

Arealüberbauungsplan Tiefenbach

Aufhebung



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 15. September 2025 (zur Genehmigung)

Bearbeitung (Nr. 2704)



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Schlatt

Politische Gemeinde Schlatt TG

Mettschlatterstrasse 2,
8252 Schlatt TG

Verfasser

Matthias Ott, Michael Kahler

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21
8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Übersichtsplan mit AV und Gestaltungsplanperimeter (blau). Quelle: www.map.geo.tg.ch, Aug. 2022.

Inhalt

1	Anlass.....	4
2	Planerische Ausgangslage	4
2.1	Kommunaler Richtplan vom 04.03.2024.....	4
2.2	Zonenplan und Baureglement vom 04.03.2024.....	4
2.3	Arealüberbauungsplan Tiefenbach von 1986	5
3	Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung	5
3.1	Es wurde teilweise anders gebaut	5
3.2	Das Bebauungskonzept ist veraltet	6
3.3	Das Gebiet ist vollständig erschlossen	7
3.4	Die Siedlungsqualität kann sichergestellt werden	7
3.5	Schlussfolgerung	8
4	Verfahren	8
4.1	Mitwirkung der Grundeigentümer.....	8
4.2	Vorprüfung Kanton.....	8
4.3	Mitwirkung Bevölkerung	9
4.4	Öffentliche Auflage	9
4.5	Erlass durch den Gemeinderat.....	9
4.6	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	9
	Anhang 1 Arealüberbauungsplan Tiefenbach	10
	Anhang 2 Fuss- und Fahrwegrecht zur Parz. 325 via Turnhallenstrasse.....	16

Häufig verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement Gemeinde Schlatt
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
PBG	Planungs- und Baugesetz TG
RRB	Regierungsratsbeschluss

1 Anlass

Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis zum 31. Dezember 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, sodass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden.

2 Planerische Ausgangslage

Die Kommunalplanung (Richtplan, Zonenplan und BauR) wurde vor wenigen Jahren gesamthaft revidiert. Die neuen Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat per 04.03.2024 in Kraft gesetzt.

2.1 Kommunalen Richtplan vom 04.03.2024

Der Perimeter liegt an einer Hauptverkehrsstrasse (verkehrsorientiert) sowie einer geplanten Fusswegverbindung. Es sind keine weiteren relevanten Massnahmen im Bereich des Arealüberbauungsplans festgelegt.

2.2 Zonenplan und Baureglement vom 04.03.2024

Der Arealüberbauungsplan liegt teilweise in der Wohn-/Arbeitszone WA2, in der Dorfzone D2 und in der Wohnzone W2.

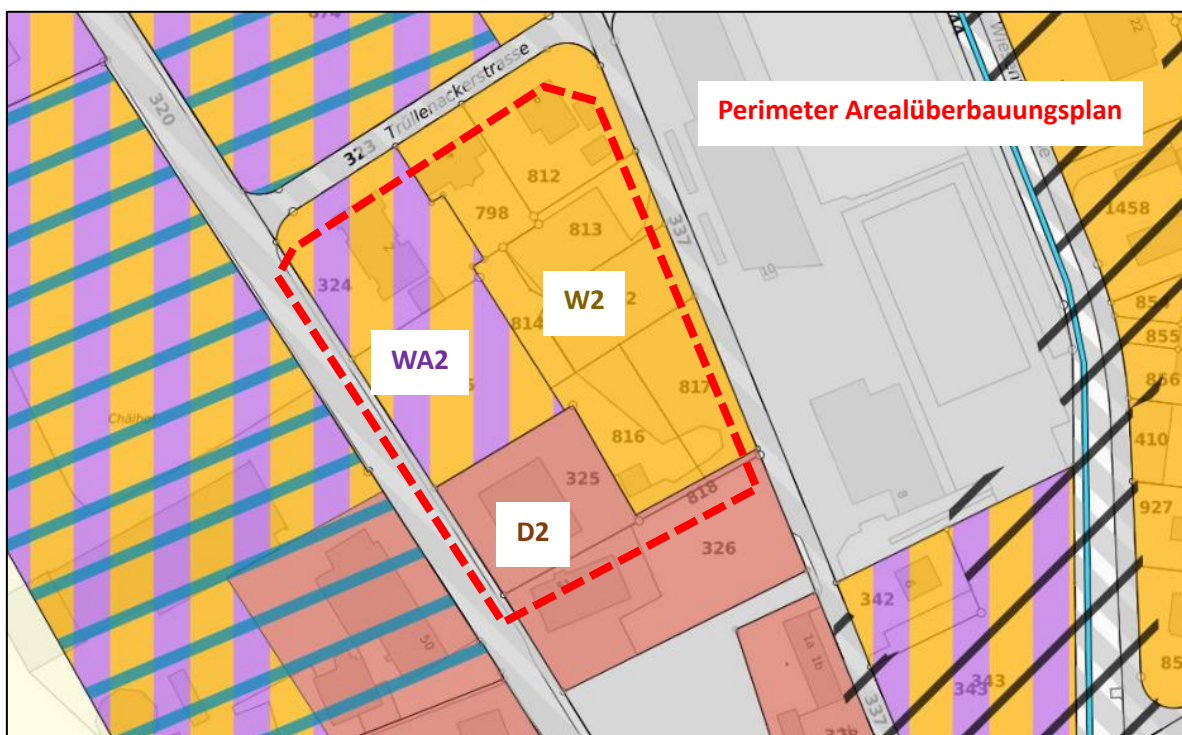


Abb. 1 Zonenplan vom 04.03.2024. Quelle: www.map.geo.tg.ch, August 2024.

2.3 Arealüberbauungsplan Tiefenbach von 1986

Der Arealüberbauungsplan Tiefenbach wurde am 22.04.1986 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 631). Die Sonderbauvorschriften sind auf dem ÖREB-Kataster nicht aufgeschaltet, konnten aber im Archiv gefunden werden und sind im Anhang ersichtlich. Demnach bezweckte der Arealüberbauungsplan eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelbebauung sowie eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grüngestaltung.

