

**Sperrfrist für alle Medien**

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

**Botschaft an den Gemeinderat****Baurechtsvertrag mit Julius Kartal bzw. der von ihm noch zu gründenden GmbH für die Nutzung der Baurechtsfläche Minigolf, Seeburgpark, Kreuzlingen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit Julius Kartal bzw. der von ihm noch zu gründenden GmbH für die Nutzung der Baurechtsfläche Minigolf, Seeburgpark, Kreuzlingen, zuzustimmen.

**1 Ausgangslage und Bewerbungsprozess**

Der Baurechtsvertrag für die beliebte Minigolfanlage auf der Parzelle Nr. 2771 im Seeburgpark mit dem langjährigen Baurechtsnehmer Richard Lüthi läuft am 28. Februar 2026 aus (Beilage 1). Das Gebäude ist komplett sanierungsbedürftig und muss abgebrochen werden. Das Baufeld für ein neues Gebäude hat ähnliche Parameter (Beilage 2). Die Anlage muss auch zukünftig der breiten Bevölkerung für Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen. Zudem soll es ein familienfreundliches und erschwingliches Gastronomieangebot geben.

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 16. April 2024 wurde die Landparzelle im Frühling 2024 zur Baurechtsvergabe ausgeschrieben. Die Eingabefrist endete am 30. Juni 2024 (Beilage 3). Es gingen insgesamt vier Bewerbungen von vier Personen bzw. Firmen ein.

Eine Bewerbung wurde im weiteren Verlauf nicht berücksichtigt, da die geforderte Grobstudie bzw. ein konkretes Grobkonzept fehlte. Somit blieben drei Bewerbungen für eine vertiefte Überprüfung übrig. Die Bauverwaltung führte in einem nächsten Schritt eine baurechtliche Grobanalyse durch.

Grundsätzlich kommen baurechtlich alle drei Bewerbungen infrage. Das zuerst favorisierte Projekt geriet jedoch ins Hintertreffen, da die Finanzierung nicht gesichert war und eine Redimensionierung erforderlich gewesen wäre. Zudem war der ganze Schriftwechsel von einem Hin und Her und von Zu- und Absagen geprägt. Dies verzögerte den Fortschritt des Projekts erheblich. Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, die durch die Unsicherheiten in diesem Projekt ausgelöst wurden, wurden parallele Gespräche mit der Vertretung des zweitplatzierten Projekts geführt. Das Konzept von Julius Kartal überzeugte ebenfalls. Es scheint durchdacht, und es wäre auch eine

gastronomische Bereicherung für Kreuzlingen. Somit wurde am 21. Januar 2025 in einem Grundsatzentscheid des Stadtrats festgehalten, dass konkrete Verhandlungsgespräche mit Julius Kartal aufgenommen werden.

## **2 Verhandlungsphase**

Nach dem Entscheid vom Januar 2025 fanden verschiedene Gespräche mit Julius Kartal statt. Einerseits ging es um das Neubauprojekt, andererseits wurde auch die Situation betreffend der noch funktionstüchtigen Minigolfanlage diskutiert. Gleichzeitig wurde ein Baurechtsvertrag unter der Federführung von RA Rolf Bickel erarbeitet.

Seitens Stadt wurde kommuniziert und auch verlangt, dass zumindest mittelfristig die heutige Minigolfanlage bestehen bleiben soll. Laut dem heute gültigen Baurechtsvertrag, der am 28. Februar 2026 ausläuft, müsste der Baurechtsnehmer alle Bauten komplett zurückbauen und die Parzelle als "grüne Wiese" an die Stadt übergeben. Um jedoch sicherzustellen, dass – unabhängig vom neuen Projekt – im Seeburgpark Minigolf gespielt werden kann, wurde mit dem heutigen Baurechtsnehmer Richard Lüthi vereinbart, dass der Teil der Minigolfanlage nicht zurückgebaut werden muss und entschädigungslos an die Stadt übergeben wird (Beilage 4).

Gleichzeit hat die Stadt von Julius Kartal verlangt, dass zumindest mittelfristig die bestehende Minigolfanlage in der heutigen Form weiterbetrieben wird. Dies hat für Julius Kartal auch den Vorteil, dass er sich in einer ersten Phase auf die Gastronomie fokussieren kann. Gegebenenfalls kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Renovation oder Aufwertung der bestehenden Anlage in Betracht gezogen werden. Auf jeden Fall soll – unabhängig vom Gastronomie-Bauprojekt – während der üblichen Saison Minigolf gespielt werden können. Allenfalls muss die Verleihung von Schlägern und Bällen während der Bauphase über ein Provisorium gelöst werden. Julius Kartal stimmte dieser Vorgehensweise am 11. März 2025 schriftlich zu (Beilage 5). Des Weiteren hält er in diesem Schreiben auch fest, dass er mit dem Baurechtsvertrag einverstanden ist.

## **3 Projekt**

### **3.1 Projekterarbeitung**

Um das Projekt professionell zu begleiten, beauftragte Julius Kartal im April 2025 die renommierte LBP Architekten AG aus Kreuzlingen. Eine erste Besprechung wurde Ende April 2025 angesetzt. Es wurde seitens Stadt kommuniziert, dass vor der definitiven Einreichung der Botschaft an den Gemeinderat eine grobbaurechtliche Prüfung durch die Bauverwaltung erfolgen muss. Somit kann mit einer hohen Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass das Bauprojekt für die Gastwirtschaft grundsätzlich bewilligungsfähig ist.

Am Mittwoch, 4. Juni 2025, wurde das Vorprojekt mit der Bauverwaltung, vertreten durch Anthony Sarno und Tibor Bley, besprochen. Als Fazit des Gesprächs kann festgehalten werden, dass das Projekt, abgesehen von ein paar kleinen Anpassungen, als bewilligungsfähig eingestuft wurde. Am Donnerstag, 5. Juni 2025, fand eine

Nachbesprechung zwischen Julius Kartal, der LBP Architekten AG und Stadtschreiber Michael Stahl statt. In diesem Gespräch wurden die Änderungswünsche der Bauverwaltung diskutiert, und es wurde festgehalten, dass diese in das Projekt integriert werden.

### 3.2 Projektbeschreibung

LPB Architekten AG erarbeitete ein Vorprojekt. Ein Kurzbaubeschrieb liegt dieser Botschaft bei (Beilage 6). Die wichtigsten Punkte werden hier aufgeführt:

- Die tragende Konstruktion wird in hochwertiger Holzbauweise erstellt.
- Die Fassadengestaltung orientiert sich am bestehenden Hafenmeistergebäude.
- Alle Innenwände werden in Holzrahmenbauweise erstellt.
- Decken und Dächer werden je nach statischer Anforderung in Holz-Balkenlage oder in Massivholzbauweise ausgeführt.
- Alle Hebeschiebefenster sind mit 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet.
- Dachrandabschlüsse und Spenglerarbeiten werden je nach Einsatz in Chromstahl oder Kupfertitanzink ausgeführt.
- Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.
- Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe.



Ansicht Nord

Die detaillierten Vorprojektpläne liegen der Botschaft ebenfalls bei (Beilage 7). Mit diesem Projekt werden auch alle Anforderungen an die sanitären Installationen erfüllt. Die WC-Anlagen sind im Gebäude integriert, was eine markante Verbesserung zur heutigen Situation darstellt, da auf der gesamten Minigolfanlage keine öffentlichen WC-Anlagen zur Verfügung stehen. Des Weiteren ermöglicht dieses Gebäude einen ganzjährigen Gastrobetrieb.

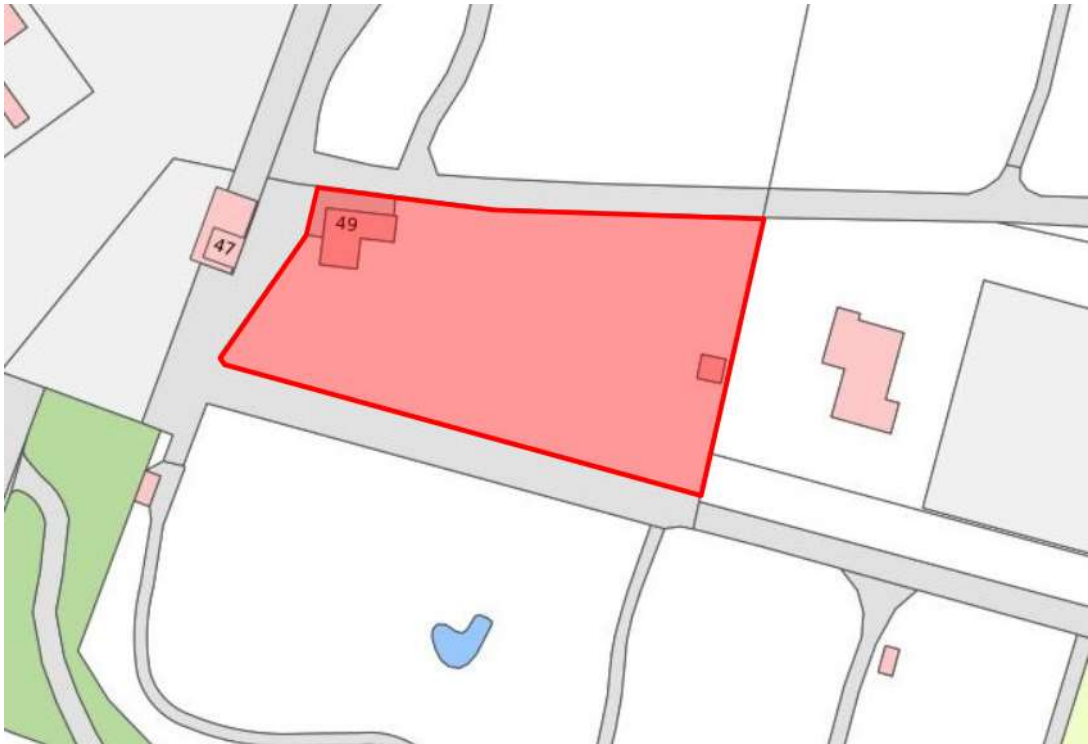
### 3.3 Gastronomie

Die Gastronomie stützt sich auf das von Julius Kartal erfolgreich betriebene "Pan Rolito" in Berg, Thurgau, [www.pan-rolito.ch](http://www.pan-rolito.ch). Die vorgesehene Ausrichtung zielt auf ein erstklassiges Gastronomieerlebnis in Verbindung mit dem Angebot von Minigolf. Die Zielgruppen umfassen Familien, Einzelpersonen und Gruppen. Der integrierte Kiosk soll weiterhin betrieben werden. Zum Einsatz kommen lokale und nachhaltige Produkte. Die Getränkeauswahl wird ebenfalls vielfältig gestaltet, um den Anforderungen eines breiten Publikums gerecht zu werden.

## 4 Baurechtsvertrag

### 4.1 Baurechtssperimeter

Das zukünftige Baurechtsgrundstück entspricht ungefähr der heutigen Parzelle Nr. 2777, die eine Gesamtfläche von 2'571 m<sup>2</sup> aufweist. Eine neue Parzellierung erfolgt erst, wenn der Baurechtsvertrag vom Gemeinderat bewilligt wurde und die Frist für das fakultative Referendum abgelaufen ist. Die neue Parzelle orientiert sich an folgendem Plan:



Die mögliche zukünftige Parzelle beinhaltet eine Fläche von ca. 2'624 m<sup>2</sup>. Das ist ungefähr deckungsgleich mit der heutigen Baurechtsfläche von 2'629 m<sup>2</sup>, die im Baurechtsvertrag inkl. Zusatzvertrag aufgeführt ist.

### 4.2 Baurechtsszins

Der Baurechtsszins besteht aus einer fixen sowie einer variablen Komponente. Die fixe Komponente kommt ab Eintragung des Baurechtsvertrags im Grundbuch zum Tragen und berechnet sich wie folgt:

Beschreibung	Wert
Landwert (Annahme 2'629 m <sup>2</sup> à CHF 150.–)	CHF 394'350.–
Hypothekarischer Referenzzinssatz (Stand 4. März 2025)	1.5 %
Fixer Zuschlag	1 %
Fixer Baurechtsszins p.a.	CHF 9'858.75

Da die Baurechtsfläche noch etwas variieren kann, kann sich auch der Landwert entsprechend leicht anpassen. Zudem kann auch der hypothekarische Zinssatz eine Änderung erfahren. Des Weiteren wird festgehalten, dass die fixe Komponente den Mindestbetrag von CHF 8'000.– nicht unterschreiten darf (unabhängig vom Landwert und/oder des hypothekarischen Referenzzinssatzes). Als hypothekarischer Referenzzinssatz wird der Wert per 1. Januar des laufenden Jahres genommen.

