

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Baurechtsvertrag mit dem Centro Italiano di Kreuzlingen, Viale Italia 1, 8280 Kreuzlingen / Verlängerung um drei Jahre (2026 – 2028)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss einer Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Centro Italiano di Kreuzlingen um drei Jahre zuzustimmen.

1 Ausgangslage

1990 wurde der Verein "Centro Sportivo Italiano Kreuzlingen" als Dachorganisation der Vereine FC Kreuzlingen-Italica (Fussball), Bocciacclub (Boccia), Club Ciclistico (Velo) und Circolo Culturale Realtà Nuova (Kultur) gegründet. 1995 erfolgte die Namensänderung in "Centro Italiano Kreuzlingen" (CIK). Ziel dieser Gründung war, die zahlreichen autonomen Vereine, denen Italienerinnen und Italiener angehören, unter einem Dach zu vereinen.

Der aktuelle Baurechtsvertrag läuft per 31. Dezember 2025 aus (Beilage 1). Am 14. Dezember 2017 stimmte der Gemeinderat einem neuen Baurechtsvertrag zu. Dieser wurde am 11. Juni 2018 öffentlich beurkundet (Beilage 2). Jedoch hat die Grundbucheintragung bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht stattgefunden, da die gemäss Baurechtsvertrag rechtskräftige Baubewilligung noch nicht vorliegt.

2 Entwicklung Centro Italiano Kreuzlingen – Rückblick

In den vergangenen Jahren gab es viele personelle Wechsel, und auch die finanziellen Rahmenbedingungen waren für den Verein anspruchsvoll. Die Stadt suchte immer aktiv das Gespräch mit Vertretern des CIK. So fand ein erster Austausch am 3. März 2023 mit folgenden Personen statt: Giuseppe Chillari, Michele Schiavone, Christian Manser, Mario di Pippo, Giacomo Scarascia. Seitens der Stadt waren Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl involviert. Seitens des Vereins wurde hervorgebracht, dass das CIK wieder zu einem italienischen Treffpunkt werden soll. Die Vertreter des Vereins versprachen, mit einer Bank das Gespräch um eine finanzielle Unterstützung zu suchen.

Am 3. September 2024 fand ein erneuter Austausch statt. Seitens CIK waren Mario di Pippo, Giacomo Scarascia und Rocco Oliva anwesend. Die Stadt wurde wieder durch

Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl vertreten. In diesem Gespräch wurden seitens CIK diverse Punkte aufgezeigt – finanzieller wie baulicher Natur –, die eine grosse Herausforderung darstellten. Wie in jedem Gespräch wurde durch die Stadt hervorgehoben, dass der aktuelle Vertrag per 31. Dezember 2025 auslaufen werde. Seitens CIK wurde versprochen, die Probleme zu lösen bzw. aktiv anzugehen.

Am 17. Februar 2025 fand ein drittes Gespräch statt. Neben Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl nahmen seitens CIK Mario di Pippo, Rocco Oliva und Fabrizio Ribezzi teil. In diesem Gespräch wurde um etwas Geduld gebeten. Ziel sei es, im Jahr 2025 das Baugesuch einzureichen. Wird hingegen ein Baugesuch im Verlauf des Sommers 2025 eingereicht, wird kaum eine rechtskräftige Baubewilligung bis Ende 2025 vorliegen. Somit würde per 31. Dezember 2025 der Heimfall ausgelöst.

3 Verlängerung Baurechtsvertrag

In einem Schreiben an den Verein wurde kommuniziert, dass der Stadtrat Kreuzlingen bereit ist, eine Verlängerung des Baurechtsvertrags um drei Jahre beim Gemeinderat zu beantragen (Beilage 3). In diesem Schreiben wird jedoch die Forderung festgehalten, dass bis zum 31. Juli 2025 ein Baugesuch bei der Bauverwaltung eingereicht werden muss. Sollte keine Einreichung des geforderten Gesuchs bis am 31. Juli 2025 erfolgen, behält sich der Stadtrat vor, in der Gemeinderatssitzung vom 4. September 2025 die Rückweisung des Geschäfts zu beantragen. Dieses Vorgehen ist leider erforderliche, damit sich die ganze Situation mit dem CIK nicht weitere drei Jahre verzögert. Des Weiteren muss auch ein Brandschutzkonzept mit Brandschutzplänen eingereicht werden.