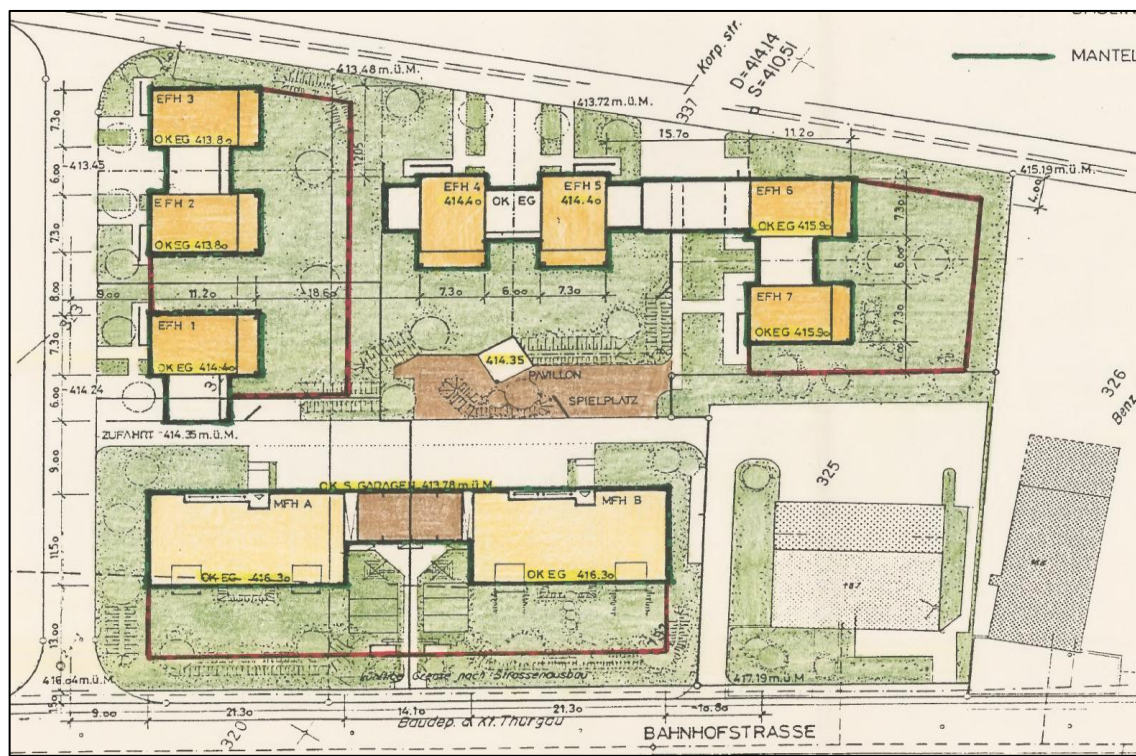


Abb. 2 Ausschnitt Arealüberbauungsplan Tiefenbach (1986). Quelle: ÖREB-Kataster

3 Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung

Folgende Gründe sprechen aus Sicht des Gemeinderates für die Aufhebung des Gestaltungsplans:

3.1 Es wurde teilweise anders gebaut

Der Arealüberbauungsplan und dessen zugrundeliegendes Bebauungskonzept sind mittlerweile 37 Jahre alt. Seither wurden lediglich drei Bauten erstellt, davon ein Mehrfamilienhaus (Parz. 324) sowie zwei Einfamilienhäuser (Parz. 798 + 812). Die Einfamilienhäuser entsprechen aber nur teilweise den Bestimmungen des Arealüberbauungsplans, denn eigentlich hätten in diesem Bereich drei statt zwei Einfamilienhäuser erstellt werden sollen (vgl. Abb. 2 vs. Abb. 3). Die übrigen Parzellen im Gebiet waren schon damals bebaut (Parz. 325) oder sind heute weiterhin unbebaut (Parz. 813 – 817 + 792).

Die bebaute Parzelle Nr. 325 wird heute von Osten her via Turnhallenstrasse erschlossen, hätte nach Arealüberbauungsplan aber von Westen her via Hauptstrasse erschlossen werden müssen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die jetzige Erschliessung besser, weil dadurch der Verkehrsfluss auf der übergeordneten Hauptrasse nicht beeinträchtigt wird. Die jetzige Zufahrt zur Parz. 325 führt über Fremdparzellen. Im Grundbuch wurde das Fuss- und Fahrwegerecht zugunsten Parz. 325 und zulasten Parz. 816 – 818 eingetragen. Der Zugang zur Parz. 325 ist somit sichergestellt.

Sämtliche unbebauten Parzellen befinden sich im Grundeigentum eines Eigentümers, der Rütimann Hoch- und Tiefbau AG mit Sitz in Diessenhofen. Der Eigentümer hegt aktuell keine Entwicklungsabsichten.

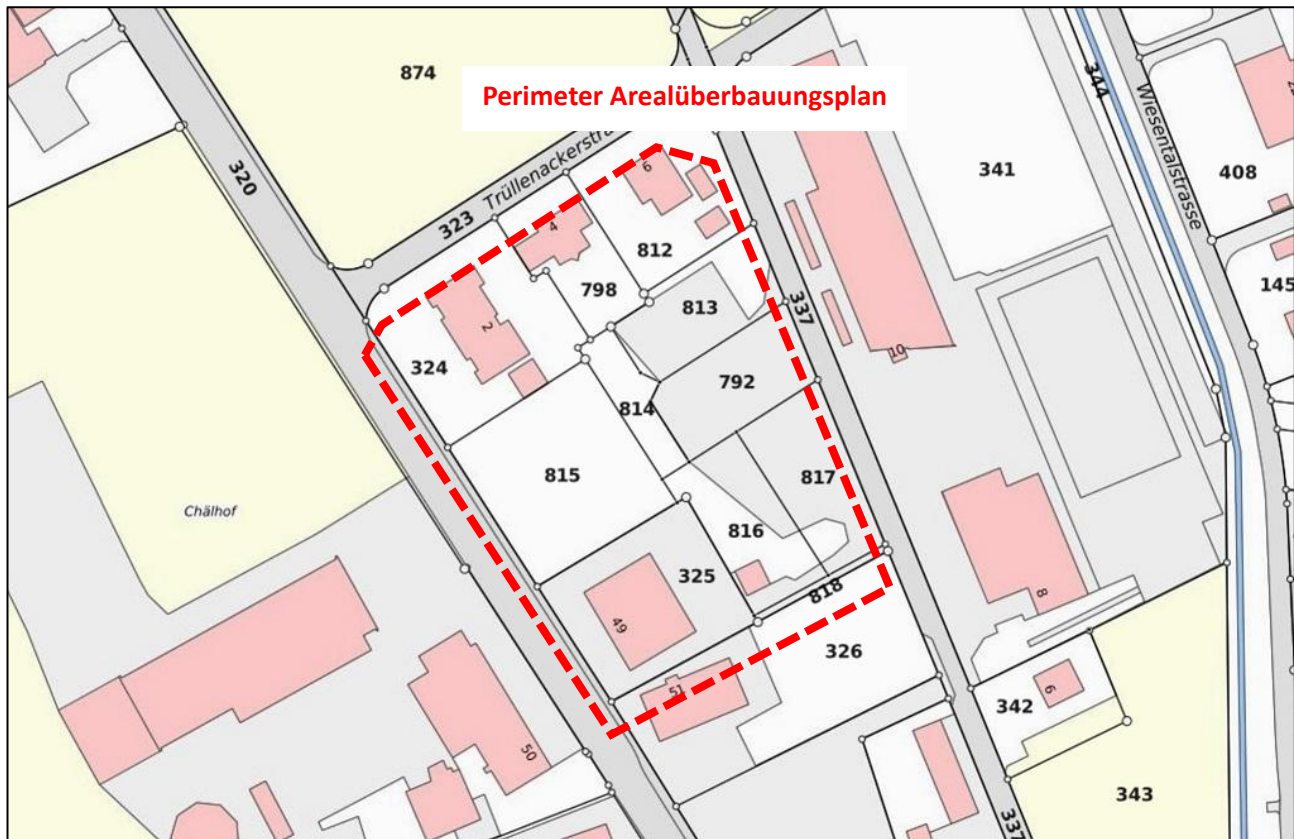


Abb. 3 Aktuelle Situation. Quelle: www.map.geo.tg.ch, Aug. 2023.