Die variable Komponente kommt in einer zweiten Phase ab dem 1. Januar 2030 zusätzlich zur fixen Komponente dazu. Basierend auf dem Umsatz des Vorjahres wird eine Umsatzbeteiligung in Höhe von 5 % ab einem Umsatz von CHF 500'000.– (Umsatzbeteiligung = 5 % des Mehrbetrags) berechnet. Würde beispielsweise ein Umsatz von CHF 800'000.– erzielt, würde daraus eine variable Komponente von CHF 15'000.– resultieren.

Durch dieses Modell kann gewährleistet werden, dass die Stadt einerseits immer einen fixen Betrag (mindestens CHF 8'000.–) erhalten wird und je nach Umsatzhöhe auch am wirtschaftlichen Erfolg partizipieren kann. Der zeitlich versetzte Einsatz der variablen Komponente kann als indirekte Wirtschaftsförderung/-unterstützung verstanden werden, da zu Beginn doch sehr hohe Investitionen anfallen werden.

#### **4.3 Vertragsbestimmungen**

Der Baurechtsvertrag basiert auf der Mustervorlage, stützt sich aber im Wesentlichen auf die Resultate der Verhandlungen zwischen den Vertretern der Stadt und dem Baurechtsnehmer (Beilage 8). Es werden folgende Punkte aus dem Baurechtsvertrag hervorgehoben:

- Die vorstehende Übertragungsbeschränkung findet auch Anwendung, wenn es sich bei der Baurechtsnehmerin um eine juristische Person handelt und mehr als 50 % der Anteile (Aktien, Stammanteile), welche zugleich mehr als 50 % der Stimmrechte ausmachen, an einen oder mehrere neue Eigentümer (natürliche oder juristische Person) übertragen werden.
- 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:
  - Minigolf- und Weitschussanlage sowie andere Spiel- und Freizeitanlagen, Ausstattung mit Spiel- und Freizeitgeräten
  - Gastwirtschaft (baurechtlich bewilligte Örtlichkeit/Räumlichkeit zur Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken)
  - Kiosk
- Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch (vgl. nachfolgend V. Ziffer 5) und dauert bis am 31. Dezember 2075. Fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein.

- Die Baurechtsgeberin (Grundeigentümerin) 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 sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zusätzlich sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen. Die Minigolf- und Weitschussanlage, andere Freizeitanlagen sowie allfällige Spiel- und Freizeitgeräte bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt und sind von der Baurechtsgeberin nicht zu entschädigen und müssen auf deren Verlangen vom Baurechtsnehmer vollständig zurückgebaut und entfernt werden.
  
- Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Parteien folgendes:

Der Baurechtsnehmer hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und dessen Eintragung im Grundbuch die Projektierungsarbeiten unverzüglich fortzusetzen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangung die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich insbesondere:

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

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

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

- Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (II. Ziffer 5.1), über den vorzeitigen Heimfall (II. Ziffer 5.2) und über die Ermittlung des Baurechtszinses, insbesondere über die Ermittlung des Umsatzes und der Umsatzbeteiligung, unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

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

## **5 Zusammenfassung**

Die bestehende Minigolfanlage ist aus Kreuzlingen nicht mehr wegzudenken. Es gibt kaum eine Person aus dem Raum Kreuzlingen, die nicht Erinnerungen mit dieser Anlage verbindet. Zudem ist das Angebot auch eine touristische Bereicherung für Kreuzlingen und Umgebung. Mit dem vorliegenden Projekt kann diese Minigolfanlage weiterbetrieben werden. Das neue Gastronomiegebäude erfüllt die heutigen gesetzlichen Vorgaben, und das aufgewertete Angebot an Essen und Getränken zielt auf die breite Bevölkerung ab. Der Stadtrat ist überzeugt, dass auch mit dem neuen Konzept und dem neuen Betreiber viele schöne Erinnerungen im wertvollen Seeburgpark geschaffen werden können.

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

**Der Stadtrat beantragt Ihnen,**

**den Baurechtsvertrag mit Julius Kartal bzw. der von ihm noch zu gründenden GmbH für die Nutzung der Baurechtsfläche Minigolf, Seeburgpark, Kreuzlingen**

**zuzustimmen.**

Kreuzlingen, 24. Juni 2025

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

### **Beilagen**

1. Baurechtsverträge bisher
2. Baufeld für Ersatzbau
3. Ausschreibungsinserat
4. Übernahmevereinbarung Richard Lüthi – Stadt vom Juni 2025
5. Einverständniserklärung Julius Kartal vom 11. März 2025
6. Kurzbaubeschrieb LPB Architekten AG
7. Vorprojektpläne LPB Architekten AG
8. Baurechtsvertrag neu

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

BAURECHTSVERTRAG

(Personaldienstbarkeit)



Die Stadt Kreuzlingen

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

räumt hiermit

Herrn Willi Truninger, Riedmühlestrasse 51, 8474 Dinhard

an nachfolgend beschriebenen Grundstück ein selbständiges und dauerndes Bau-  
recht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Im Grundbuch Kreuzlingen

E.Bl. und Parz. Nr. 2771

2572 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche mit zwei Parkplätzen  
im Seeburgareal

---  
Grenzen laut Grundbuchplan Blatt 12 und  
Mutation Nr. 2069 Kreuzlingen

Dienstbarkeiten

Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisa-  
tion

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parz.Nr. 222

Last : Durchleitungsrecht für die Gemeindewasserver-  
sorgung

---  
Pfandfrei  
---

### Baurechtsbestimmungen

Der Baurechtnehmer  
Das Baurecht beginnt am 1. März 1991. Es dauert 35 Jahre, d.h. bis 28. Februar 2026.

### Uebernahme als Grundstück im Grundbuch

Dieses Baurecht wird im Grundbuch verselbständigt unter E.Blatt 27 Grundbuch Kreuzlingen. Auf E.Bl. und Parz. Nr. 2771 (Stammgrundstück) ist es als Dienstbarkeit einzutragen und zwar als Last mit dem Wortlaut: "Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Willi Truninger, Dlnhard, bis 28. Februar 2026".

9 Die Uebernahme des Baurechtsgrundstückes und der gesamten Anlage inkl. der bestehenden Infrastruktur erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr von seiten der Baurechtsgeberin.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Grundpfandschulden durch regelmässige Abzahlungen bis zum Ablauf der Baurechtsdauer von 35 Jahren vollständig zu amortisieren.

### Inhalt

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurechtsgrundstück zu verfügen und die bestehende Kleingolf- und Weitschussanlage sowie den Kiosk mit integrierter Gartenwirtschaft zu betreiben. Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen, insbesondere Art. 5, darf das Baurechtsgrundstück nicht für andere als die erwähnten Zwecke benutzt werden. Anlageänderungen sind mit folgenden Einschränkungen möglich: keine Hochbauten (einschliesslich Wetterschutz), keine Lärm- und Lichtmissionen, Rücksichtnahme auf die Durchgrünung bzw. Bepflanzung der Gesamtanlage.

Bauliche Vorkehren und Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Baurechtsgeberin vorgenommen werden. Diese Zustimmung ist zu erteilen, sofern das Vorhaben dem Sinn und Zweck des vorliegenden Baurechtes entspricht und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin entgegenstehen. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Kreuzlingen ersetzt diese Zustimmung nicht, umgekehrt gibt diese Zustimmung keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die Anlagen während der Dauer des Bestehens stets in gepflegtem Zustand zu halten und für eine einwandfreie Betriebsführung und Verwaltung besorgt zu sein.

Für den Betrieb des Kiosks und der angegliederten Gartenwirtschaft gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Eintritts- und Kioskpreise sollen sich auf dem entsprechenden Preisniveau von vergleichbaren oder ähnlichen Anlagen in der Region Kreuzlingen bewegen.

Damit in Zukunft für die Bewirtschaftung der Anlage eine optimale Voraussetzung gewährleistet werden kann, wird dem Baurechtsnehmer das Recht eingeräumt, die Kioskbaute umzubauen und zu erweitern. Massgebend ist das bewilligte Baugesuch.

Die Versicherungen sind Sache des Baurechtsnehmers.

Im Falle der Zerstörung der Bauten und Anlagen sind diese durch den Baurechtsnehmer wieder zu erstellen bzw. wieder erstellen zu lassen. Allfällige Entschädigungen (beispielsweise durch Versicherungen) sind zu diesem Zweck zu verwenden.

#### 5. Nutzung

Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### 6. Heimfall

Bei Ablauf des Baurechtsvertrages gehen, sofern er nicht erneuert wird, sämtliche auf dem Grundstück erstellten Bauten und Umbauten, sowie die gesamten dazugehörigen Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über, wobei die Möglichkeit der Verlängerung gestützt auf Art. 779 I Abs. 2 ausdrücklich vorbehalten bleibt. Ausgenommen sind Mobilien und Einrichtungen, welche mit den Gebäuden nicht fest verbunden sind. Für die heimfallenden Bauten ist auch bei vorzeitiger Aufgabe gemäss Abs. 2 keine Entschädigung geschuldet.

Entschliesst sich der Baurechtsnehmer zur vorzeitigen Aufhebung der Anlage, ist ihm dies ohne eine besondere Entschädigung an die Stadt gestattet. Er ist jedoch verpflichtet, das Gelände auf seine Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand, vor Errichtung der Kleingolfanlage mit entsprechender Infrastruktur, zu versetzen, sofern dies von der Baurechtsgeberin verlangt wird. Ohne ausdrückliches Verlangen der Baurechtsgeberin dürfen die Bauten nur mit deren Zustimmung entfernt und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Das Grundstück ist auf Verlangen der Baurechtsgeberin auf den Ablauf zu Lasten des Baurechtsnehmers wiederum in den ursprünglichen Zustand zu bringen.

#### 7. Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten Art. 779f-hZGB.

**8. Vorkaufsrecht**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten am Ursprungsgrundstück Parz. Nr 2771 wird - gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB - ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien verzichten auf die Vormerkung im Grundbuch.

**9. Uebertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar.

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet vor einer allfälligen Uebertragung des Baurechtes auf einen Dritten die Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Diese ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger ausreichend Gewähr dafür bietet, die Anlage im Sinne dieses Baurechtsvertrages weiterzuführen und keine anderweitigen schützenswerten Interessen der Baurechtsgeberin dagegensprechen.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die von ihm übernommenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

**10. Baurechtszins**

Der Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 5'200.--. Er ist jeweils auf den 30. November fällig.

Sicherstellung:

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

**11. Zinsanpassung**

Der Baurechtszins wird jährlich aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, und zwar jeweils auf Beginn des Kalenderjahres, gemäss dem Stand per Ende Oktober des vorangegangenen Jahres. Der Baurechtszins von Fr. 5'200.-- entspricht dem Indexstand per Oktober 1990 von 123,6 Punkten (Basis-Index Dezember 1982 = 100 %); die erste Anpassung erfolgt auf den 1. Januar 1992.

**12. Oeffentliche Abgaben**

Sämtliche Gebühren und Abgaben, welche auf der Baurechtsfläche und den darauf erstellten Objekten ruhen, gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

**13. Genehmigung**

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Zustimmung durch den Gemeinderat Kreuzlingen sowie der Stimmbürgerschaft im Falle eines Referendums.

**14. Grundbuchgebühren**

Die Grundbuchgebühren dieses Baurechtsvertrages werden von den Parteien gemeinsam je zur Hälfte übernommen.

15. Grundbucheintrag Der Grundbucheintrag hat zu erfolgen nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss Ziff. 13 und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.
16. Gerichtsstand Gerichtsstand für sämtliche aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten ist Kreuzlingen.

Die Vertragsparteien

STADT KREUZLINGEN

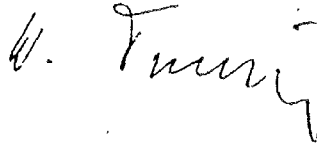
Der Stadtammann



Der Stadtschreiber



DER BAURECHTSNEHMER



(13)

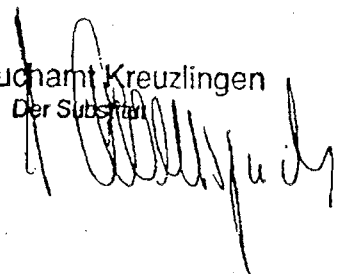
Öffentliche Beurkundung Nr. 33

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, 15. März 1991



Grundbuchamt Kreuzlingen  
Der Substanz



Die erforderliche Zustimmung des Gemeinderates Kreuzlingen zu diesem Vertrag gemäss Ziff. 13 der Baurechtsbestimmungen liegt, gemäss Protokollauszug vom 13.12.1990, vor.

Die Referendumsfrist ist unbenützt verstrichen.

Die gemäss Ziff. 15 der Baurechtsbestimmungen erforderliche, rechtskräftige Baubewilligung liegt ebenfalls vor.