In einem Nachtrag zum aktuellen Baurechtsvertrag soll eine Verlängerung bis zum 31. Dezember 2028 erwirkt werden (Beilage 4). Die übrigen Bestimmungen bleiben bestehen.

4 Zusammenfassung

Die personellen Veränderungen sowie die finanziellen Herausforderungen der letzten Jahre waren für das Centro Italiano Kreuzlingen sehr belastend. Nichtsdestotrotz ist das Centro Italiano Kreuzlingen ein wichtiger Treffpunkt in Kreuzlingen. Es dient einerseits dem kulturellen Austausch, andererseits werden auch verschiedene Firmen- und Vereinsveranstaltungen dort durchgeführt. In Anbetracht der zukünftigen Entwicklung des Gebiets Seezelg, ausgelöst durch das Reka-Dorf, könnte das Centro Italiano Kreuzlingen weiter an Bedeutung gewinnen.

**Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Baurechtsvertrag mit dem Centro Italiano di Kreuzlingen, Viale Italia 1, 8280 Kreuzlingen / Verlängerung um drei Jahre (2026 – 2028)

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 27. Mai 2025

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

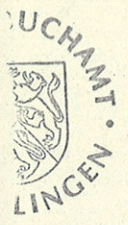
Beilagen

1. Baurechtsvertrag CIK 17. Oktober 1990
2. Baurechtsvertrag CIK 11. Juni 2018
3. Brief Centro Italiano Verlängerung Baurechtsvertrag
4. Baurechtsvertrag mit Verlängerung

3007

Fotokopie an:
BV 7.1.91

23.10.1990	
Akten-Nr.	Prot. Nr.
28.18	12.79



AUSZUG

18.9.5

Beilage 1

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Oeffentliche Beurkundung

über

B a u r e c h t s v e r t r a g

(Personaldienstbarkeit)

Die
Stadt Kreuzlingen

vertreten durch die Herren Josef Bieri, Stadtmann und Christian Müller, Stadtschreiber

räumt hiermit dem

CSIK Centro Sportivo Italiano, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen
vertreten durch die Herren Pasetto, Präsident und Padula, Vizepräsident, (für Herrn Pasetto Herr Silvan Trinkler in Vollmacht)

am nachfolgend beschriebenen Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Im Grundbuch Kreuzlingen-Ost

=====
Parz.Nr. und E.Blatt 1406
=====

= 19 ar 79 m2

Gebäudegrundfläche, Wiesen, Anlagen,
mit:

zu erstellender gedeckter Bocciabahn mit Clubraum

Kurzfurri

Grenzen laut Plan Blatt 85 und Mutationen Nr.
855 und 856 Kreuzlingen-Ost

Erwerbstitel

laut Grundbuch.

P f a n d f r e i

Baurechtsbestimmungen

a) Umfang des Rechtes

Der CSIK Centro Sportivo Italiano ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht, über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und darauf insbesondere eine gedeckte Bocciabahn mit Clubraum zu erstellen und zu betreiben und gemäss Art. 779 ZGB an den Bauten und Anlagen gesondertes Eigentum beizubehalten.

Für die Ausführung der gesamten Anlage sind die Pläne des Architekturbüros Trinkler & Partner, Kreuzlingen, vom 14.2.1990 massgebend.

Der Berechtigte ist befugt, die Bauten und Anlagen mit Umgelände bestimmungsgemäss zu benützen und gleichzeitig verpflichtet, die gesamte Anlage ordnungsgemäss zu unterhalten.

*

Das Baurecht ist übertragbar.

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

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird für die Dauer bis und mit dem 31. Dezember 2025 eingeräumt.

c) Aufnahme als Grundstück im Grundbuch

Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt auf E.Bl. 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost. Auf E.Bl./Parz.Nr. 1406 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen, und zwar als Last mit dem Wortlaut: "Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten des CSIK Centro Sportivo Italiano, Kreuzlingen, bis 31.12.2025".

d) Erlöschen des Rechtes (Heimfall und Vorkaufsrecht)

Das Baurecht wird unter der ausdrücklichen Voraussetzung eingeräumt, dass die Sportanlagen einer breiteren Oeffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Benützungsordnung mit Tarif sowie allfällige Aenderungen bedürfen daher der Genehmigung durch den Stadtrat Kreuzlingen.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht die Baute - in Abänderung von Art. 779 ZGB - unentgeltlich in das Eigentum der Grundeigentümerin über, unter Vorbehalt des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrages. Allenfalls errichtete Grundpfandrechte sind bis zum Vertragsende gänzlich abzulösen.