3.2 Das Bebauungskonzept ist veraltet

Das Bebauungskonzept entspricht den heutigen Anforderungen / Bedürfnissen nicht mehr, insbesondere was die maximal zulässige Ausnützung betrifft. Gemäss Arealüberbauungsplan wäre eine Ausnützungsziffer von 0.34, respektive 2'442 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen möglich gewesen. Die Regelbauweise nach BauR wird dadurch unnötigerweise eingeschränkt. Nach BauR wäre eine wesentlich höhere bauliche Dichte, z.B. mittels Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, möglich¹. Dies ist aufgrund der Lagequalitäten – aus heutiger Sicht – nicht mehr nachvollziehbar. Das Gebiet liegt neben der Primarschule mit Bushaltestelle und ist rundherum bebaut oder wird es zeitnah sein. Die grosse Baulandreserve im Norden des Gebiets (Parz. 874) wird aktuell mit Reihenhäusern beplant (Gestaltungsplan Fortel). Der Volg, respektive das Zentrum von Unterschlatt, ist fussläufig in 2 – 3 Minuten erreichbar. Das Gebiet würde sich daher grundsätzlich für eine dichtere Bauweise eignen.

Gemäss dessen Aussagen plant der Grundeigentümer der unbebauten Parzellen aktuell keine Überbauung, wird die Parzellen aber auch nicht veräussern/verkaufen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundeigentümer (der notabene eine Baufirma ist) in Zukunft eine hohe bauliche Dichte

¹ Ein direkter Vergleich ist aufgrund der geänderten Berechnungsweise (neu: Geschossflächenziffer) nicht möglich. Erfahrungsgemäss ist aber eine bedeutend höhere bauliche Dichte möglich, insbesondere wenn die Boni für unterirdische Parkieranlagen und/oder energieeffiziente Bauweise berücksichtigt werden.

anstreben wird. Ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland wird ohnehin durch den neuen Art. 26 BauR sichergestellt und ist nicht mehr nur vom Arealüberbauungsplan abhängig.

3.3 Das Gebiet ist vollständig erschlossen

Das Gebiet ist strassen- und werkleitungsmässig voll erschlossen.

Eine Zufahrt zur unbebauten Parz. 815, die an der Hauptrasse liegt, ist über die unbebauten Grundstücke desselben Eigentümers ab der Turnhallenstrasse möglich. Ein Arealüberbauungs- oder Gestaltungsplan ist dazu jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Eine neue Zufahrt auf die Hauptrasse ist gemäss Vorprüfung (Kap. 4.2) ohnehin nicht mehr möglich.

Unterdessen wurde auch das Fuss- und Fahrwegrecht zur bebauten Parz. 325 via die hinterliegenden Parzellen / Turnhallenstrasse im Grundbuch eingetragen, sodass auch für diese Parzelle die Zufahrt unabhängig vom Arealüberbauungsplan gesichert ist. Die Grundbuchurkunde ist im Anhang 2 abgebildet.

3.4 Die Siedlungsqualität kann sichergestellt werden

Der Arealüberbauungsplan bezweckte «eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelüberbauung» sowie «eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grün-gestaltung».

Nach 37 Jahren darf das Bebauungs- und Grünraumkonzept grundsätzlich infrage gestellt werden (vgl. Erläuterungen in Kap. 3.2). Eine hohe Siedlungsqualität könnte prinzipiell auch mit einem anderen Konzept erreicht werden. Momentan ist es dafür aber noch zu früh, denn die Bedürfnisse des Eigentümers der Baulandreserven sind noch offen, weshalb auch eine Anpassung des Arealüberbauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn ergibt². Ferner ist durch die geltenden Bau- und Gestaltungsvorschriften nach neuem BauR sichergestellt, dass sich Neubauten und -anlagen «bestmöglich in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung» einordnen müssen (vgl. Art. 29 ff. BauR). Im vorliegenden Fall (aufgrund des bisher Geschilderten) beurteilt der Gemeinderat die geltenden Bestimmungen des BauR als ausreichend und zweckmässig, um eine angemessene Siedlungsqualität sicherstellen zu können.

Bei der Siedlungsqualität spielen auch gut gestaltete und ausreichende Spiel- und Freizeitflächen eine bedeutende Rolle. Der geplante Spielplatz auf Parz. 814 wurde bisher nicht realisiert. Für das bestehende Mehrfamilienhaus, welches gemäss Art. 39 BauR über entsprechende Anlagen verfügen sollte, ist dies nicht weiter tragisch, denn auf dem Schulareal vis-à-vis befindet sich ein grosser, öffentlicher und gut gestalteter Spielplatz. Diese Baute kommt mit der Aufhebung des Arealüberbauungsplans in den Genuss der Besitzstandgarantie nach § 94 PBG. Neue Mehrfamilienhäuser werden aber grundsätzlich entsprechende Anlagen vorsehen müssen oder Ersatzabgaben leisten. Beim Bau von Einfamilienhäusern (auch Reihenhäuser) werden hingegen keine Gemeinschaftsanlagen verlangt, weil jeder Eigentümer über einen Garten und damit die Möglichkeit zum Bau solcher Anlagen verfügt.

² Der Arealüberbauungsplan ist bis spätestens Ende 2027 anzupassen oder aufzuheben (§ 122 PBG). Gemäss Aussagen des Eigentümers der Baulandreserven wird bis dahin vermutlich noch keine Bauabsicht bestehen.

3.5 Schlussfolgerung

Der Arealüberbauungsplan ist veraltet und entspricht den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Es sind keine negativen Folgen durch die Aufhebung des Arealüberbauungsplans zu erwarten. Gestützt auf das revidierte BauR können negative Entwicklungen im Baubewilligungsverfahren verhindert und eine gute Siedlungsqualität sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Weg geeignet und auch insbesondere für die betroffenen Grundeigentümer verhältnismässig. Deshalb hat der Gemeinderat die Aufhebung des Arealüberbauungsplans am 05.12.2022 formell beschlossen.

4 Verfahren

4.1 Mitwirkung der Grundeigentümer

Da die unbebauten Parzellen im Gebiet denselben Eigentümer haben, wurde die Zukunft des Arealüberbauungsplans zunächst nur mit diesem besprochen. Die Besprechung mit der Rütimann Hoch- und Tiefbau AG fand im November 2022 statt. Es konnten die verschiedenen Absichten von Gemeinde und Eigentümer dargelegt sowie Optionen zum weiteren Vorgehen besprochen werden. In der Folge hat der Gemeinderat an seiner 22. Sitzung vom 05.12.2022 entschieden, den Arealüberbauungsplan aufzuheben, unter der Vorraussetzung, dass das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parz. 328 im Grundbuch eingetragen wird, was unterdessen uredigt wurde (siehe Anhang 2).

Die übrigen Eigentümer im Gebiet wurden noch nicht zur Mitwirkung eingeladen.

4.2 Vorprüfung Kanton

Zur Aufhebung des Arealüberbauungsplanes äusserte sich das ARE im Vorprüfungsbericht vom 29.02.2024 konkret wie folgt:

«Der Arealüberbauungsplan Tiefenbach wurde mit RRB Nr. 631 vom 22. April 1986 genehmigt. Der Arealbebauungsplan ist damit mittlerweile knapp 38 Jahre alt, wurde aber bis anhin nicht vollständig umgesetzt. Das im Arealüberbauungsplan festgelegte Bebauungskonzept ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Zielen einer qualitativen Siedlungsentwicklung. Somit kann der ursprüngliche Zweck des Arealüberbauungsplans der „besseren architektonischen Lösung“ und der „besseren gemeinsamen Verkehrserschliessung und Grüngestaltung“ kaum erreicht werden. Dafür bietet die revidierte Rahmennutzungsplanung eine bessere Grundlage.