#### Anmeldung zum Grundbucheintrag

Vorstehender Baurechtsvertrag wird hiermit in aller Form zum Grundbucheintrag angemeldet.

#### Es ist einzutragen

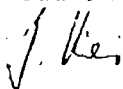
- Die Dienstbarkeit auf E.Blatt 2771 Grundbuch Kreuzlingen.  
" Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 35 Jahren, d.h. bis 28. Februar 2026, zugunsten Willi Truninger, Dinhard, verselbständigt unter E.Blatt 27 Grundbuch Kreuzlingen. "
- Aufnahme dieses Baurechtes als Grundstück in das Grundbuch, unter Eröffnung des neuen E.Blattes 27 Grundbuch Kreuzlingen.

Kreuzlingen, 15. März 1991

Die Baurechtsgeberin:

STADT KREUZLINGEN

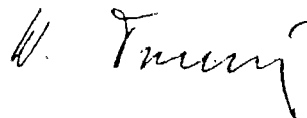
Der Stadtammann:



Der Stadtschreiber:



Der Baurechtsnehmer:



Oeffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen,  
15. März 1991, Beleg 184

---

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 18. März 1991

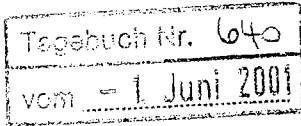


GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN  
Der Grundbuchverwalter-Sav.

640

Öffentliche Beurkundung

über



**Kauf s r e c h t**

Die  
**Erbengemeinschaft Willi Truninger**, bestehend aus:

- **Dora Lisa Truninger-Prader**, geb. 19.07.1948, von Dinhard ZH, wohnhaft in 8474 Dinhard, Riedmühlestrasse 51
- **Stefan Truninger**, geb. 01.10.1977, von Dinhard ZH, wohnhaft in 8474 Dinhard, Riedmühlestrasse 51
- **Edith Truninger**, geb. 10.05.1982, von Dinhard ZH, wohnhaft in 8474 Dinhard, Riedmühlestrasse 51

Erbengemeinschaft / Gesamteigentümer

Stefan und Edith Truninger mit Vollmacht vertreten durch ihre Mutter Dora Lisa Truninger-Prader

räumt hiermit

**Richard Lüthi**, geb. 09.11.1952, von Gossau ZH, wohnhaft in 8006 Zürich, Rötelstr. 9

ein **Kauf s r e c h t** im Sinne von Art. 216 ff OR am nachbezeichneten Grundstück ein:

**Im Grundbuch Kreuzlingen**

**Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D27**  
zulasten Nr. 2771

Baurecht für Minigolfanlage  
Dauer bis 28. Februar 2026  
15.03.1991, Beleg 184, SP VII/315

**Erwerbstitel**

Begründung Baurecht 15.03.1991 Beleg 184  
Erbgang 28.06.2001 Beleg 626

**Grundpfandrechte**

Keine

**Liegenschaft Nr. 2771**  
**Stammgrundstück zu Nr. D27**  
Plan Nr. 12, Seeburg

2'571 m<sup>2</sup>

Kiosk Wärterhaus Assek.Nr. 509, Seeburgpark Kleingolfanlage  
Gartenanlage

#### **Erwerbstitel**

Kauf 16.05.1958 Beleg 188  
Tausch 23.04.1985 Beleg 353  
Grundstückaufteilung 01.12.1988 Beleg 1297  
Grundstückaufteilung 16.03.1990 Beleg 252  
Grenzänderung 03.12.1990 Beleg 996

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

- 1188 Last: Durchleitungsrecht  
für die Gemeindekanalisation  
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen  
23.11.1920 Beleg SP 188
- 1202 Last: Durchleitungsrecht  
für die Gemeindewasserversorgung  
zugunsten Stadt Kreuzlingen, Kreuzlingen  
21.12.1920 Beleg SP 202
- 7315 Last: Selbständiges und dauerndes Recht  
Baurecht  
Frist: 28.02.2026  
Verselbständigt als Grundstück D27  
15.03.1991 Beleg 184

#### **Grundpfandrechte**

Keine

---

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 50'000.--**  
(Franken fünf null null null null 00/100)

Diese Zahlung erfolgt durch den Kaufrechtsberechtigten bei der Ausübung des Kaufrechtes.

---

## Kaufsrechtsbedingungen

1. Der Antritt des erworbenen Grundstückes durch den Kaufsrechtsberechtigten findet mit der Ausübung dieses Kaufsrechtes statt. Nutzen und Lasten, wie Steuern und Abgaben beginnen für Rechnung des Erwerber ab diesem Zeitpunkt zu laufen.
2. Die Grundbuchgebühren dieses Vertrages und die Gebühren und Handänderungssteuern anlässlich der Eigentumsübertragung werden von den Vertragsparteien gemeinsam je zur Hälfte bezahlt.
3. Eine allfällig zu entrichtende Grundstückgewinnsteuer nach der Ausübung ist von der Verkäuferin zu bezahlen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass nach Kant. Steuergesetz hierfür keine Sicherstellungspflicht, jedoch ein gesetzliches Pfandrecht besteht, das allen privatrechtlichen Pfandrechten im Range vorgeht.
4. Die Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen hat mit Schreiben vom 2. Mai 2001 diesem Rechtsgeschäft zugestimmt. Für die Ausübung dieses Rechtes ist ein Beschluss des Stadtrates erforderlich.
5. Dieses Kaufsrecht wird für die Dauer von zehn Jahren eingeräumt, gerechnet ab Grundbucheintrag dieses Vertrages. In den ersten neun Jahren bezahlt der Kaufsrechtsberechtigte einen jährlichen Pachtzins gemäss separat abgeschlossenem Pachtvertrag. Der Kaufsrechtsberechtigte kann das Kaufsrecht nur im 10. Jahr ausüben, d.h. zwischen 01.06.2010 und 31.05.2011.

## Grundbuchanmeldung

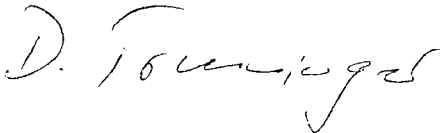
So vereinbart, abgeschlossen und gleichzeitig zur Vormerkung angemeldet.

Es ist vorzumerken:

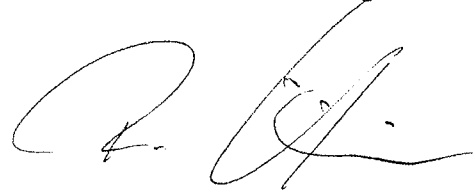
Kaufrecht zum Preise von Fr. 50'000.-- an Grundstück D27 Grundbuch Kreuzlingen zugunsten Richard Lüthi, 09.11.1952, von Gossau ZH, in 8006 Zürich, Rötelstrasse 9 vom 01.06.2010 bis 31.05.2011.

Kreuzlingen, 1. Juni 2001

Die Kaufrechtsbelastete  
Erbengemeinschaft Willi Truninger  
Für mich und in Vollmacht:



Der Kaufrechtsberechtigte

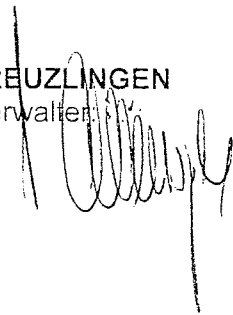


### Öffentliche Beurkundung Nr. 313

Als Urkundsperson des Kreises Kreuzlingen beurkunde ich, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält und von den Parteien in meiner Gegenwart selbst gelesen wurde. Die im EG ZGB und in der RRV über das Grundbuch- und Notariatswesen vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 1. 6. 01

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN  
Der Grundbuchverwalter:



## Zusatzvertrag

zu Baurechtsvertrag vom 02. November 1990

zwischen

---

**der Stadt Kreuzlingen**  
**vertreten durch die Herren Josef Bieri, Stadtmann und Silvano Castioni,**  
**Stadtschreiber**

und

**dem Betreiber der Minigolfanlage im Seeburgareal**  
**Herr Richard Lüthi, Gottliebenstr. 2, 8274 Tägerwilen**

---

Der vorliegende Vertrag mit zugehörigem Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags vom 02. November 1990 für das Betreiben der bestehenden Minigolfanlage mit Kiosk und Gartenwirtschaft. In Ergänzung dazu wird zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

### **Art. 1 Erweiterung Baurechtsfläche**

- <sup>1</sup> Die Fläche von 57 m<sup>2</sup> beim Vorplatz zum Kiosk wird neu der Baurechtsfläche angerechnet.
- <sup>2</sup> Die gesamte Baurechtsfläche mit ihrer Umgrenzung gemäss beiliegendem Situationsplan beträgt neu 2'629 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Die neue Baurechtsfläche wird im Grundbuch eingetragen.

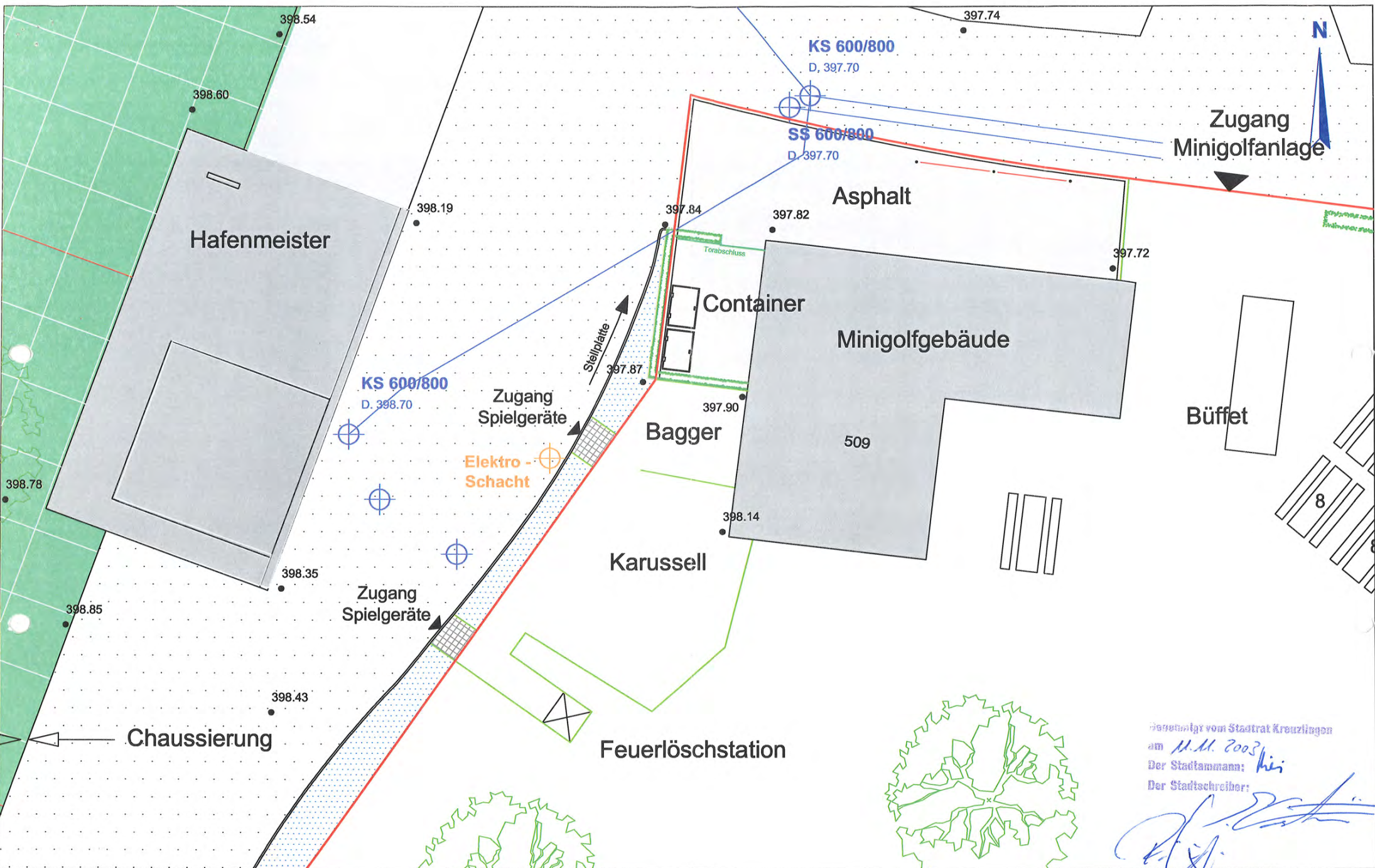
### **Art. 2 Sitzplätze Gartenwirtschaft**

Die heute bestehenden 124 Sitzplätze bei der Gartenwirtschaft sind gemäss beiliegendem Situationsplan in ihrer Anzahl und Standort bewilligt. Eine Erhöhung der Sitzplatzanzahl wird nicht toleriert.