Ergänzung siehe
Seite 5

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am Ursprungsgrundstück Parz.Nr. 1406 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf die Vormerkung im Grundbuch.

e) Baurechtszins

Der Baurechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin vom Datum der Inbetriebnahme der Anlagen einen Baurechtszins von jährlich Fr. 1.40 pro m² Baurechtsfläche, total Fr. 2'770.60 für 1979 m² zu entrichten.

Die Berechnung des Baurechtszinses beruht auf 139.6 Indexpunkten des Landesindex für Konsumentenpreise, Stand September 1988. Er wird erstmals per 1.1.1994 und nachher alle 5 Jahre dem Index angepasst.

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 1406 sowie auf der Baute als solcher 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) Der CSIK Centro Sportivo Italiano, Kreuzlingen, hat gemäss Protokollauszug an der Jahresversammlung vom 26.1.1990 diesem Rechtsgeschäft die notwendige Zustimmung erteilt.

Im weitem bedarf dieser Vertrag zu seiner Gültigkeit der ausdrücklichen Genehmigung des Stadt- und Gemeinderates Kreuzlingen oder einer allfälligen Volksabstimmung.

i) Dieser Vertrag wird heute nur öffentlich beurkundet.

Der Grundbucheintrag dieses Vertrages hat nach erfolgten Genehmigungen (mit Ablauf der Referendumsfrist), sowie nach Erteilung der rechtsgültigen Baubewilligung für die gedeckte Bocciaanlagen zu erfolgen, spätestens jedoch vor Beginn der Bauarbeiten.

Sollte die Baubewilligung nicht erteilt werden können, so ist dieser Vertrag von den Parteien aufzuheben.

So vereinbart und abgeschlossen.

Kreuzlingen, 26. März 1990

Die Grundeigentümerin:
STADT KREUZLINGEN
Der Stadtmann:

Die Baurechtsberechtigte:
CSIK CENTRO SPORTIVO ITALIANO
Der Präsident, in Vollmacht:

J. Heis
Der Stadtschreiber:

[Signature]
Der Vicepräsident:

[Signature]

[Signature]

Öffentliche Beurkundung Nr. 141

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, 26. März 1990



Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Substitut *[Signature]*

Der Gemeinderat Kreuzlingen hat mit Beschluss vom 5.4.1990 diesem Rechtsgeschäft mit folgendem Nachtrag zugestimmt.

Seite 2, a) Umfang des Rechtes

Neuer Abschnitt 4:

Auf der Baurechtsfläche dürfen weder Parkplätze eingerichtet noch Autos abgestellt werden.

Sämtliche übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.

Vor dem Grundbucheintrag dieses Vertrages wurde von der Grundeigentümerin folgende Grunddienstbarkeit errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Auf Parz.Nr. 1406 Grundbuch Kreuzlingen-Ost (Baurechtsparzelle)

R.u.L: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parz.Nr. 78 und zulasten Parz.Nr. 54

Kreuzlingen, 17. Okt. 1990

Die Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann:

J. Hies

Der Stadtschreiber: -Sh.

K. Keller

Der Baurechtsnehmer:

CSIK Centro Sportivo Italiano

Der Präsident:

A. Mülle

Der Vicepräsident:

Sordani

Die gemäss lit. i des Baurechtsvertrages nötige Baubewilligung wurde am 31.8.1990 erteilt.

Anmeldung zum Grundbucheintrag

Vorstehender Baurechtsvertrag, öffentlich beurkundet am 26.3.1990, mit Nachtrag vom 17.10.1990 wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Es ist einzutragen

- Die Dienstbarkeit auf E.Bl. 1406 Grundbuch Kreuzlingen-Ost
"Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2025, zugunsten CSIK Centro Sportivo Italiano, Verein mit Sitz in 8280 Kreuzlingen, verselbständigt unter E.Bl. 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost".
- Die Aufnahme dieses Baurechts als Grundstück in das Grundbuch, unter Eröffnung des neuen E.Blattes 968 Grundbuch Kreuzlingen-Ost.