Insgesamt spricht aus kantonaler Sicht nichts gegen die Aufhebung des Arealüberbauungsplans Tiefenbach. Gemäss Planungsbericht und Gemeinderatsprotokoll ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 325 über die Parzelle Nr. 818 grundbuchrechtlich gesichert. Mit der Aufhebung des Arealüberbauungsplans entfällt hingegen die festgelegte gemeinsame Verkehrserschliessung der Parzellen Nrn. 324 und 815. Wir weisen darauf hin, dass die Parzelle Nr. 815 bei einer späteren Überbauung nicht direkt in die Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen werden kann, sondern rückwärtig erschlossen werden muss.»

Berücksichtigung der Vorprüfung

Eine neue Zufahrt der Parz. 815 via Turnhallenstrasse bleibt möglich (betroffene Parzellen im Besitz desselben Eigentümers). Die bestehende Zufahrt der Parz. 325 wurde ebenfalls noch grundbuchamtlich gesichert. Siehe dazu auch die Erläuterungen im Kap. 3.3.

4.3 Mitwirkung Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 stattgefunden, für den Arealüberbauungsplan sind keine Anträge eingegangen.

4.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.03.2025 zwischen dem 11.04.2025 bis am 30.04.2025 statt.

4.5 Erlass durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner 18. Sitzung am Montag, 15. September 2025 die Aufhebung des AP Tiefenbach beschlossen und zur Genehmigung verabschiedet.