### **Art. 3 Anlieferung / Parkplatz / Container**

- <sup>1</sup> Für die Anlieferung ist die Zu- und Wegfahrt von der Seestrasse über den Hafenplatz vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Das Parkieren von Motorfahrzeugen jeglicher Art bei der Minigolfanlage ist untersagt. Für den Betreiber der Minigolfanlage wird ein Parkplatz mit entsprechender Bezeichnung auf der Parkplatzanlage westlich des Hafenrestaurants reserviert. Für die Benützung des Parkplatzes wird eine Gebühr von Fr. 240.-- / pa. erhoben.  
(Fr. 40.-- / mt für 6 Monate)
- <sup>3</sup> Der Standort der Abfall-Container ist gemäss beiliegendem Situationsplan vorgeschrieben. Für die Entsorgung sind die Container durch den Betreiber der Minigolfanlage an den entsprechend bezeichneten "Blauen Punkt" bei der Seestrasse zu transportieren.



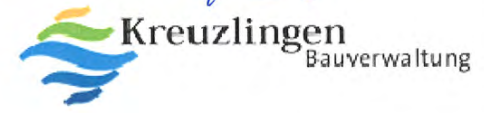


Genehmigt vom Stadtrat Kreuzlingen  
 am 11.11. 2003  
 Der Stadtmann: *his*  
 Der Stadtschreiber:

*[Handwritten signature]*

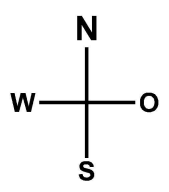
**Ausschnitt Situationsplan westlicher Abschluss**  
**Situation M. 1 : 100**

- Legende:**
- Baurechtsfläche gem. Zusatzvertrag v. 28. Oktober 2003
  - Blumenrabatte neu



# Amtl. Vermessung

Kreuzlingen, 15.11.2023 / BV





# Stadt Kreuzlingen vergibt Landparzelle Minigolfanlage im Baurecht

**Parzelle Nr. 2771:** Grundstücksfläche 2'571 m<sup>2</sup>, erschlossen  
**Lage:** Kreuzlingen, Seeburgpark  
**Zone:** Erholungs- und Freizeitzone

Die Stadt Kreuzlingen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 2771 im Seeburgpark. Für diese Parzelle besteht ein Baurechtsvertrag, der am 28. Februar 2026 auslaufen wird. Die Stadt sucht eine Baurechtsnehmerin oder einen Baurechtsnehmer, der die Minigolfanlage oder eine andere, dem breiten Nutzen der Bevölkerung zugängliche Anlage am bestehenden Standort führen möchte. Zudem soll eine Kiosk- und Gartenwirtschaft betrieben werden. Dazu steht ein Baufeld für einen eingeschossigen Ersatzbau mit den Massen 20 m x 9.5 m zur Verfügung. Das jetzige Gebäude ist komplett sanierungsbedürftig.

Für Auskünfte zum Baurechtsvertrag steht Stadtschreiber Michael Stahl telefonisch zur Verfügung. Die konkrete Ausgestaltung des Vertrags ist dann Bestandteil der Verhandlungen.

Interessentinnen und Interessenten können Informationsunterlagen bei der Stadtkanzlei Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen (Tel. 071 677 62 10, E-Mail: michael.stahl@kreuzlingen.ch) beziehen und sich **bis spätestens 30. Juni 2024** unter Abgabe der schriftlichen und eingeschriebenen Bewerbungsunterlagen inkl. Grobstudie/Grobkonzept bei der gleichen Adresse bewerben. Für bauliche Fragen steht die Bauverwaltung (Tel. 071 677 61 86) direkt zur Verfügung.



## Vereinbarung

zwischen

**Stadt Kreuzlingen**, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

**Stadt Kreuzlingen**

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

und

**Richard Lüthi**, Panoramaweg 1, 8274 Tägerwilen

**Richard Lüthi**

### I. Präambel

Die Stadt Kreuzlingen hat mit Willi Truninger am 2. November 1990 einen Baurechtsvertrag für die Erstellung und den Betrieb einer Minigolf- und Weitschussanlage sowie für einen Kiosk mit Gartenwirtschaft auf der Parzelle Nr. 2771, Grundbuch Kreuzlingen, abgeschlossen. Das Baurecht wurde für 35 Jahre abgeschlossen (Beginn: 1. März 1991, Ende: 28. Februar 2026). Der Baurechtsvertrag wurde von Willi Truninger auf Richard Lüthi übertragen. Am 11. November 2003 haben die Stadt Kreuzlingen und Richard Lüthi einen Zusatzvertrag zum Baurechtsvertrag vom 2. November 1990 abgeschlossen.

Das Baurechtsverhältnis mit Richard Lüthi wird nicht verlängert und endet am 28. Februar 2026. Gemäss Ziffer 6 des Baurechtsvertrags vom 2. November 1990 ist das Grundstück auf Verlangen der Stadt Kreuzlingen auf das Ende des Baurechts in den ursprünglichen Zustand zu bringen.

Auf der Parzelle Nr. 2771, Grundbuch Kreuzlingen, sollen auch in Zukunft eine Minigolfanlage sowie eine Gastwirtschaft betrieben werden. Die Stadt Kreuzlingen beabsichtigt hierfür ein neues Baurecht zu begründen.

Bei dieser Ausgangslage vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Richard Lüthi verpflichtet sich, im gelben Bereich gemäss Situationsplan (vgl. Situationsplan) die Bauten und Anlagen vollständig zurückzubauen und das Mobiliar vollständig zu entfernen. Der gelbe Bereich ist von der Minigolfanlage durch die Mauer, durch den Abschluss der befestigten Sitzplatzfläche (u.a. mit Stellriemen) und im Bereich des Karussells durch den Zaun begrenzt (vgl. Fotodokumentation 1). Diese äussere Begrenzung (Mauer, Abschluss, Zaun) bleibt bestehen.
2. Richard Lüthi steht es frei, mit dem künftigen Baurechtsnehmer die Übernahme der Sonnenschirme, den Weiterbestand der befestigten Sitzplatzfläche sowie die Übernahme von Mobiliar zu vereinbaren.
3. Richard Lüthi verpflichtet sich, im roten Bereich gemäss Situationsplan die Bauten und Anlagen bis auf den befestigten Boden und die Pflanzungen vollständig zurückzubauen und das Mobiliar vollständig zu entfernen. Der rote Bereich ist durch die Hecken, die Zäune und die Steinabschlüsse begrenzt (vgl. Fotodokumentation 2). Diese äussere Begrenzung (Hecke, Zaun, Abschluss) bleibt bestehen.
4. Richard Lüthi steht es frei, mit dem künftigen Baurechtsnehmer die Übernahme der Sitzbänke und des Mobiliars (insbesondere Spielgeräte) zu vereinbaren.
5. Die Bauten und Anlagen ausserhalb des gelben und roten Bereichs bleiben unverändert bestehen. Richard Lüthi steht es frei, den Ping-Pong-Tisch und/oder den Billardtisch im Bereich der Minigolfanlage (vgl. Situationsplan, orange markiert) zu belassen oder zu entfernen.
6. Im Fall eines Widerspruchs zwischen Vereinbarung und Beilagen geht die Vereinbarung vor.



7. Für den Rückbau der Bauten und Anlagen sowie für die Entfernung des Mobiliars gemäss Ziffern 1-5 wird Richard Lüthi eine Frist bis am 31. Januar 2026 angesetzt. Die Parteien führen eine Abnahme durch. Allfällige Beanstandungen der Stadt Kreuzlingen hat Richard Lüthi bis am 28. Februar 2026 zu erledigen.
8. Richard Lüthi hat die Kosten für den Rückbau zu tragen. Für verbleibende Bauten und Anlagen sowie Pflanzungen besteht kein Anspruch auf eine Entschädigung.
9. Die Vereinbarung zwischen Richard Lüthi und dem künftigen Baurechtsnehmer zur Regelung allfälliger Übernahmen gemäss Ziffern 2, 4 und 5 bedarf für deren Gültigkeit und Rechtswirksamkeit der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Kreuzlingen.
10. Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.
11. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder Inhalte einer in der Vereinbarung integrierten Beilage ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung sowie dem ursprünglich vereinbarten Gleichgewicht der Vereinbarung möglichst nahe kommt. Dasselbe gilt auch für allfällige Lücken in der Vereinbarung.
12. Es gelangt Schweizer Recht zur Anwendung. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Kreuzlingen.

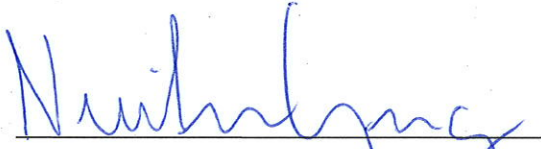
Beilage:

