Zeitpunkt gänzlich abzulösen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am Ursprungsgrundstück Parz. Nr. 704 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf die Vormerkung im Grundbuch.

Die Stadt hat das Recht, diese Baurechtsdienstbarkeit - ohne jegliche Entschädigungsansprüche seitens des Berechtigten - im Grundbuch löschen zu lassen, für den Fall, dass die Tennisplätze nicht innert drei Jahren, vom Grundbucheintrag an gerechnet, erstellt werden.

e) Baurechtszins

Der Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin vom Datum der Inbetriebnahme der Anlage an einen Baurechtszins von jährlich Fr. 1.25 pro m² Baurechtsfläche, total also ^{6440 m²} ~~6440 m²~~ ^{14.1.2013}
= Fr. 8'050.--, zu entrichten.

Die Berechnung des Baurechtszinses beruht auf 124,4 Indexpunkten, Stand September 1982. Er ist gültig bis 31. Dezember 1988 und nachher alle 5 Jahre dem Geldwert anzupassen. Können sich die Parteien über die Höhe des neuen Baurechtszinses nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht im Sinne von § 214 ZPO endgültig.

Sicherstellung:

Auf die vorsorgliche Eintragung eines Pfandrechtes für den Baurechtszins wird verzichtet. Den Parteien ist Art. 779 i ZGB bekannt.

f) Oeffentliche Abgaben, Versicherungen

Die öffentlichen Abgaben, die auf der Baurechtsparzelle Nr. 704 Ost sowie auf der Baute als solches ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Ueber- oder Untergang anknüpfen, sind vom Baurechtsberechtigten zu übernehmen.

Wird eine solche Abgabe kraft Gesetz beim Grundeigentümer erhoben, so ist der Baurechtsberechtigte ersatzpflichtig.

g) Sämtliche Grundbuchgebühren für die Eintragung dieses Baurechtes gehen zulasten des Berechtigten.

h) Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die Vereinsversammlung des Tennisclubs "Hörnli" sowie den Stadt- und Gemeinderat Kreuzlingen.

i) Der Grundbucheintrag hat sofort nach erfolgter Genehmigungen (mit Ablauf der Referendumsfrist) zu geschehen. Dem Grundbuchamt sind entsprechende Protokollauszüge einzureichen.

Kreuzlingen, 7. Nov. 1984

Die Vertragsparteien:

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber



TENNISCLUB "HÖRNLI"

Der Präsident

Der Vice-Präsident



Öffentliche Beurkundung Nr. 753

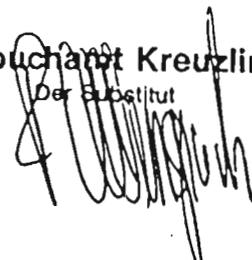
Als Urkundsbeamter des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält, und dass die vorgeschriebenen Formen gemäss § 18 ff EG zum ZGB eingehalten worden sind.

Kreuzlingen, - 7. Nov. 1984



Grundbuchamt Kreuzlingen

Der Substitut



KOPIE

Oeffentliche Beurkundung

über

N A C H T R A G

zu dem am 7. November 1984 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt Kreuzlingen und dem Tennisclub "Hörnli", für die Erstellung einer Tennisanlage.

Die Parteien vereinbaren die folgenden Zusätze:

I.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, vor einer allfälligen Uebertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

Im übrigen sind den Parteien die gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht (Art. 682, Abs. 2 ZGB) bekannt.

Dieser Teil des Nachtrages bedarf zu seiner Gültigkeit der ausdrücklichen Genehmigung durch den Gemeinderat Kreuzlingen und ersetzt Ziff. a des Beschlusses vom 22. November 1984.

II.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Kreuzlingen vom 22. November 1984 sind die Absätze 2 und 3 von lit. d des Baurechtsvertrages zu streichen und zu ersetzen durch:

Wird der Zweck dieses Baurechtes (Betrieb einer Tennisanlage, die einer breiteren Oeffentlichkeit zugänglich ist) durch den Baurechtsberechtigten nicht eingehalten oder dieser Vertrag in anderer, nicht leicht zu nehmender Weise verletzt, so kann die Grundeigentümerin nach vorgängiger Abmahnung mit Fristansetzung den vorzeitigen Heimfall verlangen. Im Streitfalle hierüber sowie über die dafür gemäss Art. 779 g ZGB zu leistende Entschädigung entscheidet endgültig ein Schiedsgericht im Sinne von § 214 ZPO, wobei für die Festsetzung der Heimfallsentschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsberechtigten im Sinne von Art. 779 g ZGB als Herabsetzungsgrund angemessen zu berücksichtigen ist.