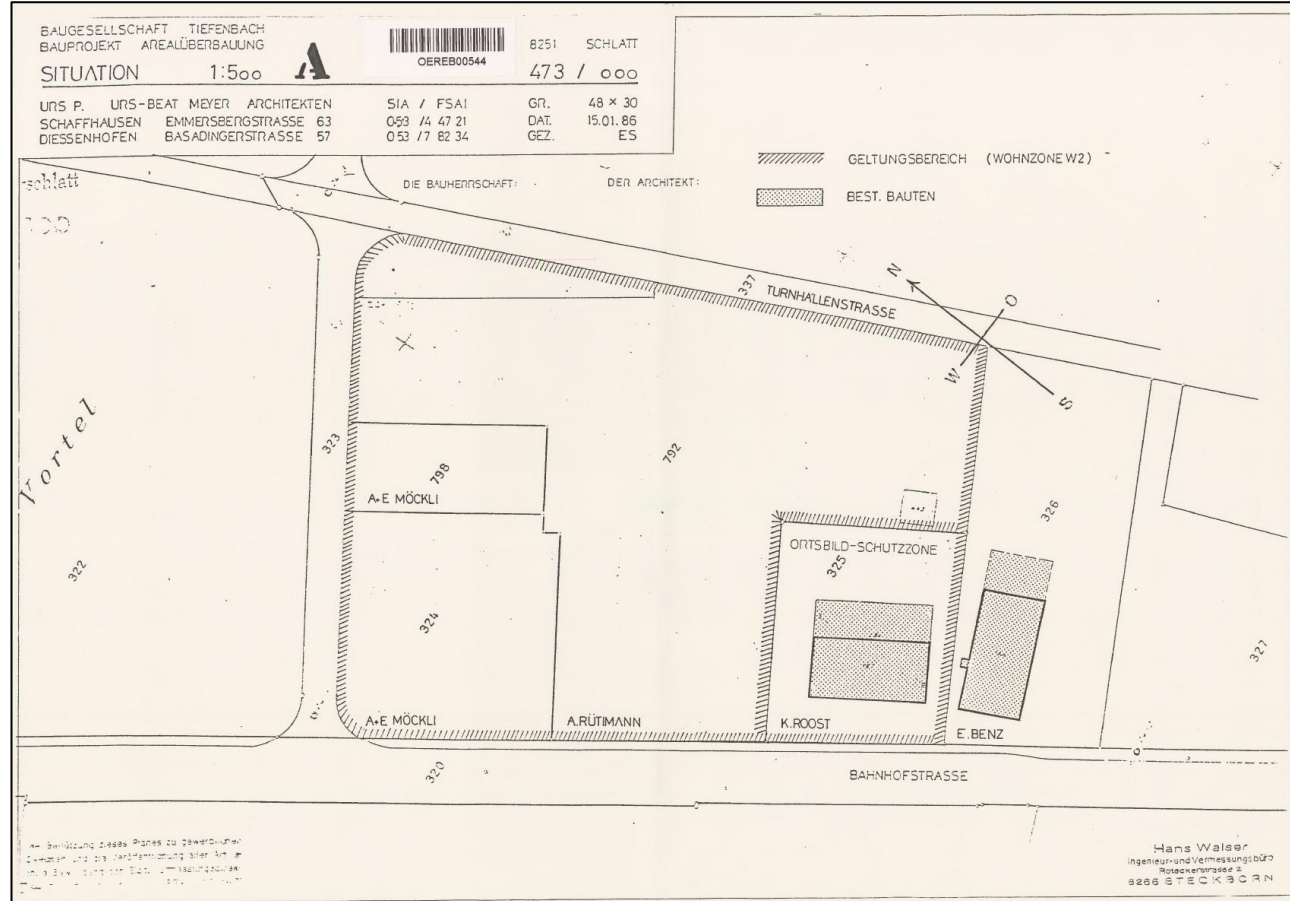
4.6 Genehmigung und Inkraftsetzung

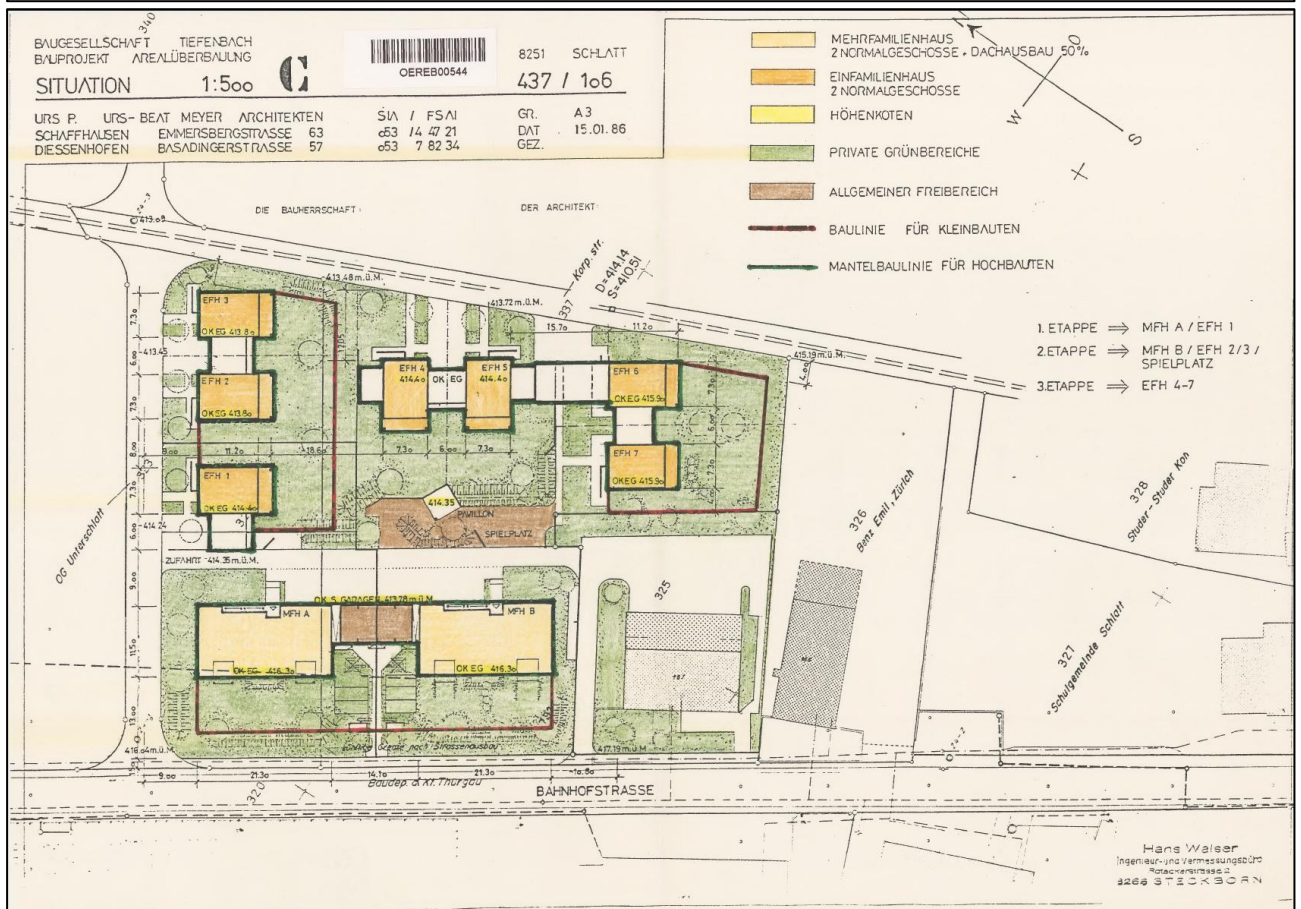
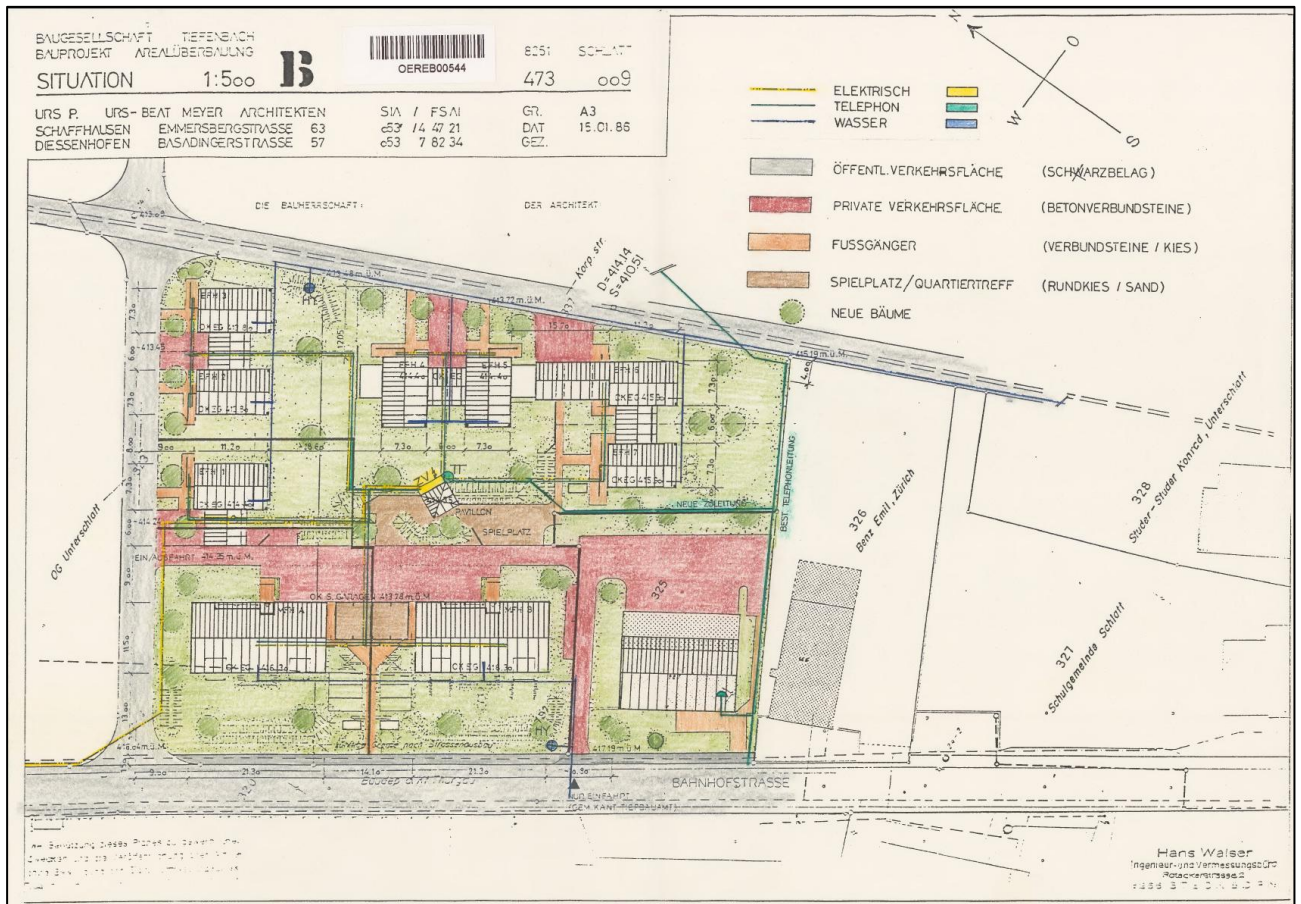
Pendent: erfolgt später