- Situationsplan
- Fotodokumentation 1
- Fotodokumentation 2



**Für die Stadt Kreuzlingen:**

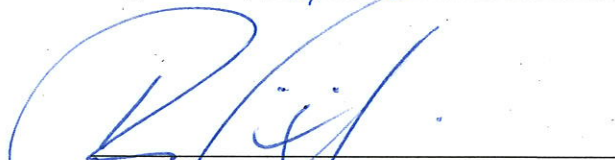
Kreuzlingen, 11.06.25

  
Thomas Niederberger, Stadtpräsident

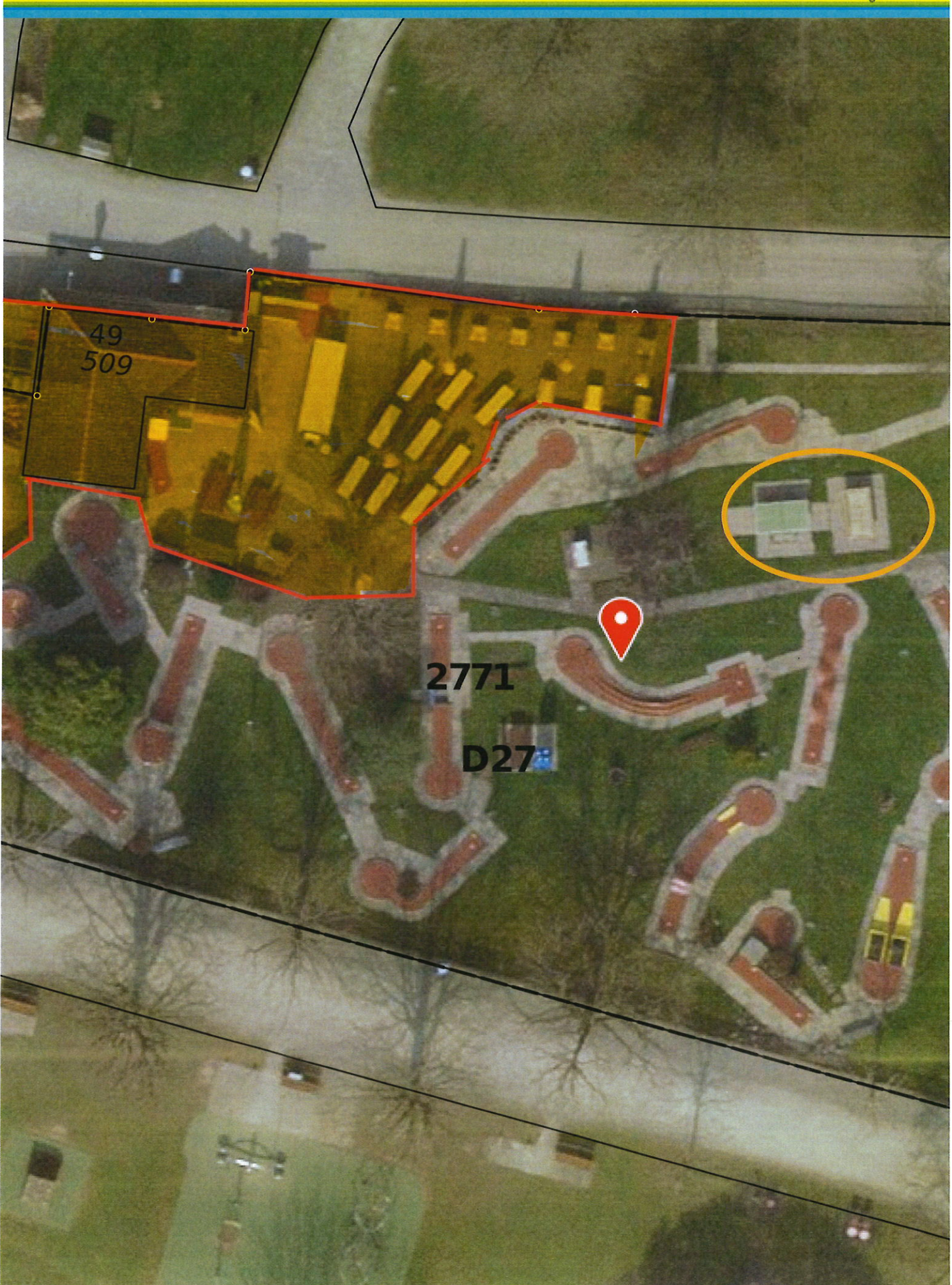
  
Michael Stahl, Stadtschreiber

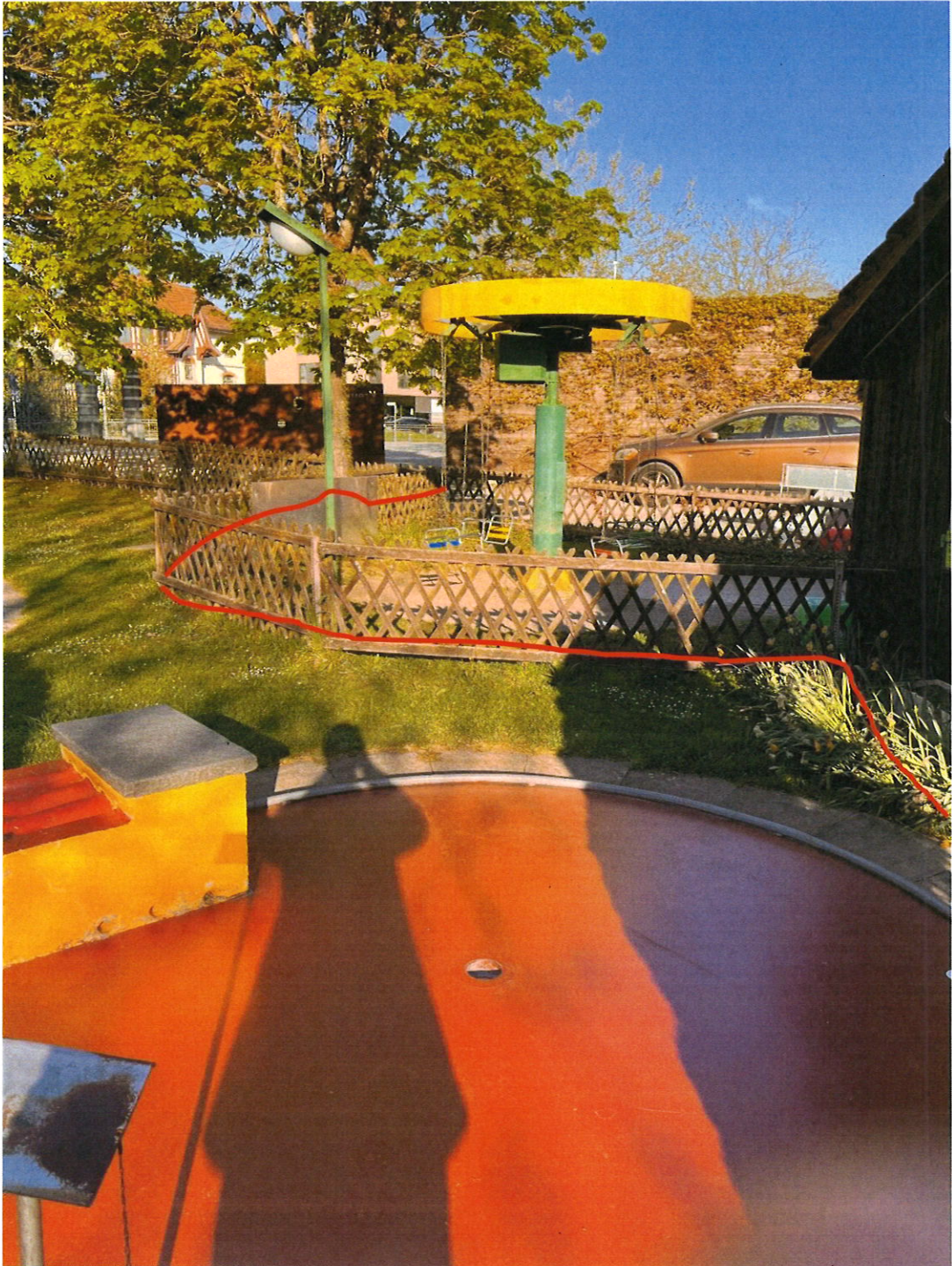
**Richard Lüthi:**

Tägerwilen, 13.6.2025

  
Richard Lüthi

h p v

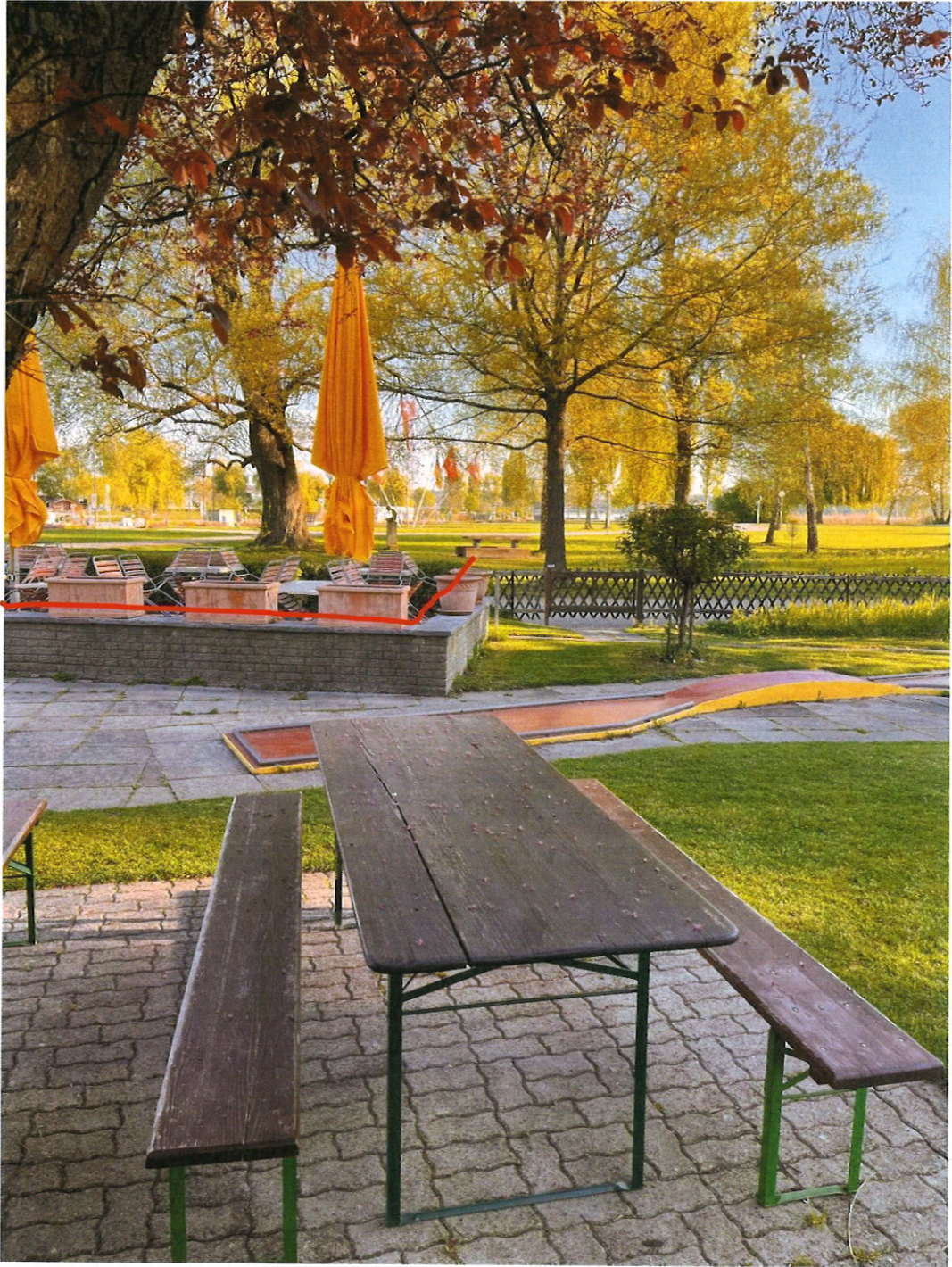




h a w



h  
ff  
lt



John G



6 h 4



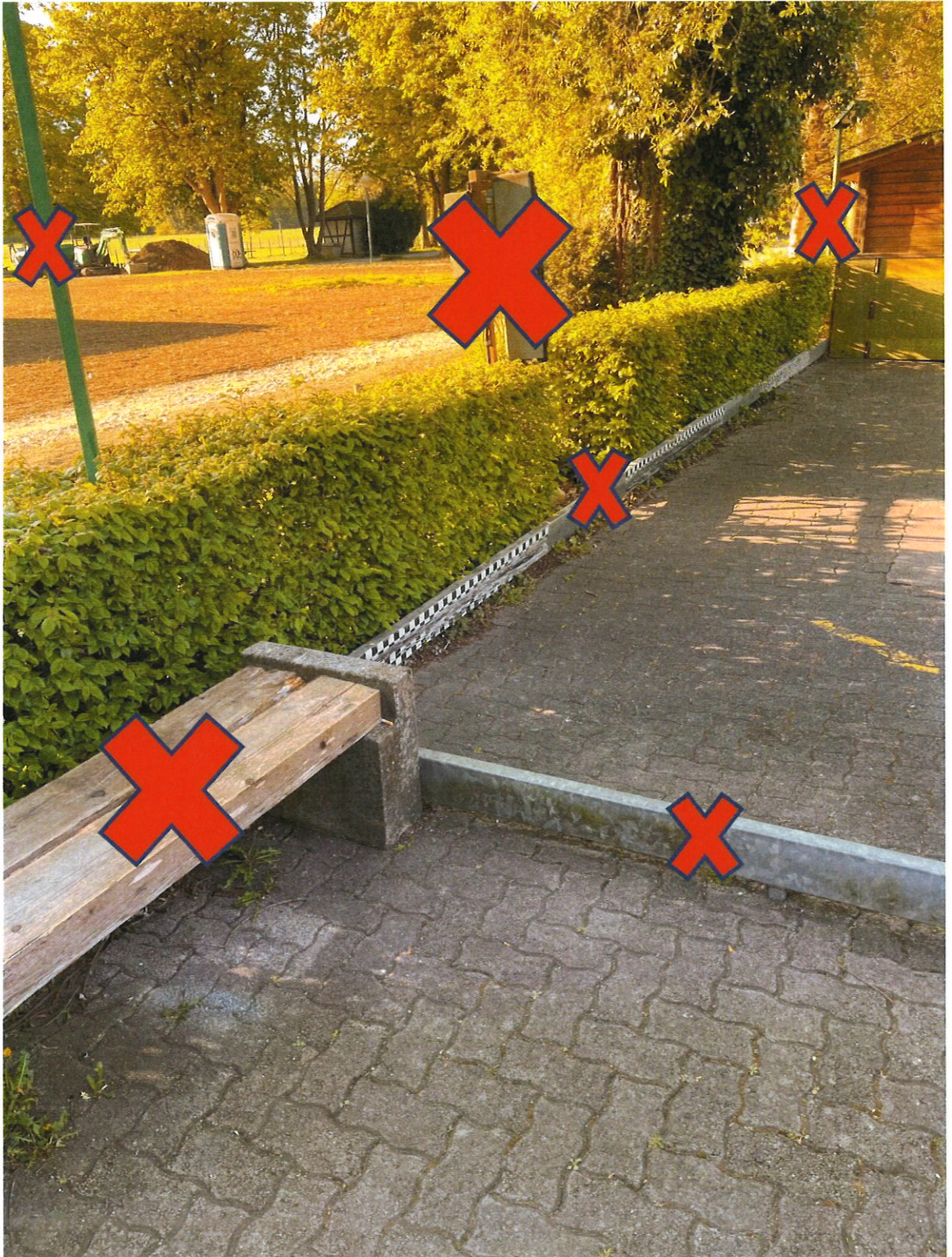
h m B



Co-hk-gh



← h 4



L. K. M.



*[Handwritten signature]*



↳ h W



← m k



W h u



6 2 1

17. MRZ. 2025

# Julius Kartal

Birkenweg 5, 8574 Lengwil, 077 504 51 25, juliuskartal@gmx.ch

**11.03.2025**

Stadtverwaltung Kreuzlingen

Stadtkanzlei

Hauptstrasse 62

8280 Kreuzlingen

**Sehr geehrter Herr Stahl,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne bestätige ich Ihnen hiermit schriftlich und mit Originalunterschrift die folgenden zwei Punkte:

\* Einverständnis mit dem Baurechtsvertrag:

Ich erkläre hiermit mein uneingeschränktes Einverständnis mit den Inhalten und Bedingungen des vorliegenden Baurechtsvertrages vom 10.03.2025.