--

Kreuzlingen, 19. Juni 1985

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann:

[Handwritten signature]
Der Stadtschreiber:
i.v. *[Handwritten signature]*

TENNISCLUB "HOERLI"

Der Präsident:

[Handwritten signature]
Der Kassier:
[Handwritten signature]

Öffentliche Beurkundung Nr. 378

Als Urkundsbeamter des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält, und dass die vorgeschriebenen Formen gemäss § 18 ff EG zum ZGB eingehalten worden sind.

Kreuzlingen, 19. Juni 1985



Grundbuchamt Kreuzlingen

Der Substitut

[Handwritten signature]

Kaufvertrag oeffentlich beurkundet, 7. November 1984

Nachtrag oeffentlich beurkundet, 19. Juni 1985

Beide im Grundbuch eingetragen, 19. Juni 1985, Beleg 526

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 21. Juni 1985



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Der Substitut

[Handwritten signature]

AUSZUG

19.02.1992 cg

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Beilage 4



Beurteilung	
EINGETRAGT: 19.FEB.1992	
Gebühr: <i>Ve</i>	
z.	Ertrag
Vis.: _____	
zurück an: BV	ES
Erledigt bis: _____	

Oeffentliche Beurkundung

über

Nachtrag zum Baurechtsvertrag

I. Feststellung

Gemäss dem am 19. Juni 1985 im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrag mit Nachtrag wurde von der

Stadt Kreuzlingen

dem

Tennisclub Hörnli, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen

am Grundstück Parz.Nr./E.B1. 78 Grundbuch Kreuzlingen-Ost ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung einer Tennisanlage für die Zeitdauer vom 1. Januar 1985 bis 31. Dezember 2024 eingeräumt. Das Baurecht wurde auf E.B1. 23 Grundbuch Kreuzlingen-Ost verselbständigt.

II. Anpassung und Neueintrag

1. Fläche

Die Baurechtsfläche beträgt neu 8 318 m² gemäss diesem Vertrag beigefügtem und unterzeichneten Situationsplan, sowie Vermessungs-urkunde Nr. 874 Grundbuch Kreuzlingen-Ost, welche integrierende Bestandteile dieses Vertrages bilden.

2. Umfang des Rechtes

In Ergänzung von lit. a Abs.2 des Ursprungsvertrages ist der Baurechtsnehmer berechtigt, die im jetzigen Zeitpunkt bestehende Anlage um 2 Tennisplätze zu erweitern, deren Lage und Grösse sich aus dem diesem Vertrag beigefügten Situationsplan ergibt.

3. Baurechtszins

Die Parteien setzen, in Abänderung von lit. e des Ursprungs-

vertrages, den Baurechtszins auf Fr. 11'645.20 pro Jahr fest.

5 972 m2	Baurechtsfläche bestehend	à Fr. 1.40	Fr. 8'360.80
2 346 m2	Baurechtsfläche neu	à Fr. 1.40	Fr. 3'284.40
Total	Baurechtszins brutto	p.a.	<u>Fr. 11'645.20</u>

Dieser Baurechtszins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im September 1988 (139,6 Punkte).

Die weiteren Zinsanpassungen erfolgen gemäss Baurechtsvertrag.

4. Neues Grundpfandrecht

Die Baurechtsgeberin gewährt dem Baurechtsnehmer ein Darlehen im Betrage von Fr. 64'000.--, welches zum Zinssatz für öffentlich-rechtliche Körperschaften der Thurgauer Kantonalbank zu verzinsen ist und ab 1.1.1995 in 20 Jahresraten von Fr. 3'200.-- rückzahlbar ist.