Kreuzlingen, 17. Okt. 1990

Die Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

Der Stadtammann:

J. Meis

Der Stadtschreiber - *SK* -

K. Rauer

Der Baurechtsnehmer:

CSIK Centro Sportivo Italiano

Der Präsident:

A. Müller

Der Vicepräsident:

Karolina Müller
A. Müller

Oeffentlich beurkundet, 26. März 1990

Im Grundbuch eingetragen, 17. Oktober 1990, Beleg 880

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 18. Oktober 1990



GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv



26. Juni 2018	
Akten-Nr.	Prot. Nr.
00.04.03*	

02.01.05 / 139



Original an SR

Beilage 2

Kopie an:

- Finanzabteilung
- Bauverwaltung
- Liegenschaftenverwaltung

Dat./Vis. 14.06.18 / S. Neziraj

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,

vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Janine Benz, Stv. Stadtschreiberin

- als Baurechtsgeberin -

und dem Verein

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen, Viale Italia, Postfach 257, 8280 Kreuzlingen

vertreten durch Giuseppe Scarascia, Präsident und Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin.

- als Baurechtsnehmer -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

I. Baurechtsbelastetes Grundstück

Im Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 6406

Plan Nr. 85, Eerliwäse

2'453 m²

Vereinslokal Viale Italia 1 Vers.Nr. 39.6.296, Viale Italia 1
Strasse/Weg, Gartenanlage

Erwerbstitel

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o

Grenzänderung 24.10.1956 Beleg 504o

Grundstückvereinigung 15.01.1969 Beleg 21o

Kauf 15.01.1980 Beleg 46o

Kauf 25.03.1980 Beleg 271o

Landumlegung 15.09.1983 Beleg 734o



Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

7303.0671 Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
 zulasten Nr. 5054, 5064
 zugunsten Nr. 5078
 17.10.1990 Beleg 8790

Grundpfandrechte

Keine

Feststellung:

Der Grundstücksbeschreibung gibt nicht den aktuellen Beschrieb wieder, sondern den Beschrieb nach Eintrag der Grenzänderung gemäss Mutation Nr. 2806 Grundbuch Kreuzlingen.

II. Baurecht

1. Art des Baurechts

Die Stadt Kreuzlingen als 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. 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.



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

Dieses Baurecht ist entsprechend als Grundstück Nr. D20340 ins Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen.

Auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ist es als Dienstbarkeit wie folgt einzutragen:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gastronomiebetrieb mit
 Mehrzweckraum und Aussen-Sportanlage (Bocciabahn)

2. Umfang des Baurechts

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Liegenschaft Nr. 6406 laut der Mutationsurkunde Nr. 2806.

3. Inhalt des Baurechts

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

- Ganzjähriger Gastronomiebetrieb mit Mehrzweckraum für Anlässe und Veranstaltungen sowie eine Gartenwirtschaft (mit Pergola)
- Autoabstellplätze für Personal
- Überdachte Aussen-Sportanlage (Bocciabahn)

Es bestehen bereits Bauten die vom Baurechtsnehmer gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 17. Oktober 1990 (D968), welcher vorgängig im Zusammenhang mit der Begründung dieses Baurechtes im Grundbuch gelöscht wurde, auf eigene Kosten erstellt worden sind.

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

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



Konkret geplant sind:

- der Umbau der bestehenden (überdachten) Bocciabahnen in einen Mehrzweckraum mit Infrastruktur (Garderobe, Lager-/Abstellraum, WC, Foyer, Bühne),
- die bauliche Erweiterung auf der Westseite des bestehenden Gebäudes für sanitäre Installationen (Anbau),
- die Erstellung von Personal-Parkplätzen im Norden der Liegenschaft,
- eine Pergola bei der Gartenterrasse,
- die Aufwertung und Überdachung der bestehenden Bocciabahn im Freien.

Die Planung richtet sich nach den Plänen und Unterlagen des Baurechtsnehmers vom 28. August 2017 (Anhang 1). Die Baurechtsgeberin stimmt diesem Projekt gemäss Anhang 1 ausdrücklich zu. Sollte das Projekt gemäss Anhang 1 Änderungen erfahren, so ist die Zustimmung der Baurechtsgeberin erforderlich.