\* Weiterführung der bestehenden Minigolfanlage:

Ich bestätige, dass die bestehende Minigolfanlage auf dem betreffenden Grundstück vorerst weitergeführt und betrieben wird.

Ich hoffe, diese Bestätigung entspricht Ihren Anforderungen.

Mit freundlichen Grüßen,



Julius Kartal



## Ersatzneubau Minigolf-Anlage, Kreuzlingen Kurzbaubeschrieb

### **Baumeisterarbeiten**

Einrichtung der Baustelle mit provisorischen Anschlüssen für Wasser, Strom und WC. Ausführung sämtlicher erforderlicher Abschränkungen und Signalisationen gemäss behördlichen Vorgaben. Montage von Schutzgeländern und Bockgerüsten für die Maurerarbeiten gemäss SUVA-Vorschriften und den Richtlinien der örtlichen Baupolizei. Handaushub für lokale Vertiefungen, Kanalisation und Werkleitungen inklusive aller notwendigen Nebenarbeiten. Lieferung und Verlegung von Regen- und Schmutzwasserleitungen aus Polypropylen (PP) gemäss bewilligtem Projekt, einschliesslich Abläufen, Schlamm Sammlern, Spülstutzen, Kontrollschächten sowie dem Anschluss an die Gemeindekanalisation. Erstellung der Bodenplatte in Beton.

### **Aussenwände**

Die tragende Konstruktion wird in hochwertiger Holzbauweise erstellt. Dabei kommen technisch getrocknete, qualitätsgeprüfte Konstruktionshölzer zum Einsatz, die den statischen und bauphysikalischen Anforderungen entsprechen. Die Bauteile werden im Werk vorgefertigt und auf der Baustelle passgenau montiert, was eine hohe Präzision und kurze Bauzeiten ermöglicht. Der Wandaufbau besteht aus einer beidseitig beplankten Holzrahmenkonstruktion mit dazwischenliegender Wärmedämmung. Er erfüllt die Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz gemäss geltender Normen (Minergie).

### **Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung orientiert sich am bestehenden Informationshaus am See und erfolgt ebenfalls in vorbewitterter Lärchen- und Fichtenholz.

### **Innenwände**

Alle Innenwände werden in Holzrahmenbauweise erstellt. Je nach Funktion als tragende oder nicht tragende Elemente bestehen sie aus einem Ständerwerk mit Schalldämmung und beidseitiger Beplankung. Die Oberflächen werden je nach Raumnutzung mit Gipsfaserplatten, Holzwerkstoffplatten oder anderen geeigneten Materialien ausgeführt und für die Endbeschichtung vorbereitet. Der Aufbau berücksichtigt die Anforderungen an Raumakustik, Brandschutz und Installationen.

### **Decken**

Decken und Dächer werden je nach statischer Anforderung in Holz-Balkenlage oder in Massivholzbauweise (z. B. Brettsperrholz) ausgeführt. Die Konstruktionen werden schalltechnisch entkoppelt und luftdicht angeschlossen. Sämtliche Details entsprechen dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich Energieeffizienz und Wohnkomfort.

### **Innentüren**

Innentüren mit lackiertem Holzfutter oder Decorfolie, ausgestattet mit wartungsfreien Bändern und dreiseitiger Dichtung. Türblatt mit Röhrenspanmittellage, überfälszt, lackiert oder mit Decorfolie versehen. Einsteckschloss mit Drückergarnitur.

## **Fenster / Fenstertüren**

Alle Hebeschiebefenster sind (Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten) mit 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Sie erfüllen die Vorgaben des Bauphysikers und Akustikers sowie die Schallschutzaufgaben der Baubewilligung. Die Fenster verfügen über eine umlaufende Gummidichtung, eloxierte Aluminium-Wetterschenkel und passende Bänder gemäss Flügelgrösse.

## **Spenglerarbeiten**

Die Dachrandabschlüsse und Spenglerarbeiten werden je nach Einsatz in Chromstahl oder Kupfertitanzink ausgeführt. Sie umfassen alle Bleche für Dach- und Maueranschlüsse inklusive Befestigung, Gehrungen, Fugen und Deckstreifen. Zusätzlich enthalten sind Abläufe, Speier, Fallstränge, Notüberläufe und Einfassungen. Wandanschlüsse werden mit dauerelastischem Kitt verfugt.

## **Energieerzeugungsanlagen (PV-Anlage)**

Zur Eigenstromerzeugung wird eine Photovoltaikanlage in Aufdachmontage auf dem Dach installiert. Die Solarmodule werden dachparallel auf einer statisch geprüften Aluminium-Unterkonstruktion montiert, wodurch die Dachhaut intakt bleibt und vor Witterungseinflüssen geschützt wird.

## **Heizung**

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe. Diese übernimmt auch die Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einem Boiler. Die Heizkreise werden witterungsgeführt gesteuert und versorgen alle Verbrauchsstellen. Die Bodenheizung besteht aus sauerstoffdiffusionsdichten Metallverbundrohren. Die Einzelraumregulierung entspricht den Vorgaben des Energiegesetzes.

## **Sanitäre Installationen**

Installation aller Sanitärapparate gemäss Projektplänen und detaillierter Apparateliste im Baubeschrieb.

## **Elektrische Installationen**

Grosszügige Lichtinstallationen gemäss Elektro- und Projektplanung.

## **Gastküche**

Planung und Bemusterung erfolgen in Zusammenarbeit mit dem definierten Küchenplaner/-bauer und der Bauherrschaft. Die Ausführung richtet sich nach dem Projektplan und dem Designentscheid der Bauherrschaft.

## **Bodenbeläge**


In allen Nasszellen, der Küche und im Kiosk werden Plattenbeläge verlegt. Musterwahl durch die Bauherrschaft.

In den übrigen Räumen wird evtl. Parkettboden verlegt, ausgenommen im Technikraum, welcher roh belassen wird. Auch hier erfolgt die Musterwahl durch die Bauherrschaft.

Im Sitzplatzbereich im Erdgeschoss werden Betonplatten verlegt.




Situation

Bauvorhaben: Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.1.1	Plantitel: Situation 1_500	Massstab: 1:500	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:

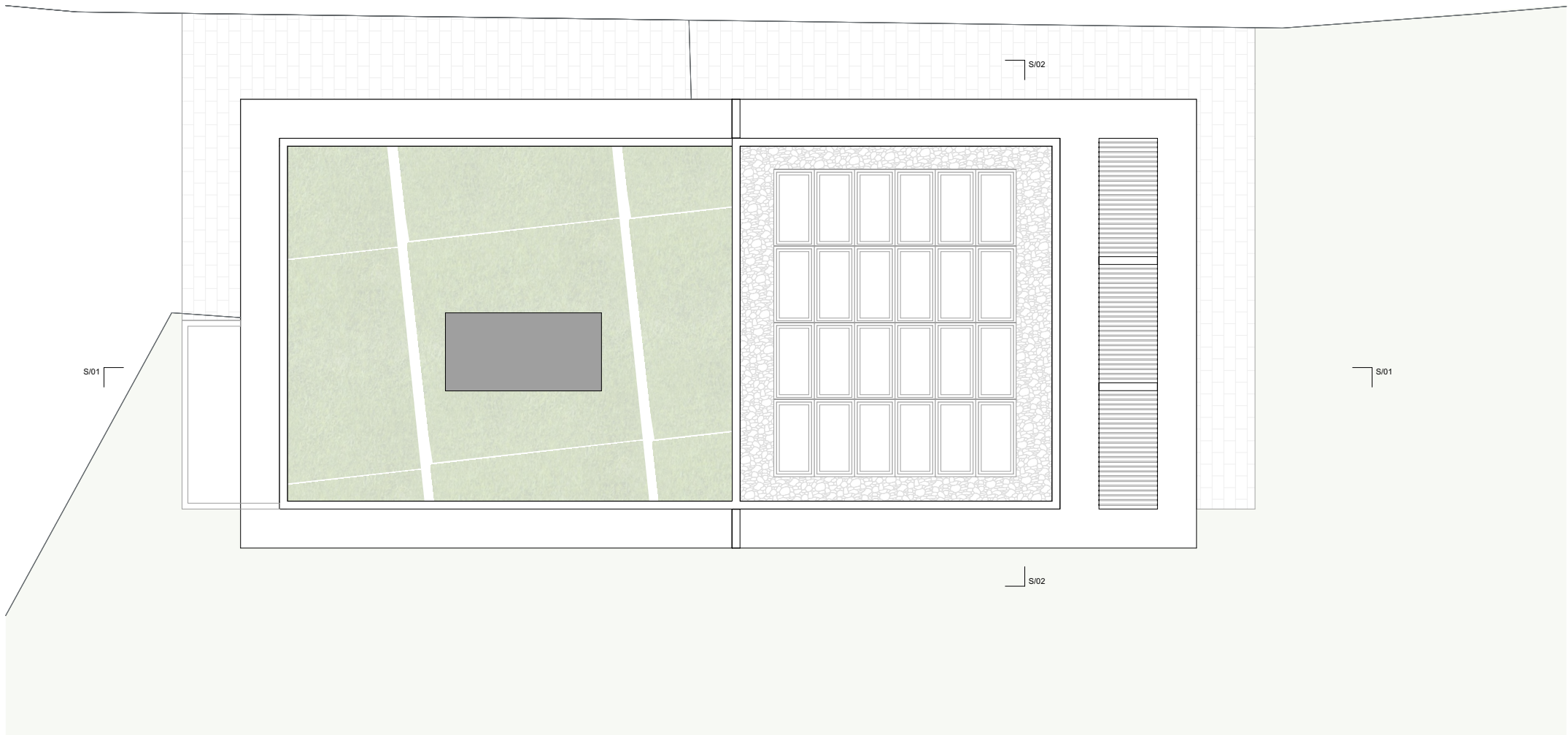





## Situation

Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.1.2	Plantitel: Situation 1_1000	Massstab: 1:1000	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:

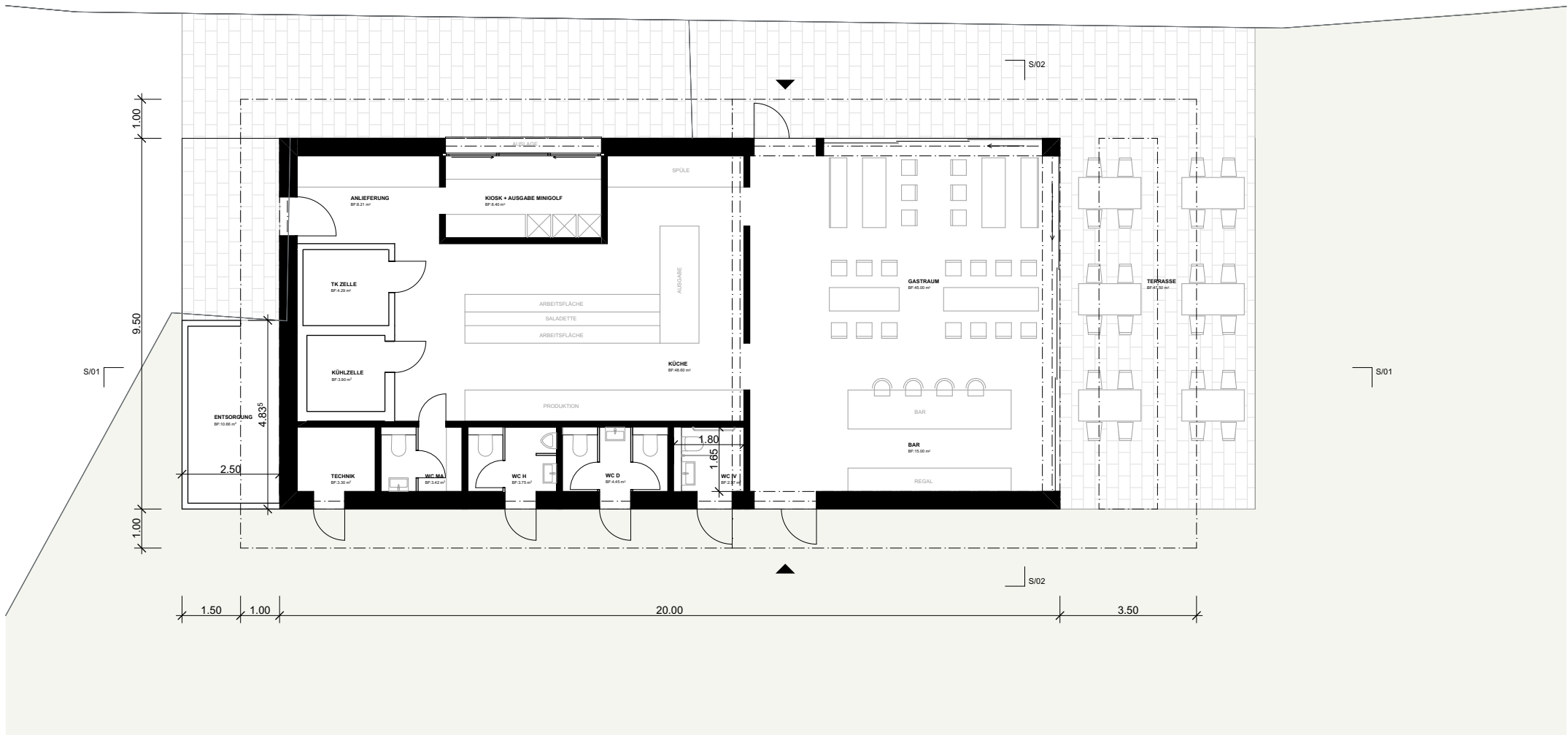





## Dachaufsicht

<b>Bauvorhaben</b> Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		<b>Auftraggeber:</b> Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		<b>Planverfasser:</b> LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
<b>Plannummer:</b> 2.2.1	<b>Plantitel:</b> Dachaufsicht	<b>Massstab:</b> 1:100	<b>Plangrösse:</b> A3	<b>Projektnummer:</b> 299-25	<b>Gezeichnet:</b> MNE	<b>Datum:</b> 06.06.2025	<b>Revidiert:</b>