Dieses Darlehen wird sichergestellt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Maximal-Hypothek) für Fr. 64'000.--, im 3. Rang haftend auf E.Bl. 23 Grundbuch Kreuzlingen-Ost, Kapitalvorgang Fr. 700'000.--, zugunsten der Stadt Kreuzlingen.

5. Gültigkeit des Vertrages

Der Gemeinderat Kreuzlingen hat an seiner Sitzung vom 22. August 1991 diesem Geschäft seine Zustimmung erteilt.

Die Referendumsfrist des Stimmbürgers ist unbenutzt abgelaufen.

6. Kosten

Die Grundbuchgebühren, die für die Eintragungen dieses Nachtrages und der Errichtung der Grundpfandverschreibung fällig werden, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

7. Uebrige Vertragsbestimmungen

Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen des Ursprungsvertrages bleiben unverändert bestehen.

Oeffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen
am 7. Februar 1992, Beleg 93

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 7. Februar 1992

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv.



Mann

Leistungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Kreuzlingen

vertreten durch das Departement Gesellschaft

und

dem Tennisclub Hörnli

vertreten durch den Vereinsvorstand

1 Ziel

Diese Leistungsvereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für die finanzielle Unterstützung sportlicher Leistungen des Tennisclubs Hörnli. Diese ersetzt die Leistungsvereinbarung vom 28. Oktober 2008 und tritt auf den 1. Januar 2019 in Kraft.

2 Beschreibung des Sportvereins

- besteht seit 1984
- ist ein Verein mit 340 Mitgliedern (Stand 2018), Statuten im Anhang
- betreibt Breiten- und Leistungssportförderung im Tennissport
- veranstaltet Tennisturniere in Kreuzlingen
- betreibt aktiv Nachwuchsförderung, die vereinsübergreifend organisiert wird

3 Leistungen

Der Tennisclub Hörnli verpflichtet sich zu folgenden Leistungen:

- Nachwuchsförderung innerhalb des Tennissports
- Nachweis der im Rahmen der J+S Grundlagen zu erfüllenden Bedingungen und Einforderung der Gelder vom Bund
- Erstellung einer Strategie zur Sicherstellung seiner sportlichen Erfolge
- Aktive Mittelbeschaffung im Bereich Sponsoring und Eigenleistungen für Dritte
- Mitgliedschaft im Verein Sportnetz Regio Kreuzlingen und Engagement in Arbeitsgruppen

4 **Ziele, Indikatoren**

Ziele	Indikatoren
Sportliche Erfolge	Jahresbericht, Presse
Tennissport fördern	Mind. 3 Veranstaltungen pro Jahr, Einladungen; Presseberichte
Tennisturniere	Einladung, Presse
Vertretung an regionalen/nationalen Anlässen	Jahresbericht
Nachwuchsförderung	Mitgliederliste, Jahresbericht der Jugendförderung
Eigenmittelbeschaffung	Jahresrechnung (sep. ausgewiesen)

5 **Qualitätssicherung**

Der Tennisclub Hörnli verpflichtet sich, Nachwuchsförderung nach qualitativen Kriterien und nach den Vorschriften von J+S und dem Baspo durchzuführen. Der Verein trägt damit einen Teil zum hochstehenden Sportangebot der Stadt Kreuzlingen bei.

6 **Controlling**

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

- Jahresbericht
- Jahresrechnung
- Budget für die aktuelle Saison
- Protokoll der Jahresversammlung
- Mitgliederliste; Jungmitglieder, wohnhaft in Kreuzlingen und unter 20jährig sind markiert

7 **Unterstützung der Stadt**

Für die erbrachten Leistungen wird dem Tennisclub Hörnli jährlich folgender Betrag aus den wiederkehrenden Beiträgen des Budgets Sport des Departements Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

Liegenschaft Tennisclub Hörnli (Anteil an Baurechtszins)	CHF 16'600.-
Beitrag an Interclubteilnahme	CHF 5'000.-

Die Juniorenförderung wird zudem mit einem jährlichen Beitrag von Fr. 40.-/pro Jugendlichen unter 20 Jahren wohnhaft in Kreuzlingen unterstützt. 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 2019 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 bestehenden 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.