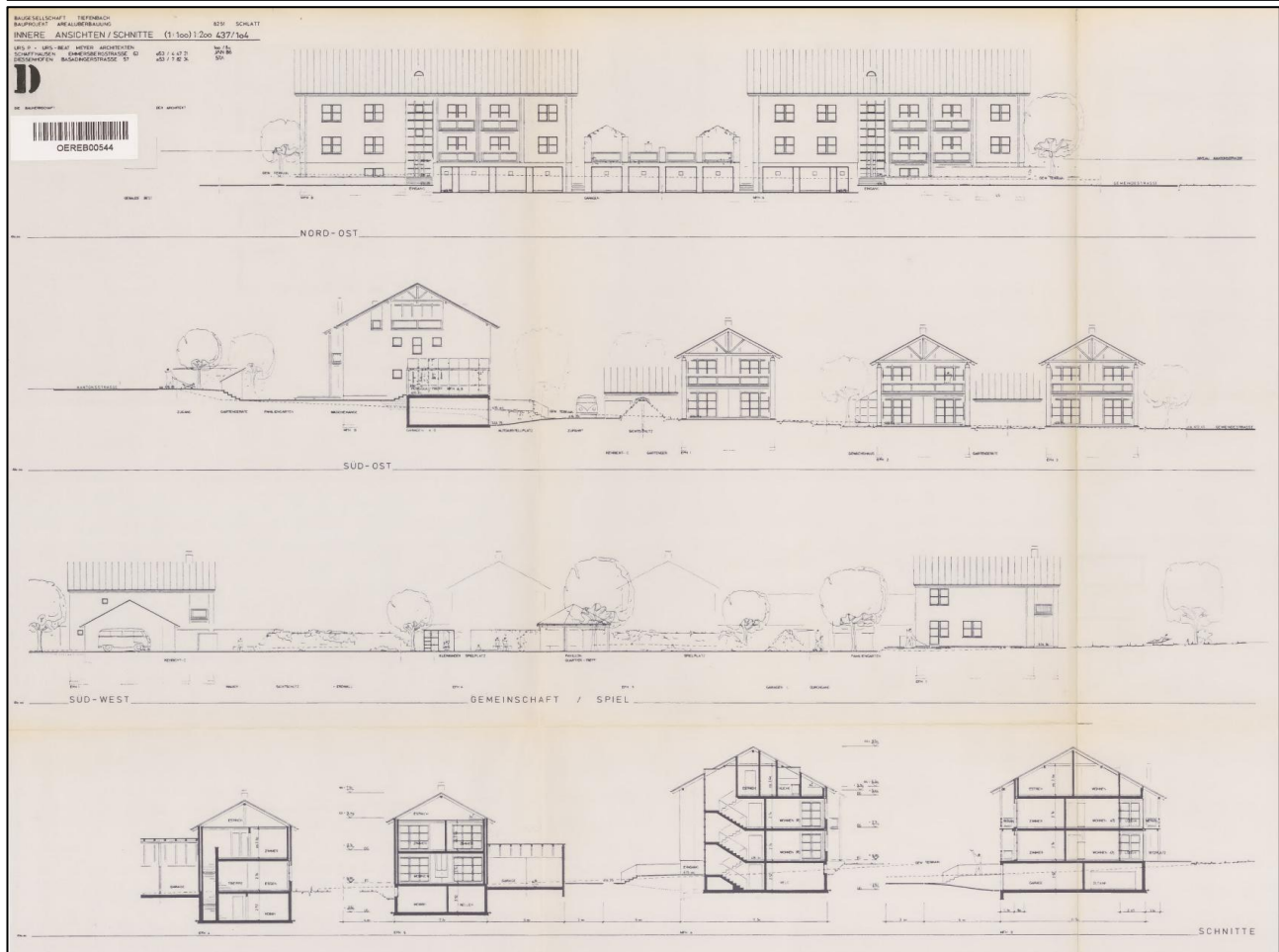
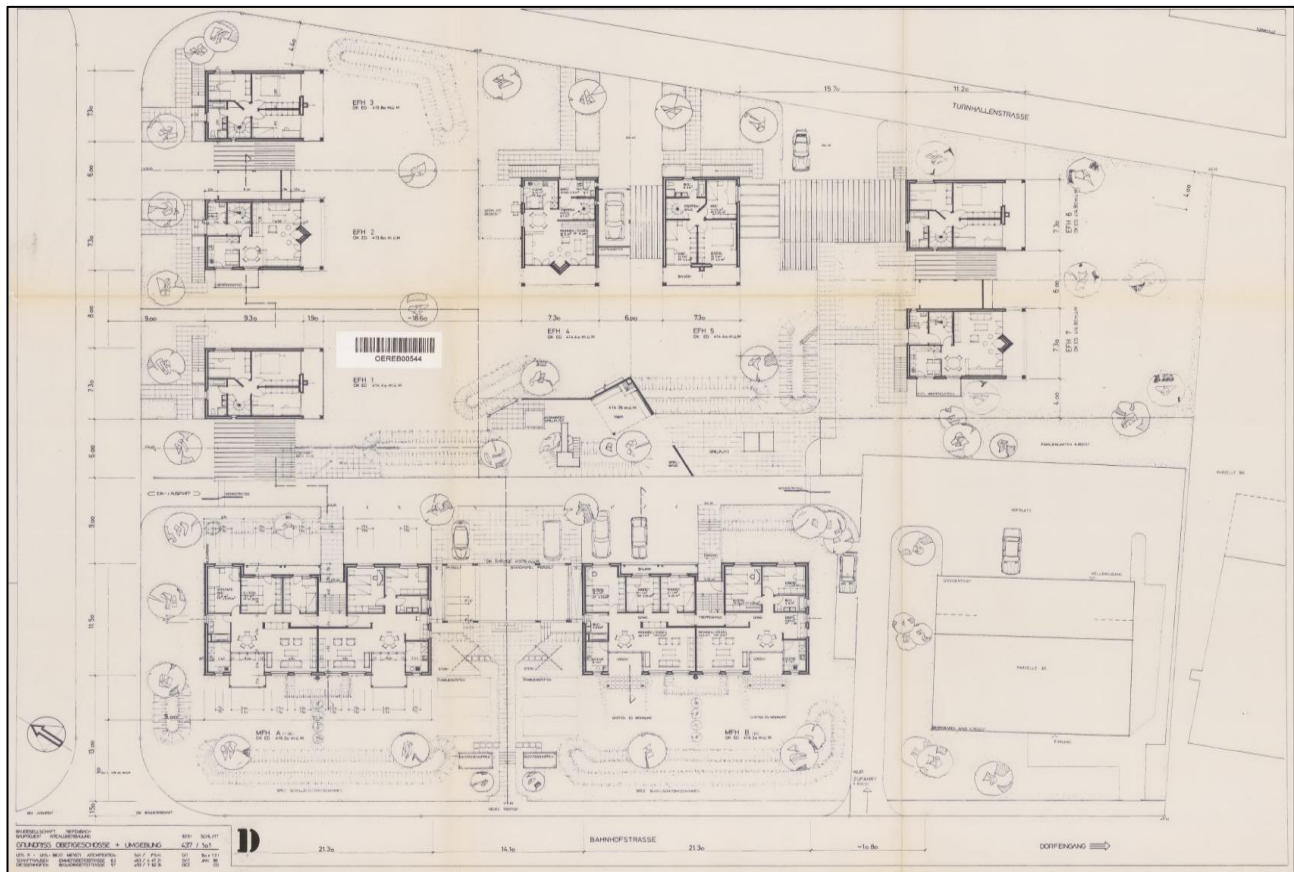
Anhang 1 Arealüberbauungsplan Tiefenbach