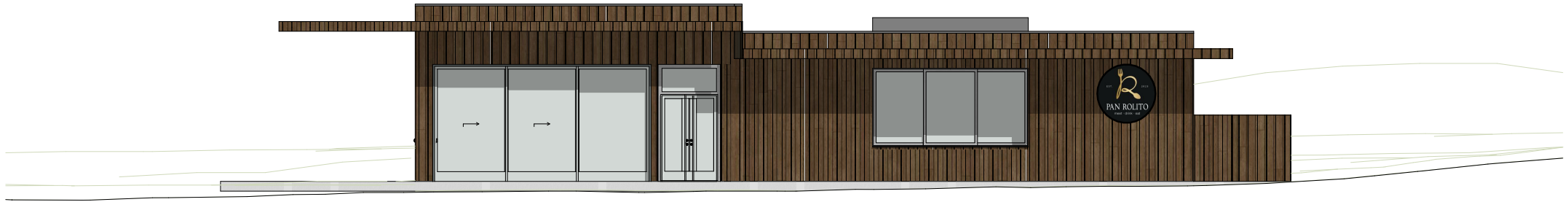




EG

Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.2.2	Plantitel: Grundriss EG	Massstab: 1:100	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:






Ansicht Nord



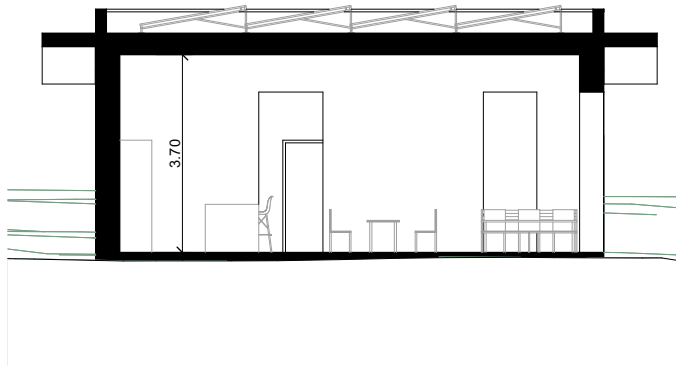
Längsschnitt

S/01

Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.4.1	Plantitel: Ansicht Nord, Längsschnitt	Massstab: 1:100	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert: 13.06.2025/ MNE

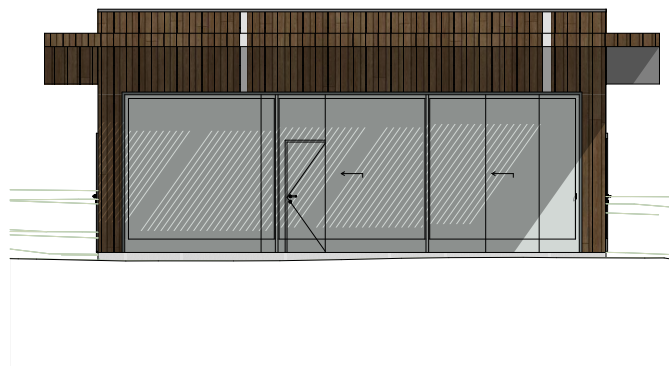


Ansicht Süd



S/02


Querschnitt

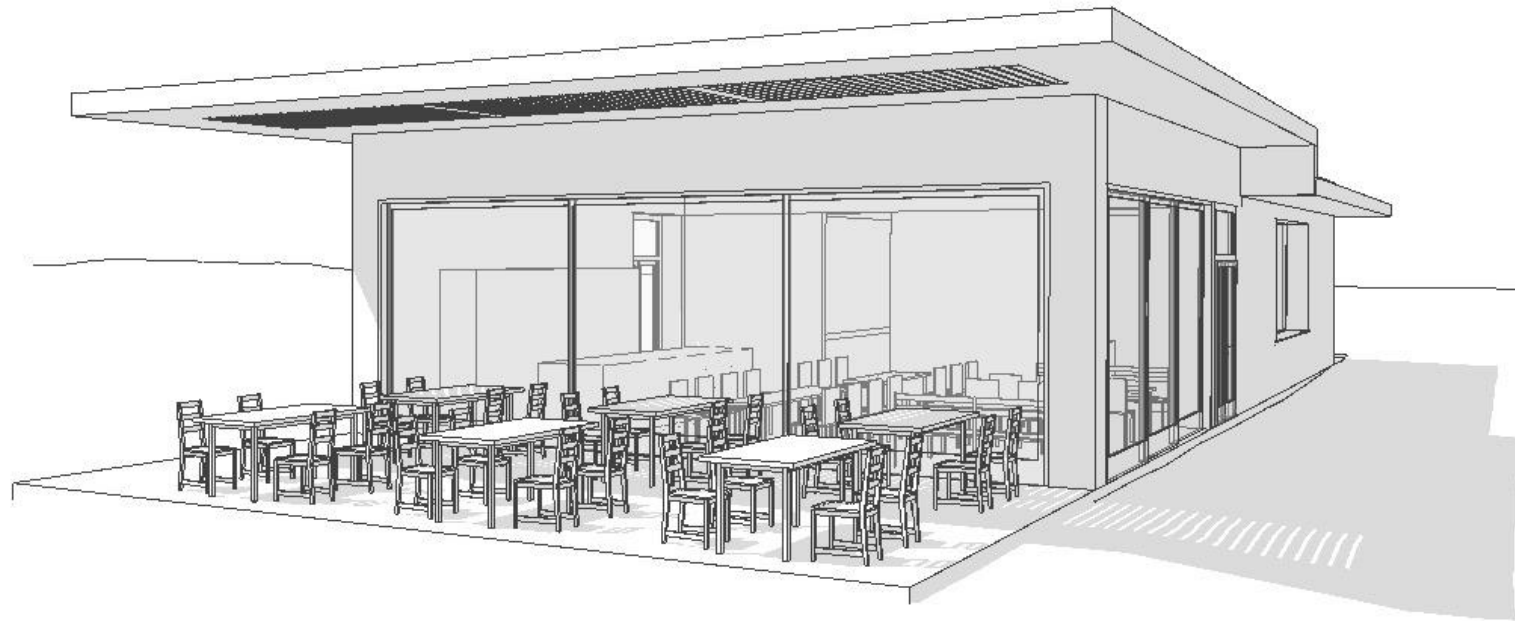



Ansicht Ost

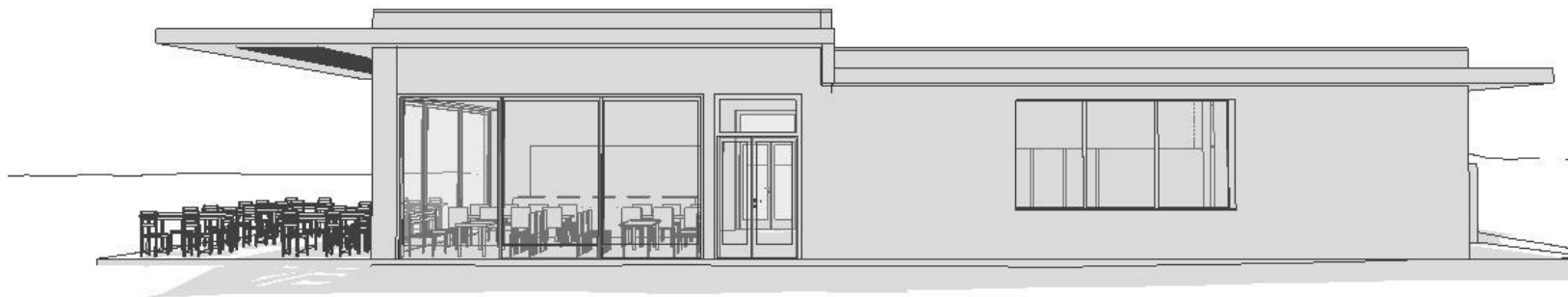



Ansicht West

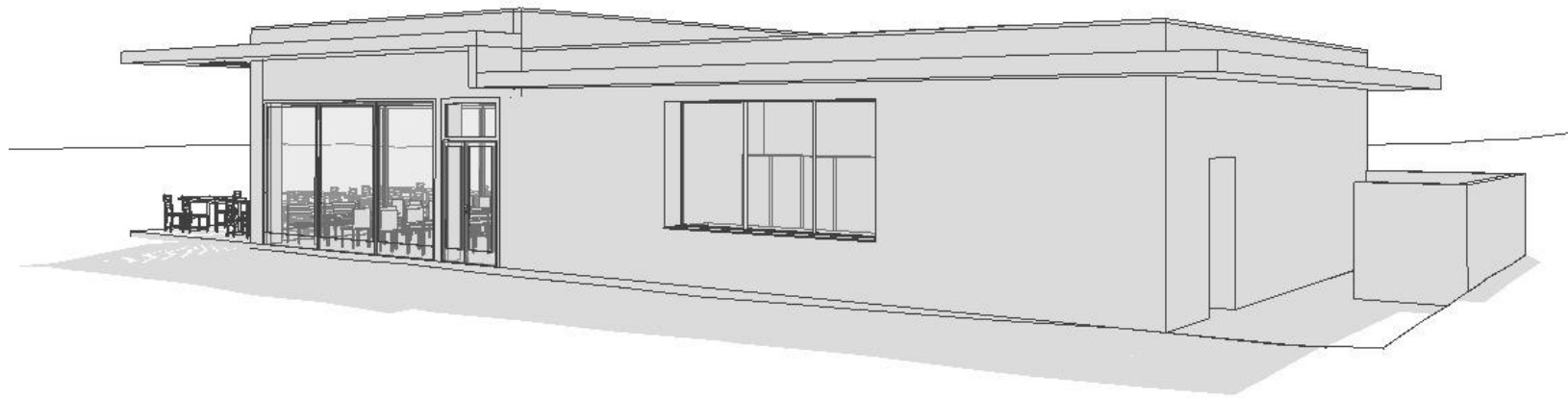
Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.4.2	Plantitel: Ansichten, Querschnitt	Massstab: 1:100	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert: 13.06.2025/ MNE




Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.5.1	Plantitel: Visualisierung	Massstab: 1:1.2500, 1:1	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:



Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil			Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.5.2	Plantitel: Visualisierung	Massstab: 1:1.3333	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:	



Bauvorhaben Ersatzbau Minigolfanlage Parzelle 2771 Seestrasse 49, 8280 Kreuzlingen		Auftraggeber: Julius Kartal Birkenweg 4, 8574 Lengwil		Planverfasser: LPB Architekten AG Im Sonnenhof 4, 8280 Kreuzlingen			
Plannummer: 2.5.3	Plantitel: Visualisierung	Massstab: 1:1.3333	Plangrösse: A3	Projektnummer: 299-25	Gezeichnet: MNE	Datum: 06.06.2025	Revidiert:





# ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

## Baurechtsvertrag

zwischen

Stadt Kreuzlingen

und

noch zu  
gründenden  
GmbH

---

**Grundbuchamt Kreuzlingen**  
8280 Kreuzlingen



# Baurechtsvertrag

---

Zwischen

**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

**Julius Kartal** bzw. der durch ihn noch zu gründenden GmbH

- nachstehend "Baurechtsnehmer" genannt -

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

## I. Baurechtsbelastetes Grundstück

**Grundbuch Kreuzlingen**

**Liegenschaft Nr. 2771**

Plan Nr. 12, Seeburg

Minigolf: Seestr. 49

Gesamtfläche 2'571 m<sup>2</sup>, Kiosk Wärterhaus Vers.Nr. 394.509, Seestrasse 49 [72 m<sup>2</sup> von 73 m<sup>2</sup>]

Geräteschuppen (nv) [14 m<sup>2</sup>]

Gartenanlage [2'485 m<sup>2</sup>]

**Zahlen noch nicht  
definitiv!**

**Erwerbstitel**

Kauf 16.05.1958 Beleg 188o

Tausch 23.04.1985 Beleg 353o

Grundstückaufteilung 01.12.1988 Beleg 1297o

Grundstückaufteilung 16.03.1990 Beleg 252o

Grenzänderung 03.12.1990 Beleg 996o



### **Anmerkungen**

Keine

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

ID 1188.o671

Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisation  
zugunsten Stadt Kreuzlingen, UID CHE-115.083.550, Kreuzlingen  
23.11.1920 Beleg SP 188o

ID 1202.o671

Last: Durchleitungsrecht für die Gemeindewasserversorgung  
zugunsten Stadt Kreuzlingen, UID CHE-115.083.550, Kreuzlingen  
21.12.1920 Beleg SP 202o

ID 7315.o671

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht  
Frist bis: 28.02.2026  
verselbständigt als Grundstück Nr. D27  
15.03.1991 Beleg 184o

### **Grundpfandrechte**

Keine

-----

## **II. Bestimmungen des Baurechts**

### **1. Art des Baurechts**

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



Dieses Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die (ganze oder teilweise) Übertragung bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese Genehmigung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Erwerber des Baurechts nicht sämtliche Verpflichtungen des bisherigen Baurechtsnehmers zu übernehmen bereit oder in der Lage ist, wenn er nicht kreditwürdig ist, wenn er keine Gewähr für eine einwandfreie Betriebsführung und Verwaltung bietet oder wenn andere, wichtige Interessen und Erwartungen der Baurechtsgeberin entgegenstehen.