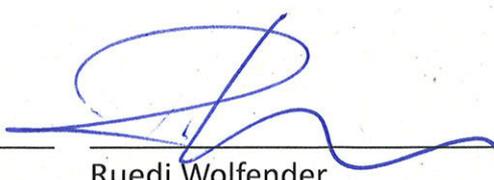
Kreuzlingen, 21. März 2019

Stadt Kreuzlingen



Dorena Raggenbass

Stadträtin Departement Gesellschaft



Ruedi Wolfender

Abteilungsleiter Departement Gesellschaft

Kreuzlingen, 22. März 2019

Tennisclub Hörnli



Manfred Hug
Präsident



Andrea Kyburz
Kassierin

Leistungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Kreuzlingen

vertreten durch den Stadtrat

und

dem Tennisclub Hörnli

vertreten durch den Vereinsvorstand

1 Zweck

Diese Leistungsvereinbarung regelt die Rahmenbedingungen für die finanzielle Unterstützung sportlicher Leistungen des TC Hörnli. Diese ersetzt die Leistungsvereinbarung vom 22. März 2019 und tritt auf den 1. Januar 2025 in Kraft.

2 Beschreibung des Sportvereins

- besteht seit 1984
- ist ein Verein mit rund 290 Mitgliedern (Stand: 2024), Statuten im Anhang
- betreibt Leistungs- und Breitensportförderung im Tennissport
- veranstaltet Tennisturniere in Kreuzlingen
- nimmt an regionalen und nationalen Meisterschaften teil
- betreibt Talent- und Nachwuchsförderung

3 Leistungen

Der TC Hörnli verpflichtet sich zu folgenden Leistungen:

- Talent- und Nachwuchsförderung innerhalb des Tennissports, wenn möglich in Zusammenarbeit mit dem Tennisclub Kreuzlingen.
- Nachweis der im Rahmen der J+S Grundlagen zu erfüllenden Bedingungen und Einforderung der Gelder vom Bund
- Erstellung einer Strategie zur Sicherstellung seiner sportlichen Erfolge
- Aktive Mittelbeschaffung im Bereich Sponsoring und Eigenleistungen für Dritte

- Mitgliedschaft im Verein Sportnetz Regio Kreuzlingen und Engagement in Arbeitsgruppen und Veranstaltungen

4 **Ziele, Indikatoren**

Ziele	Indikatoren
Sportliche Erfolge	Jahresbericht, Presse
Tennissport fördern	Mind. 3 Veranstaltungen pro Jahr, Einladungen; Presseberichte
Durchführung von Tennisturnieren	Jahresbericht, Presse
Talent- und Nachwuchsförderung	Mitgliederliste, Jahresbericht der Jugendförderung
Zusammenarbeit mit dem Tennisclub Kreuzlingen	Jahresbericht
Eigenmittelbeschaffung	Jahresrechnung (sep. ausgewiesen)

5 **Qualitätssicherung**

Der TC Hörnli verpflichtet sich, Nachwuchsförderung nach qualitativen Kriterien und nach den Vorschriften von J+S und dem Baspo durchzuführen. Der Verein trägt damit einen Teil zum hochstehenden Sportangebot der Stadt Kreuzlingen bei.

6 **Controlling**

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

- Jahresbericht
- Jahresrechnung inkl. unabhängiger, externer Revisorenbericht
- Budget für die aktuelle Saison
- Protokoll der Jahresversammlung
- Mitgliederliste; Jungmitglieder, wohnhaft in Kreuzlingen und unter 20jährig sind markiert

7 **Unterstützung der Stadt**

Für die erbrachten Leistungen subventioniert die Stadt den der jährliche Baurechtszins des TC Hörnli. Zudem können für die Interclubteilnahme beim Departement Gesellschaft und Liegenschaften Fördergelder beantragt werden. Die Kosten werden aus den wiederkehrenden Beiträgen des städtischen Budgets Sport zur Verfügung gestellt.