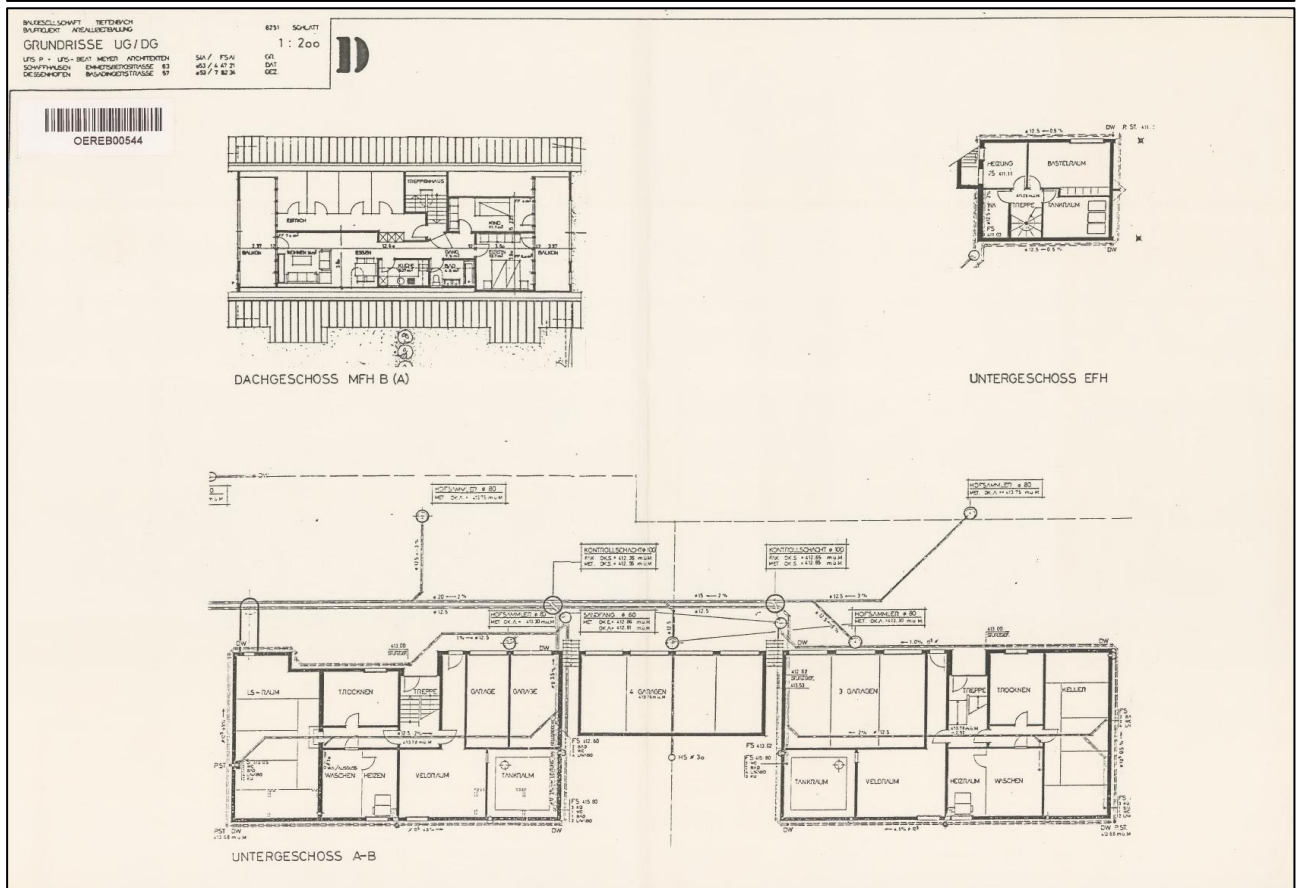
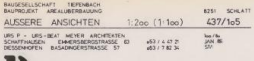
[Unmassstäbliche Verkleinerung]

 ORTSGEMEINDE UNTERSCHLATT  OEREB00544 EXEMPLAR ARP TG AREALÜBERBAUUNGSPLAN ”TIEFENBACH” PLANAUFLAGE VOM <u>3. Feb. 1986</u> BIS <u>4. März 1986</u> VON DER ORTSVERWALTUNG BESCHLOSSEN AM: <u>4. März 1986</u> DER ORTSVORSTEHER DER GEMEINDESCHREIBER 	 KANTON THURGAU VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: <u>22.4.1986</u> MIT RRB - NR. <u>631</u> DER REGIERUNGSRAT 
---	--









Ortsgemeinde Unterschlatt		Kanton Thurgau																
Arealüberbauungsplan		"Tiefenbach"																
1. Erlass:	Die Baugesellschaft "Tiefenbach" reicht, gestützt auf § 109 des kantonalen Baugesetzes, für das Bebauungsareal zwischen der Turnhallenstrasse und der Bahnhofstrasse einen Arealüberbauungsplan ein . Geltungsbereich und Inhalt sind in den beiliegenden Plänen 1:500 / 1:200 eingezeichnet. Das Modell 1:500 ist ebenfalls Bestandteil des Arealüberbauungsplanes. Plan A = Bestandesplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich Plan B = Öffentliche und private Verkehrsflächen, Fusswege, Parkplätze. Plan C = Ueberbauungsplan mit Höhenkoten Geschossezahlen, Grünflächen, Baulinie, Mantellinie, Etappierung. Plan D = Projektpläne 1:200 Grundrisse / Ansichten / Schnitte	4. Zweck:	Die Planung bezweckt: - eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelüberbauung. - eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grüngestaltung.															
		5. Erschliessung:	Die öffentliche Erschliessung sowie der Anschluss an die Kanalisation sind gewährleistet. Die Wasser- und Elektro-Erschliessung ist projektiert und wird bei Erteilung der Baubewilligung erstellt.															
		6. Besondere Bestimmungen:	Art. 1 Die TV-Erschliessung hat von einer zentralen Gemeinschaftsantenne zu erfolgen. Art. 2 Die Bauten und Anlagen sind in Stellung und Lage gemäss dem Situationsplan C 1:500 zu erstellen. Art. 3 Kleine Abweichungen bezüglich Baukörper, Massen und Grundriss sind nach Rücksprache mit der Ortsvorsteherschaft möglich, sofern der Gesamtcharakter und die max. zulässige Ausnützung eingehalten bleibt. Als Grundlage gelten die Pläne D Art. 4 Innerhalb der Baulinie für Kleinbauten dürfen nach Absprache mit der Ortsverwaltung Gartenhäuschen, Wintergärten, Hasen- /Hühnerställe etc. erstellt werden. (bewohnte, eingeschossige Kleinbauten von max 25 m2, unbewohnte von max 40 m2 Grundfläche) Art. 5 Die Mantelbaulinie darf geringfügig überschritten werden, sofern dies technisch nötig ist und der Gesamtcharakter der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.															
2. Einbezogene Grundstücke:	Der vorliegende Arealüberbauungsplan gilt für die folgenden Grundstücke: <table><tr><td>Kat Nr</td><td>324</td><td>1'235 m2</td></tr><tr><td>Kat Nr</td><td>325</td><td>994 m2</td></tr><tr><td>Kat Nr</td><td>792</td><td>4'544 m2</td></tr><tr><td>Kat Nr</td><td>798</td><td>450 m2</td></tr><tr><td>Total</td><td></td><td>7'223 m2</td></tr></table>	Kat Nr	324	1'235 m2	Kat Nr	325	994 m2	Kat Nr	792	4'544 m2	Kat Nr	798	450 m2	Total		7'223 m2		
Kat Nr	324	1'235 m2																
Kat Nr	325	994 m2																
Kat Nr	792	4'544 m2																
Kat Nr	798	450 m2																
Total		7'223 m2																
3. Bauzone, Gestaltungspflicht:	Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W2 (Parz. 325 zusätzlich OS) A2 = 0.30 Die Gestaltungsvorschriften sind im Baureglement der Ortsgemeinde Unterschlatt (Art 3.22) geregelt.																	

Art. 5	Die Mantelbaulinie für Hochbauten darf geringfügig überschritten werden, sofern dies technisch nötig ist und der Gesamtcharakter der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.		
Art. 6	Die Ausnützungsziffer von 0.30 + max. 20% Bonus darf nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gesamt-Bruttogeschossfläche von 2'600 m2 ist einzuhalten.		
Art. 7	Die Terraingestaltung hat sich der Umgebung anzupassen. Aufschüttungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinflussen.		
Art. 8	Die architektonische Gestaltung ist einheitlich in der gleichen Formsprache auszuführen. Dies gilt insbesondere für gestalterisch wichtige Details wie Dachaufbauten, Balkone, Dachvorsprünge etc.		
	Die Wahl der Materialien ist in der gesamten Ueberbauung einheitlich vorzunehmen.		
	Die Satteldächer sind mit einheitlichen Tonziegeln einzudecken.		
	Die äussere Farbgestaltung der einzelnen Bauten ist auf die gesamte Ueberbauung abzustimmen. Die Ortsvorsteherchaft behält sich das Mitspracherecht für die Farbgebung vor.		
Art. 9	Es wird für alle Siedlungsbewohner ein öffentlich zugänglicher Kinderspielfeld / Quartiertreff erstellt.		
Art. 10	Soweit bestehend und durch den Arealüberbauungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglementes Unterschlätt.		
Art. 11	Dem Eigentümer der Parz. 325 wird ein allgemeines Fuss- und Fahrwegrecht auf der privaten Erschliessungsstrasse zugesprochen (Grundbucheintrag).		
Art. 12	Die Baukonstruktionen erfüllen die erhöhten Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes gem. SIA-Norm 180 / 181. Gegenüber der Staatsstrasse werden spezielle Vorkehrungen getroffen.		
Art. 13	Die Wohnungsgrundrisse in den Mehrfamilienhäusern werden in einen Tag-/Nachtbereich unterteilt.		
	Dieser Arealüberbauungsplan erhält erst Rechtskraft, wenn er vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt ist.		
	Die Eigentümer der durch diesen Arealüberbauungsplan betroffenen Parzellen erklären ihr Einverständnis zu dieser Vorlage.		
7. Rechtskraft:			
8. Zustimmung:			
		Für Parz. 325	
		Für Parz. 792	
		Für Parz. 798/324	