Die vorstehende Übertragungsbeschränkung findet auch Anwendung, wenn es sich bei der Baurechtsnehmerin um eine juristische Person handelt und mehr als 50 % der Anteile (Aktien, Stammanteile), welche zugleich mehr als 50 % der Stimmrechte ausmachen, an einen oder mehrere neue Eigentümer (natürliche oder juristische Person) übertragen werden.

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

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

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten Julius Kartal bis 31. Dezember 2075.

## **2. Umfang des Baurechts**

Das Baurecht umfasst die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2771 laut der Mutationsurkunde Nr. [...], welche integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet.

Alle im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts auf den baurechtsbelasteten Grundstücken bereits erstellte Bauten und Anlagen, insbesondere die Minigolfanlage, gehen in das Eigentum des Baurechtsnehmers über. Für die Übernahme der Bauten und Anlagen schuldet der Baurechtsnehmer keine Entschädigung.

## **3. Zweck und Inhalt des Baurechts**

Der Baurechtsnehmer hat auf dem Baurechtsgrundstück eine Minigolfanlage und eine Gastwirtschaft (baurechtlich bewilligte Örtlichkeit/Räumlichkeit zur Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken) zu betreiben.



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:

- Minigolf- und Weitschussanlage sowie andere Spiel- und Freizeitanlagen, Ausstattung mit Spiel- und Freizeitgeräten
- Gastwirtschaft (baurechtlich bewilligte Örtlichkeit/Räumlichkeit zur Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken)
- Kiosk

Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen müssen die hohen Anforderungen der prominenten Lage berücksichtigt werden.

Der Baurechtsnehmer plant folgende Bauten und Anlagen (vgl. Anhang):

- Örtlichkeit/Räumlichkeit zur Bewirtung von Gästen mit Speisen und Getränken
- **[gemäss Anhang]**

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

Die 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.

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.

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

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

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

Diese Bestimmungen über den Zweck und den Inhalt des Baurechts (II. Ziff. 3) sind im Grundbuch vorzumerken (Art. 779a und 779b Abs. 2 ZGB).



#### **4. Beginn und Dauer des Baurechts**

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch (vgl. nachfolgend V. Ziff. 5) und dauert bis am 31. Dezember 2075.

Fünf Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Erneuerung des Baurechts ein. Beide Parteien erklären, dass sie eine Verlängerung des Baurechts einem Heimfall vorziehen. Dieser Erklärung kommt im Sinne von Art. 779I ZGB keine verbindliche Wirkung zu.

#### **5. Heimfall**

Das Baurecht kann durch Zeitablauf (Art. 779c ZGB; vgl. II. Ziff. 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, die mit den Bauten und Anlagen nicht fest verbunden sind.

Die Baurechtsgeberin (Grundeigentümerin) 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 sowie der Zeitgemässheit der Bauweise im Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung zu tragen. Zusätzlich sind deren weitere Verwendungsmöglichkeiten (Rendite und Verkäuflichkeit derartiger Bauten und Anlagen) und ihre voraussichtliche wirtschaftliche Lebensdauer zu berücksichtigen. Die Minigolf- und Weitschussanlage, andere Freizeitanlagen sowie allfällige Spiel- und Freizeitgeräte bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt und sind von der Baurechtsgeberin nicht zu entschädigen und müssen auf deren Verlangen vom Baurechtsnehmer vollständig zurückgebaut und entfernt werden.

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. Können die beiden Schätzer die Höhe der Entschädigung nicht einvernehmlich festlegen, so entscheidet das Schiedsgericht. Die Kosten der Schätzungen gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin.

Diese Vereinbarungen über die Höhe und die Festsetzung der Heimfallsentschädigung sind 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 II. Ziff. 5.1. Die Entschädigung kann dabei aufgrund eines schuldhaften Verhaltens des Baurechtsnehmers bis auf 40 % des nach II. Ziff. 5.1 festgesetzten Wertes reduziert werden. Zur Bemessung der angemessenen Entschädigung wird 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 Überrest.

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

## **6. 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.

## **7. Unterbaurecht**

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



### III. Baurechtszins

#### 1. Höhe und Zahlungsbedingungen

Der Baurechtsnehmer zahlt der Baurechtsgeberin, beginnend ab Eintragung dieses Baurechtsvertrages im Grundbuch, während der gesamten Dauer des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins, in einer ersten Phase bestehend nur aus einer fixen Komponente und sodann in einer zweiten Phase bestehend aus einer fixen Komponente und einer variablen Komponente.

Die fixe Komponente berechnet sich wie folgt:

Landwert:	CHF 394'350.00	(2'629 m <sup>2</sup> à CHF 150.00)
Hypothekarischer Referenzzinssatz (04.03.2025):	1.5 %	
Zuschlag (fix):	1.00 %	Zahlen noch nicht definitiv!
Baurechtszins p.a.:	CHF 9'858.75	

In der ersten Phase, im Zeitraum vom 1. März 2026 bis am 31. Dezember 2029, ist nur die fixe Komponente geschuldet. Sollten gegen das Baugesuch Einsprache und/oder andere Rechtsbehelfe erhoben werden, wird diese erste Phase für die Dauer der daraus resultierenden Verzögerungen (inklusive allfällige Rechtsmittelverfahren) verlängert.

In der zweiten Phase, ab dem 1. Januar 2030 (bzw. nach Ablauf der allenfalls verlängerten ersten Phase), kommt zusätzlich zur fixen Komponente die variable Komponente in Form einer Umsatzbeteiligung in Höhe von 5 % ab einem Umsatz von CHF 500'000.00 pro Jahr (Umsatzbeteiligung = 5 % des Mehrbetrages) hinzu. Es ist jeweils der Umsatz des Vorjahres massgebend. Bei Vertragsende ist der Umsatz des Vorjahres und des laufenden Jahres massgebend.

Die Ermittlung der Umsatzbeteiligung (als variable Komponente) erfolgt partnerschaftlich (open book, auf Verlangen Einsicht in die Finanzbuchhaltung, etc.).

Auf schriftlichen Antrag einer Partei erfolgt die notwendige Ermittlung durch einen gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist, ab Datum des Ermittlungsantrags einer Partei gerechnet, auf den gemeinsamen Experten einigen, so ist dieser auf Antrag einer Partei vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Thurgau zu bezeichnen. Wenn die Fachperson die Höhe des Umsatzes ermittelt und eine Partei das Ergebnis bestreitet, so entscheidet das Schiedsgericht abschliessend (V. Ziff. 2.1). Die Kosten der Ermittlung des Umsatzes gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerin und der Baurechtsnehmerin. Die Kosten des Schiedsgerichts trägt die unterliegende Partei.

Der Baurechtszins (als fixe Komponente) ist während der Dauer des Baurechtsvertrages anhand des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes (jeweils per 1. Januar des entsprechenden Jahres) zu berechnen und anzupassen. Die fixe Komponente des Baurechtszins darf den Mindestbetrag von CHF 8'000.00 nicht unterschreiten.

Der Baurechtszins (fixe Komponente) ist in Bezug auf den Landwert erstmals per Ende des vollständigen 10. Kalenderjahres (das erste vollständige Kalenderjahr folgt auf das Jahr, in welchem der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen wird) und sodann jeweils nach weiteren zehn Jahren anzupassen.



Der Baurechtszins (in der ersten Phase bestehend nur aus der fixen Komponente und in der zweiten Phase bestehend aus der fixen und der variablen Komponente) ist zahlbar jeweils per 30. Juni.

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

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

## **2. Sicherstellung**

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

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

- - - - -

## **IV. 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 Liegenschaften eingehend besichtigt und geprüft zu haben und von der Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen über den Zustand des Baurechtsgrundstücks erhalten zu haben. Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Dies gilt insbesondere, aber nicht abschliessend, für die Qualität des Baugrundes, für die Eignung des Baugrundes für die vom Baurechtsnehmer beabsichtigte Nutzung sowie für Fläche und Mass. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies insbesondere, aber wiederum nicht abschliessend, dass die Grundeigentümerin weder für offene noch für versteckte Baumängel oder Konstruktionsschwächen haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

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.



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 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. Er hat der Baurechtsgeberin auf Verlangen jederzeit eine Kopie der entsprechenden Versicherungsunterlagen inklusive Nachweis der Prämienzahlung zu übergeben.



### **3. Rücktritt vom Baurechtsvertrag**

Im Sinne von obligationenrechtlichen Bestimmungen vereinbaren die Parteien folgendes:

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

- spätestens innert 6 Monaten nach der Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch das Baugesuch für das geplante Bauvorhaben bei der Bauverwaltung der Stadt Kreuzlingen zur Bewilligung einzureichen;
- innert 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit den Bauarbeiten (wie namentlich etwa Aushub oder Abhumusierung, Foundation) zu beginnen und diese alsdann ohne erhebliche Unterbrechung, spätestens innert 12 Monaten zu Ende zu führen. Unterbrechungen aus nicht vom Baurechtsnehmer verschuldeten Gründen (z.B. ungünstige Witterungsverhältnisse, Pandemie, Hochwasser, Lieferengpässe) führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Frist. Die geltend gemachten Unterbrechungsgründe sind auf Verlangen der Baurechtsgeberin vom Baurechtsnehmer zu belegen.

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

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

### **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 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. Können sich die Parteien nicht innert 60 Tagen auf einen Vermittler einigen oder scheitert eine solche Vermittlung, ist jede Partei frei, den Rechtsweg zu beschreiten.

### **2. Streitigkeiten**

#### **2.1 Schiedsgerichtsbarkeit**

Allfällige Streitigkeiten über den ordentlichen Heimfall (II. Ziff. 5.1), über den vorzeitigen Heimfall (II. Ziff. 5.2) und über die Ermittlung des Baurechtszinses, insbesondere über die Ermittlung des Umsatzes und der Umsatzbeteiligung, unterliegen der Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

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

Sitz des Schiedsgerichts ist Kreuzlingen TG.

#### **2.2 Ordentliche Gerichtsbarkeit**

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

### **3. Kostentragung**

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



#### **4. Gültigkeitsvorbehalte**

Der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen hat dem vorliegenden Vertrag anlässlich seiner Sitzung vom [...] zugestimmt. Dieser Vertrag wird öffentlich beurkundet nach:

Genehmigung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kreuzlingen und nach unbenutztem Ablauf der Frist nach Art. 14 der Gemeindeordnung.

Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge zuzustellen.

#### **5. Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages**

Der Grundbucheintrag hat nach Eintritt der Gültigkeitsbedingungen gemäss V. Ziff. 4 auf den 1. März 2026 zu erfolgen. Dem Grundbuchamt sind die entsprechenden Protokollauszüge zuzustellen.

Kann dieser Baurechtsvertrag aufgrund der Vorbehalte gemäss V. Ziff. 4 nicht im Grundbuch eingetragen werden, so entfällt er ohne jede weitere finanzielle Verpflichtung zulasten der einen oder anderen Partei.

-----