Baurechtszins für die Fläche von 8'334 m ² basierend auf dem Indexstand des Monats Oktober, des Jahres vor Beginn des Baurechtsvertrags, auf der Basis 2015 = 100.	CHF	16'668.-
Beitrag an Interclubteilnahme (Nachweis erforderlich)	CHF	5'000.-
Gesamtleistung der Stadt Kreuzlingen (Stand 2022)	CHF	21'668.-

Die jährliche Unterstützung der Stadt Kreuzlingen wird insbesondere für die sportlichen Leistungen und die Talent- und Nachwuchsförderung erbracht. Die Juniorenförderung wird zudem mit einem jährlichen Beitrag von CHF 40.-/pro Jugendlichen unter 20 Jahren wohnhaft in Kreuzlingen unterstützt. 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.

Stadt Kreuzlingen

Daniel Moos
Stadtrat Departement Gesellschaft

Ruedi Wolfender
Abteilungsleiter Departement Gesellschaft

Kreuzlingen, _____

TC Hörnli

Marc Hug
Präsident TC Hörnli

.....
.....

Stadt Kreuzlingen
Tennisclub Hörnli



Tennisclub Hörnli Erweiterung Tennisanlage

Vorprojekt 2019

Situation 1:500
Variante 4

VORABZUG



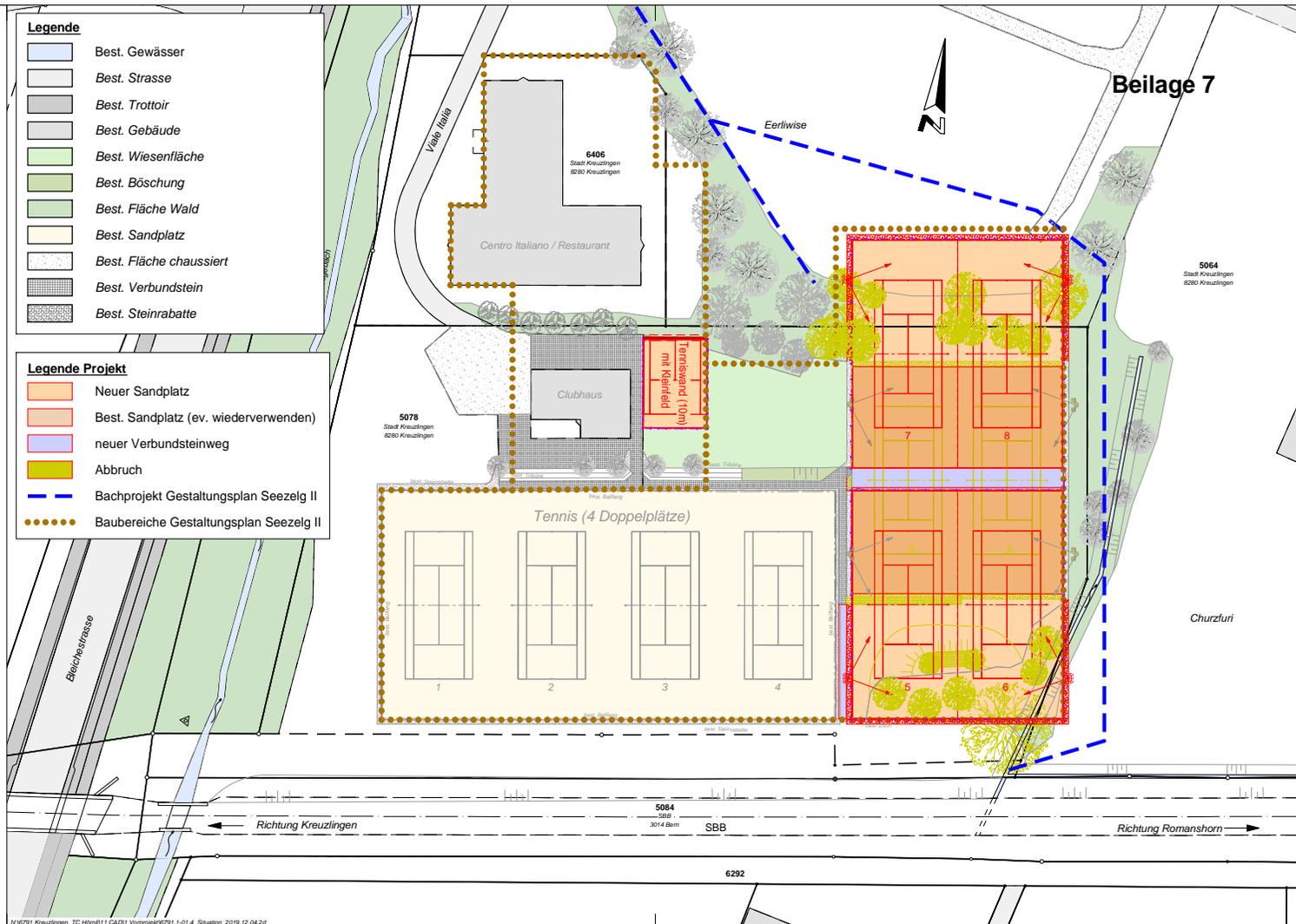
bhteam ingenieure ag | Fabrikstrasse 10 | 8370 Sirmach
Tel. +41 71 511 46 00 | info@bhteam.ch | www.bhteam.ch