Anhang 2 Fuss- und Fahrwegrecht zur Parz. 325 via Turnhallenstrasse

 ÖFFENTLICHE URKUNDE über Grunddienstbarkeit betreffend Fuss- und Fahrwegrecht _____ Grundbuchamt Frauenfeld 8510 Frauenfeld	 Errichtung Grunddienstbarkeit Die Roost Karl Erben (Erbengemeinschaft), 8253 Diessenhofen Gesamteigentum, bestehend aus: - Priska Stöckli, geboren 02.03.1960, weiblich, von Guggisberg BE, Propstei 5, 8259 Wagenhausen - Karin Lüthi, geboren 22.02.1961, weiblich, von Rüderswil BE und Schlatt TG, AMP-Strasse 9, 9552 Bronschhofen - Rolf Roost, geboren 13.03.1964, männlich, von Schlatt TG, Grabenstrasse 13, 8253 Diessenhofen - André Roost von Ow, geboren 11.05.1969, männlich, von Schlatt TG, Am Chatzenbach 4, 8254 Basadingen - Reto Roost, geboren 28.02.1971, männlich, von Schlatt TG, Grabenstrasse 13, 8253 Diessenhofen als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt und die Rütmann Hoch + Tiefbau AG, mit Sitz in Diessenhofen TG, Schulstrasse 3, 8253 Diessenhofen, UID: CHE-107.081.856 vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten Oliver Rütmann, von Basadingen-Schlattlingen TG, in Diessenhofen als Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 816, 817 und 818 Grundbuch Schlatt errichten folgende Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaften Nr. 816, 817 und 818 Grundbuch Schlatt räumen den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt ein Fuss- und Fahrwegrecht gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein. Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht <i>R.R. B. Rütmann H. Stöckli K.L. CR'</i>
 Zweck Dieses Recht dient der Erschliessung des berechtigten Grundstücks vom öffentlichen Grund her. Inhalt und Lage Mit dieser Dienstbarkeit sind die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt berechtigt, die belasteten Liegenschaften über die im beiliegenden Plan eingezeichnete Fläche jederzeit und unbeschränkt zu betreten und zu befahren. Der Situationsplan wird unterschriftlich anerkannt und bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit. Erstellung und Unterhalt Der Weg ist bereits erstellt. Ein allfälliger Ausbau des Weges erfolgt auf Kosten der berechtigten Eigentümer. Der Unterhalt inkl. Schneeräumung und Reinigung der Wegrechtsfläche gehen zulasten der berechtigten Eigentümer. Aussergewöhnliche Schäden und Verschmutzungen sind durch den jeweiligen Verursacher umgehend und auf dessen Kosten zu beheben. Weitere Bestimmungen 1. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos. 2. Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch diese privatrechtliche Vereinbarung nicht geändert und aufgehoben werden und bleiben vorbehalten. 3. Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB). 4. Die Gebühren werden von den berechtigten und belasteten Eigentümern je zur Hälfte bezahlt. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und geht den bestehenden Rechten älteren Datums im Range nach. <i>R.R. B. Rütmann H. Stöckli K.L.</i> Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht <i>R.R. B. Rütmann H. Stöckli K.L.</i> 2	 Frauenfeld, 30. MAI 2023 Die belasteten Eigentümerin: <i>Oliver Rütmann</i> Oliver Rütmann Die berechtigten Eigentümer: Erben des Karl Roost <i>Priska Stöckli</i> Priska Stöckli <i>Karin Lüthi</i> Karin Lüthi <i>Rolf Roost</i> Rolf Roost <i>André Roost von Ow</i> André Roost von Ow <i>Reto Roost</i> Reto Roost Öffentliche Beurkundung Nr. 342 Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteilwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden. Der beiliegende unterschriftlich anerkannte Situationsplan wurde zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt. Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten. Frauenfeld, 30. MAI 2023 Grundbuchamt Frauenfeld Öffentliche Beurkundung Christine Egloff Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht 3

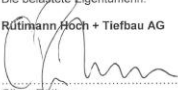
Anmeldung

Gestützt auf das vorstehende Rechtsgeschäft wird zur Eintragung in das Grundbuch Schlatt angemeldet:

- Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht

Last - Grundstück Nr.	Recht - Grundstück Nr.
816	325
817	325
818	325

Frauenfeld, 30. MAI 2023

Die belastete Eigentümerin:
Rütimann Hoch + Tiefbau AG

 Oliver Rütimann

Die berechtigten Eigentümer:
Erben des Karl Roost

 Priska Stöckli

 Karin Lüthi

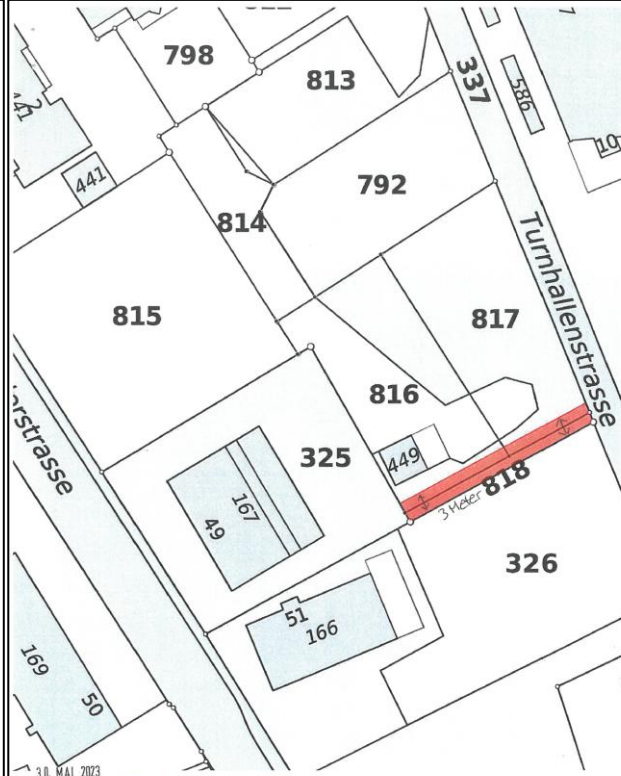
 Rolf Roost

 André Roost von Ow

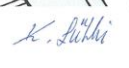
 Reto Roost

Im Grundbuch eingeschrieben.
 Frauenfeld, 30. MAI 2023
 Grundbuchamt Frauenfeld
 Der/Die Grundbuchverwalter/in


Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht



30. MAI 2023

  
 O. Rütimann P. Stöckli K. Lüthi
  
 R. Roost A. Roost von Ow R. Roost