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.

Allfällige zum Vorschein kommende Leitungen o.ä. hat der Baurechtsnehmer auf eigene Kosten zu verlegen

Bauten auf Baurechtsgrundstücken haben möglichst die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen, wie sie auch für Bauten der Stadt gelten. Bei Umbauten beschränken sich diese Anforderungen auf die davon betroffenen Bauteile. Die entsprechenden Anforderungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

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

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

4. Beginn und Dauer des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch und dauert 30 Jahre.

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



5. Heimfall

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; vgl. Ziffer 4 hiervor) 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 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 Zustandswertes zu leisten. Dieser Zustandswert hat dem Alter und dem Zustand der Bauten und Anlagen (ohne Boden) sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zudem sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen.

Diese Entschädigung wird auf den Tag des Erlöschens des Baurechts fällig. Aus ihr sind in erster Linie die Grundpfandgläubiger zu befriedigen. Zudem kann die Baurechtsgeberin allfällige Guthaben mit dieser Entschädigung verrechnen. 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 zu Lasten der Baurechtsgeberin und des Baurechtsnehmers.

Diese Vereinbarungen 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, kann die Baurechtsgeberin nach vorgängiger schriftlicher Mahnung und Androhung den vorzeitigen Heimfall verlangen.

Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer diesfalls eine Entschädigung zu leisten. Diese berechnet sich gemäss II. Ziff. 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 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. Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch / Belastung

Dieses Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB sowie Art. 943 ZGB unter Nr. D20340 in das Grundbuch Kreuzlingen aufzunehmen.

Als solches darf das Baurecht mit Dienstbarkeiten (insbesondere Unterbaurechten) und Grundpfandrechten belastet werden.

7. Unterbaurechte

Die Einräumung von Unterbaurechten an Dritte bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, die hierfür Bedingungen aufstellen kann.

8. Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung

Der Baurechtsnehmer darf den Gebrauch bzw. die Nutzung der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise an die im Zeitpunkt der Einräumung des Baurechts unter ihrem Dach organisierten, internen Vereine (Vereine abschliessend: AS Calcio Kreuzlingen, Bocciacub, Veloclub, Kultureller Verein Realtà Nuova) überlassen (nicht abschliessend: Miete, Pacht, Gebrauchsleihe, etc.). Der Baurechtsnehmer ist auch bei einer solchen Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung für die Einhaltung der Bestimmungen des Baurechtsvertrages, insbesondere des Inhalts des Baurechts (Ziffer II.3), verantwortlich.

Die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück durch den Baurechtsnehmer an einen externen Dritten bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, welche zunächst vom Baurechtsnehmer vollständig über die Einzelheiten der geplanten Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung zu informieren und zu dokumentieren ist. Die Baurechtsgeberin kann die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung an einen externen Dritten bei Vorliegen sachlicher Gründe ablehnen (nicht abschliessend: Zweck, Konditionen, Nachteile für Baurechtsgeberin). Eine Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte durch die internen Vereine (nicht abschliessend: Untermiete, Unterpacht, Gebrauchsleihe etc.) ist nicht zulässig.



III. Baurechtszins

1. Höhe / Zahlungsweise

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

Der Baurechtszins bestimmt sich anhand des nachfolgend festgelegten Werts des baurechtsbelasteten Grundstücks multipliziert mit dem zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch geltenden, um 0.25 % erhöhten Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für die 1. variable Hypothek für Gewerbe / Industrie. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Baurechts wird aufgrund einer durchgeführten Schätzung einvernehmlich auf CHF 194'000.00 festgelegt, so dass der ordentliche jährliche Baurechtszins CHF 7'178.-- (3.7 %) beträgt. Der Baurechtszins wird im Zeitablauf wie folgt angepasst:

- Der festgesetzte Baurechtszins wird jährlich auf der Basis des schweizerischen Landesindex der 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 Anfangsbaurechtszins gilt als Minimalbaurechtszins, der nicht unterschritten werden kann.
- Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Wert des baurechtsbelasteten Grundstücks wird jeweils nach zehn Jahren, gerechnet ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem der Grundbucheintrag erfolgt ist, neu festgelegt. Zwei unabhängige Schätzer bestimmen dabei den Zeitwert des Grundstücks (ohne Gebäude). Massgeblich ist der Durchschnittswert der beiden Schätzungen. 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. Die Kosten für die Schätzung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Der Baurechtszins ist jährlich, jeweils im Voraus auf den 30. Juni eines Jahres zu leisten.