Version	Konstr. 1	Konstr. 2	Freigabe	Datum
-	ipe		tu	19.12.19
a				
b				
c				
d				

6791-1-01.4

Format: 630 x 297 mm 0.19 m²

- Legende**
- Best. Gewässer
 - Best. Strasse
 - Best. Trottoir
 - Best. Gebäude
 - Best. Wiesenfläche
 - Best. Böschung
 - Best. Fläche Wald
 - Best. Sandplatz
 - Best. Fläche chaussiert
 - Best. Verbundstein
 - Best. Steinrabatte
- Legende Projekt**
- Neuer Sandplatz
 - Best. Sandplatz (ev. wiederverwenden)
 - neuer Verbundsteinweg
 - Abbruch
 - Bachprojekt Gestaltungsplan Seezelg II
 - Baubereiche Gestaltungsplan Seezelg II

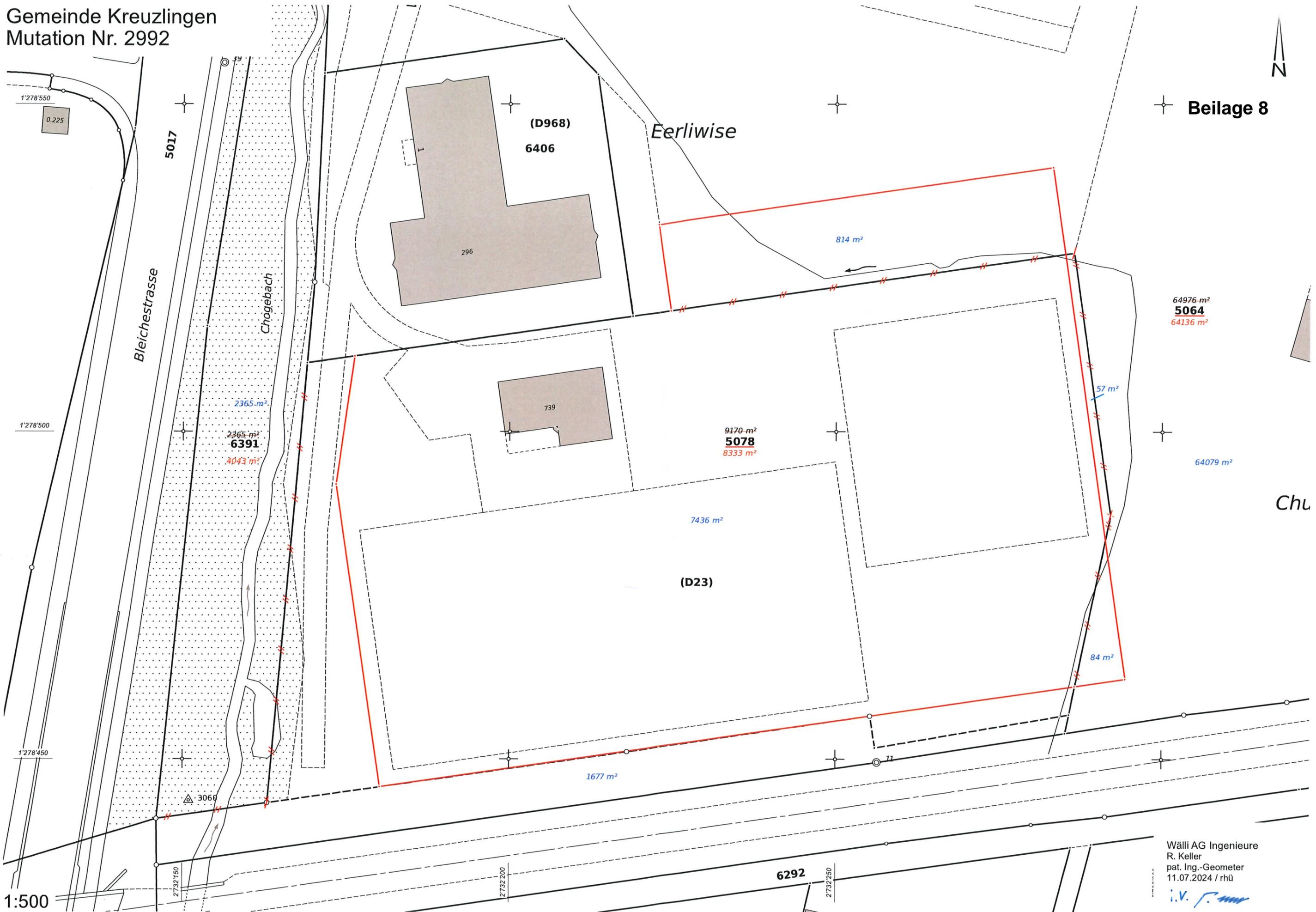


Beilage 7

N:\6791 Kreuzlingen, TC Hörnli\1 CAD\1 Vorprojekte\6791-1-01.4_Situation_2019.12.04.2.d



✦ **Beilage 8**



1:500



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

Tennisclub Hörnli Kreuzlingen (TCH)

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

Tennisclub Hörnli Kreuzlingen (TCH), Viale Italia 3, 8280 Kreuzlingen
vertreten durch Marc Hug, Präsident und Andrea Kyburz, Finanzen

- nachstehend "Baurechtsnehmer" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsvertrag vom 19. Juni 1985 (Baurecht Nr. D23)