Zuzüglich zum Baurechtszins hat die Baurechtsgeberin Anspruch auf eine Umsatzbeteiligung. Diese beträgt 6 % des den Betrag von Fr. 400'000.-- übersteigenden Umsatzes pro Jahr. Für die Ermittlung des relevanten Umsatzes ist das Kalenderjahr (1.1. bis 31.12.) massgebend. Eine unterjährige Abrechnung wird pro rata vorgenommen.

Als relevanter Umsatz gilt die Gesamtheit aller Einnahmen (exkl. MWST) aus Verkäufen, Dienstleistungen, etc. des Baurechtsnehmers sowie sämtlicher Nutzer (unabhängig der rechtlichen Ausgestaltung der Nutzungs- bzw. Gebrauchsüberlassung, beispielsweise Miete, Pacht, Gebrauchslleihe, Franchise, usw.) aus den mit dem Baurecht zusammenhängenden und/oder im Baurechtsobjekt betriebenen Geschäften (inkl. Aussenrestauration) und/oder an externen Verkaufsorten (z.B. Catering), ungeachtet der Art und Weise, wie die Verkäufe und Dienstleistungen erfolgen.



Zwecks Feststellung der zu zahlenden Umsatzbeteiligung wird der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin jährlich spätestens bis zum 31. März (Datum der Postaufgabe) eine schriftliche Aufstellung über die im abgelaufenen Kalenderjahr monatlich getätigten Umsatzerlöse per Einschreiben zustellen.

Im Verhältnis zur Baurechtsgeberin haftet der Baurechtsnehmer für die korrekte Ermittlung der Gesamtheit aller Einnahmen sowie für die Abführung der Umsatzbeteiligung.

Die Bücher und sonstige Unterlagen des Baurechtsnehmers sowie sämtlicher Nutzer – soweit sie für die Ermittlung der Umsatzbeteiligung von Bedeutung sein können – dürfen jederzeit von der Baurechtsgeberin oder einer von ihr ernannten und bezahlten Treuhandstelle/Vertretung überprüft werden. Der Baurechtsnehmer hat das Einsichtsrecht der Baurechtsgeberin in die Bücher/Unterlagen der Nutzer im Verhältnis zu den Nutzern verbindlich zu regeln. Betreffend alle diesbezüglichen Informationen erwächst der Baurechtsgeberin und ihrer allfälligen Vertretung eine Schweigepflicht.

Im Übrigen sind ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch 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.

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

2. Sicherungspfandrecht

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

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

IV. Vorkaufsrechte

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.



V. 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 Baurechtsgrundstückes erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin 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 Nachbarliegenschaft Nr. 5064, von welcher zwei Teilflächen für das baurechtsbelastete Grundstück abgetrennt worden sind, der belastete Standort Register Nr. 4671 D28 (Kehrichtdeponie Kurzfurt) befindet und ihr ist die entsprechende Verfügung Nr. 1402/06 des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau vom 20. Mai 2008 bekannt; sie wird ihr als Anhang 2 dieses Vertrages zudem ausseramtlich 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. 32b bis und Art. 32c - e des Schweizerischen Umweltschutzgesetzes (USG) bekannt. In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der Baurechtsgeberin jede Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel ausdrücklich wegbedungen. Insbesondere wegbedungen wird die Gewährleistung der Baurechtsgeberin 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). 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 Grundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet er sich, seine Verpflichtungen gemäss den vorstehenden Absätzen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

2. Kostentragung sowie Haftung während der Dauer des Baurechts

Der Baurechtsnehmer hat alle aus dem Bestand der Bauten und Anlagen sowie des Baurechtsgrundstückes sich ergebenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, insbesondere aus Art. 684 ZGB und Art. 58 OR, zu übernehmen und haftet für alle Schäden, die mit der Ausübung des Baurechts in Zusammenhang stehen. Sollte die Baurechtsgeberin für Verpflichtungen 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 inklusiv 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 Bestimmung ist im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).