Der vorliegende Baurechtsvertrag ersetzt den Baurechtsvertrag vom 19.06.1985 (inkl. Erweiterung Baurecht vom 07.02.1992) und das Baurecht Nr. D23 ist entsprechend aufzuheben. Sämtliche Eintragungen auf dem Grundstück Nr. D23 sind auf das neue Baurechtsgrundstück Nr. D24264 zu übertragen. Es ist somit die Pfandentlassung des Grundstücks Nr. D23 gegen Pfandzusatz des neuen Baurechtsgrundstücks Nr. D24264 bezüglich der beiden Register-Schuldbriefe Nr. 3508.o671 und 3509.o671 (Gläubiger: Tennisclub Hörnli Kreuzlingen) sowie der Grundpfandverschreibung Nr. 3510.o671 (Gläubiger: Stadt Kreuzlingen) vorzunehmen.

II. Baurechtsbelastetes Grundstück

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5078

Plan Nr. 85, Churzfurt, Eerliwise

Gesamtfläche 8'333 m², Clubhaus Vers.Nr. 396.739 [154 m²]

übrige befestigte Fläche [4'533 m²], Gartenanlage [2'832 m²], Acker/Wiese/Weide [814 m²]



Erwerbstitel

Kauf 25.03.1980 Beleg 271o
Kauf 07.05.1982 Beleg 344o
Landumlegung 15.09.1983 Beleg 734o
Grenzänderung 07.02.1992 Beleg 92o
Kauf 02.10.2001 Beleg 1166o

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 6050.o671
Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Tennisanlage
Frist bis: 31.12.2024
verselbständigt als Grundstück Nr. D23
19.06.1985 Beleg 526o

Diese Dienstbarkeit ID-Nr. 6050.o671 ist beim Grundbucheintrag zu löschen.

ID 7303.o671
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 5054, 5064, 6406
17.10.1990 Beleg 879o

Grundpfandrechte

Keine



III. Bestimmungen des Baurechts

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin räumt zugunsten des Baurechtsnehmers und zulasten des vorstehend erwähnten Grundstücks 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 kreditwürdig ist oder wenn andere, wichtige Interessen 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 Tennisanlage mit Tennisplätzen, Clubhaus und Infrastrukturbauten ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen. Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

(Last) Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des Tennisclub Hörnli Kreuzlingen bis 31.12.2075.

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht betrifft die gesamte Fläche von 8'333 m² des belasteten Grundstücks Nr. 5078 (nachstehend "Baurechtsfläche" genannt).



3. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist grundsätzlich berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie allfälligen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten folgende Bauten und Anlagen zu erstellen, beizubehalten und zu nutzen:

- Tennisanlage mit sechs Tennisplätzen, Clubhaus und Infrastrukturbauten, Parkplätze

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, die Tennisanlage auf dem Baurechtsgrundstück zu erweitern.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Baurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen Bauten und Anlagen während der gesamten Vertragsdauer stets ordnungsgemäss 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, die über die Dauer des Baurechtsvertrags hinaus Geltung haben.

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

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



4. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrags 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, die mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

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

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 (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer 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 vom Präsidenten 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 Baurechtsgeberin und des Baurechtsnehmers.

Diese Vereinbarung über die Höhe 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 diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss Ziffer III.5.1. Zudem wird zur Bemessung der angemessenen Entschädigung das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers 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 (Baubeiträge, Baurechtszins, Darlehen, etc.) mit dieser Entschädigung verrechnen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf den Überschuss.

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

6. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch und während der gesamten Dauer des Baurechts, einen jährlichen Baurechtszins wie folgt:

Der Baurechtszins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses CHF 2.00 pro m² Baurechtsfläche, also CHF 16'666.00 pro Jahr.

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. Eine allfällige Aufhebung des Verzichts wird dem Baurechtsnehmer mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf ein Jahresende mitgeteilt.

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



IV. Weitere Bestimmungen

1. Gewährleistung für das Baurechtsgrundstück

Die Übernahme des Baurechtsgrundstücks 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 Baurechtsgeberin 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 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.

Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis davon, dass sich auf der wenige Meter entfernten Liegenschaft Nr. 5064 der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Kurzfuri) befindet und ihm ist die entsprechende Verfügung Nr. 1402/06 des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 20. Mai 2008 bekannt; sie wird ihm als Beilage zu diesem Vertrag übergeben. Gemäss dieser Verfügung gilt der Standort als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Dem Baurechtsnehmer ist zudem bekannt, dass gemäss dieser Verfügung wie auch nach § 16 des Abfallgesetzes des Kantons Thurgau Eingriffe in das Grundstück einer Bewilligung bedürfen.

Den Parteien sind neben den Bestimmungen über die Rechtsgewährleistung und die Sachgewährleistung auch die Art. 32bbis und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin insbesondere auch die Gewährleistung für die Freiheit des 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. Der Baurechtsnehmer 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 der Baurechtsnehmer, die Baurechtsgeberin von den Kosten dieser Inanspruchnahme unbefristet, unbeschränkt, unwiderruflich und auf ersten Abruf freizustellen. Der Baurechtsnehmer 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 beim Baurechtsnehmer Regress zu nehmen.

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer 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. Umlegung Leitung und Bach

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die bestehende Versorgungsleitung, welche unter Tennisplätzen verläuft, ausserhalb der Tennissaison umzulegen und/oder stillzulegen und den Bach, welcher durch das Baurechtsgrundstück verläuft, umzulegen. Der Baurechtsnehmer duldet diese Eingriffe. Die Kosten dieser baulichen Massnahmen, insbesondere auch der Wiederherstellung, werden von Baurechtsgeberin getragen.

3. 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.



4. 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).

V. 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 scheidet 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 Generalversammlung des Tennisclub Hörnli Kreuzlingen 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, tragen die Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte.



4. Streitigkeiten / Anwendbares Recht

4.1 Schiedsgerichtsbarkeit

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (Ziffer III.5.1) sowie über den vorzeitigen Heimfall (Ziffer III.5.2) unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

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

Sitz des Schiedsgerichts ist Kreuzlingen.

4.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit

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

4.3 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.