VI. Rechtspflege / Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Vermittlung

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

2. Gültigkeitsvorbehalte

Der Stadtrat Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 24. Oktober 2017 zugestimmt.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom 14. Dezember 2017 zugestimmt.

Dieser Vertrag tritt in Kraft nach der Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen gemäss Art. 32 lit. e und Fristablauf gemäss Art. 33. Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 15.12.1988 (fakultatives Referendum) beziehungsweise Zustimmung in der Volksabstimmung.

3. Vorbehalte zum Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages

Der Grundbucheintrag hat innert 30 Tagen, nachdem die Gültigkeitsbedingungen gemäss VI. Ziff. 2 erfüllt sind und zudem eine rechtskräftige Baubewilligung gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vorliegt für das Projekt, dem die Baurechtsgeberin im Sinne von II. Ziff. 3 Abs. 6 zugestimmt hat, den Vertrag zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge sowie die rechtskräftige Baubewilligung zuzustellen.

Kann dieser Baurechtsvertrag aufgrund der Vorbehalte gemäss VI. Ziff. 2 oder mangels rechtskräftiger Baubewilligung nicht im Grundbuch eingetragen werden, so entfällt er ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

4. Kostentragung

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



5. Streitigkeiten

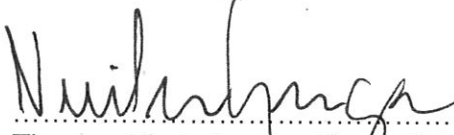
Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag bilden die ordentlichen Zivilgerichtsinstanzen zuständig für Kreuzlingen. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

So vereinbart und abgeschlossen:

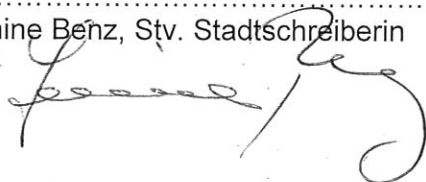
Kreuzlingen, 11. Juni 2018

Die Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen



.....
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

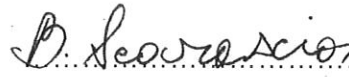
.....
Janine Benz, Stv. Stadtschreiberin



Der Baurechtsnehmer:

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen


.....
Giuseppe Scarascia, Präsident


.....
Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin

Öffentliche Beurkundung Nr.

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

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

Kreuzlingen, 11. Juni 2018

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Der Grundbuchverwalter





Stadtrat, 8280 Kreuzlingen

A-Post Plus

Centro Italiano Kreuzlingen
Viale Italia 1
8280 Kreuzlingen

Hauptstrasse 62
Postfach
8280 Kreuzlingen 1
Telefon +41 71 677 61 11
kanzlei@kreuzlingen.ch
www.kreuzlingen.ch

Ihr Kontakt

Michael Stahl
Stadtschreiber
Telefon +41 71 677 62 10
michael.stahl@kreuzlingen.ch

Kreuzlingen, 25. Februar 2025

Zukunft Centro Italiano – Verlängerung Baurechtsvertrag und Bedingungen

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Am Dienstag, 17. Februar 2025, fand ein erneutes Treffen statt. Das Centro Italiano wurde durch Mario di Pippo, Rocco Oliva und Fabrizio Ribezzi vertreten. Seitens Stadt nahmen Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl teil.

Bei diesem Treffen wurde vereinbart, dass möglichst rasch ein Baugesuch eingereicht wird, damit nach Erlangen der rechtskräftigen Baubewilligung der neue Baurechtsvertrag rechtsgültig eingetragen werden kann. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Stadt abklärt, wie die Übergangsfrist zwischen Ablauf altem Baurechtsvertrag (endet per 31. Dezember 2025) und der rechtsgültigen Eintragung des neuen Baurechtsvertrags geregelt werden kann.

Die Stadt liess sich durch RA Rolf Bickel, Lindtlaw, juristisch beraten. Dieser kommt zum Schluss, dass eine Verlängerung des bestehenden Baurechtsvertrags notwendig wird. Diese Verlängerung wird seitens Stadt jedoch an Bedingungen geknüpft.

Das weitere Vorgehen gestaltet sich wie folgt: Die Stadt beabsichtigt, dem Gemeinderat an der Sitzung vom 4. September 2025 eine Verlängerung des aktuellen Baurechtsvertrag um drei Jahre zu beantragen. Diese Verlängerung könnte dann, vorausgesetzt der Gemeinderat stimmt der Botschaft zu, nach Ablauf der Referendumsfrist ab dem 4. Dezember 2025 unterzeichnet werden und somit würde der aktuelle Baurechtsvertrag bis am 31. Dezember 2028 verlängert.

Damit die Botschaft dem Gemeinderat vorgelegt und zu einem späteren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtsvertrags durch die Stadt unterzeichnet werden kann, **muss bis am 31. Juli 2025 ein Baugesuch bei der Bauverwaltung eingereicht werden.**

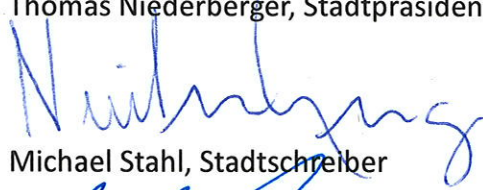
Sollte dies nicht der Fall sein, kann die Stadt einer Verlängerung des Baurechtsvertrags um drei Jahre nicht zustimmen. Das hat zur Folge, dass der bestehende Baurechtsvertrag am 31. Dezember 2025 endet und das Grundstück inklusive Gebäude an die Stadt zurückfällt. Ab dem 1. Januar 2026 kann das Centro Italiano in der heutigen Form nicht mehr weiterbetrieben werden und muss geschlossen bleiben, bis eine neue Lösung gefunden wird.

Die Verlängerung des Baurechtsvertrags kann nur durch Ihre Mitarbeit in die Wege geleitet werden. Vielen Dank, dass Sie rasch handeln.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident



Michael Stahl, Stadtschreiber





ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Nachtrag zum Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Baurechtsvertrag

Zwischen der

Stadt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen,
vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber
- als Baurechtsgeberin -

und dem Verein

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen, Viale Italia, Postfach 257, 8280 Kreuzlingen
vertreten durch Giuseppe Scarascia, Präsident und Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin
- als Baurechtsnehmer -

wird folgender Nachtrag zur Dienstbarkeit Nr. 7304.o671 vom 17.10.1990, Beleg 880o abgeschlossen:

Präambel

Das Baurecht wurde bis 31. Dezember 2025 vereinbart. Gemäss Art. 655 Abs. 3 Ziff. 2 ZGB kann die Dienstbarkeit als selbständiges und dauerndes Recht an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird zwischen den Vertragsparteien der folgende Nachtrag vereinbart.

Nachtrag zum Baurecht

Die im Baurechtsvertrag vom 17.10.1990 unter Litera b "Dauer des Baurechts", aufgeführte Bestimmung "Dauer bis und mit dem 31. Dezember 2025" wird aufgehoben und durch die nachstehende Bestimmung ersetzt:

Dauer

Das Baurecht wird um 3 Jahre verlängert und bis am 31. Dezember 2028 vereinbart.



Weitere Bestimmungen

1. Die übrigen Bestimmungen der Dienstbarkeit bleiben unverändert bestehen.
2. Die Gebühren für diesen Nachtrag werden vom Baurechtsnehmer bezahlt.
3. 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 dingliche Eintragung im Grundbuch kann erst nach Ablauf der fakultativen Referendumsfrist erfolgen. Diese beträgt 3 Monate. Sie beginnt am * und dauert bis *.

Die Mitglieder des CIK Centro Italiano di Kreuzlingen haben diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom * zugestimmt.

So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, *

Die Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen

.....
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

.....
Michael Stahl, Stadtschreiber

Der Baurechtsnehmer:

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen

.....
Giuseppe Scarascia, Präsident

.....
Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin



Öffentliche Beurkundung Nr.

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.
Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, *

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter

Michael Heidegger

Entwurf 31.03.2025



Anmeldung

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

- Nachtrag zur Dienstbarkeit Nr. 7304.o671 vom 17.10.1990 auf Grundstück Nr. 6406
Neue Frist: 31. Dezember 2028

Kreuzlingen, *

Die Baurechtsgeberin:

Stadt Kreuzlingen

.....
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

.....
Michael Stahl, Stadtschreiber

Der Baurechtsnehmer:

CIK Centro Italiano di Kreuzlingen

.....
Giuseppe Scarascia, Präsident

.....
Bianca Scarascia, Vize-Präsidentin