

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Überführung von Parzellen aus dem Landkreditkonto ins Finanzvermögen:**

- a. Parzelle Nr. 2096, Seestrasse 11, Buchwert CHF 1'130'000.–
- b. Parzelle Nr. 219, Seestrasse 9, Buchwert CHF 3'200'000.–
- c. Parzelle Nr. 226 (Vereinigung mit Parzelle Nr. 1158), Seestrasse 8, Buchwert CHF 520'000.–
- d. Parzelle Nr. 216, Seestrasse 1, Buchwert CHF 1'651'254.20

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Überführung von einigen Parzellen im Landkreditkonto (LKK) ins Finanzvermögen zuzustimmen (Beilage 1). Somit kann das Landkreditkonto bereinigt werden, indem Parzellen, die langfristig im Besitz der Stadt Kreuzlingen verbleiben, dem Finanzvermögen zugeordnet werden. Zudem erhält der Stadtrat wieder einen grösseren Handlungsspielraum für allfällige Landgeschäfte.

1 Ausgangslage

Gemäss Reglement über den Landkredit vom 3. Februar 2002 inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018 (Beilage 2) verfügt der Stadtrat über eine Kreditkompetenz von CHF 15 Mio. zum Erwerb, Tausch und zur Veräusserung bebauter und unbebauter Grundstücke „zur Förderung einer planmässigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung“. Die Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken des Landkreditkontos werden zur Aufstockung des Kredites verwendet und stehen dem Stadtrat im Rahmen des Reglements (Art. 7) wieder zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine gesamte Landkreditkompetenz von aktuell CHF 22'934'493.50.

Per 26. Oktober 2018 befinden sich im LKK zehn Parzellen mit einem Buchwert von CHF 17'101'656.05:

Grundbuch- eintrag	Parzelle Nr.	Lage	Buchwert 01.01.2018	Fläche (m ²)	Buchwert 31.12.2018
20.03.2000	2096	Seestrasse 11 (ANL000269)	1'130'000.00	2'396	1'130'000.00
26.06.2000	219	Seestrasse 9 (ANL000291)	3'200'000.00	3'705	3'200'000.00
19.12.2008	242	Hafenstrasse 6 und 8, Bo- danstrasse 7a (ANL000289)	4'742'862.60	2'955	5'050'968.30
19.12.2008	250	Bodanstrasse 7 (ANL000290)	690'000.00	328	690'000.00
28.04.2009	8070	Irsee (ANL000267)	805'450.00	2'608	805'450.00
12.07.2012	(226)	Seestrasse (Vereinigung mit Parzelle 1158, ANL000268)	520'000.00	1'347	520'000.00
12.05.2015	216	Seestrasse 1 (ANL000306)	1'651'254.20	1'024	1'651'254.20
22.09.2015	3184	SBB Grundstück, Ha- fenstrasse, (ANL000303)	643'561.40	4'259	643'561.40
28.06.2016	161	Nationalstrasse 28/30 (ANL000297/329)	3'408'736.00	3'529	3'408'736.00
26.06.2017	6321	Seefäld, Strabag-Areal, Land (ANL000336)	1'686.15	3'568	1'686.15
Total			16'793'550.35	25'719	17'101'656.05

Mit anstehenden Verkäufen, Käufen und Investitionen in Liegenschaften im Landkreditkonto sind aktuell noch CHF 4'342'075.00 verfügbar:

Ausblick Landkreditkonto	Betrag (CHF)
Stand Landkreditkonto per 31.12.2018	5'832'837.45
abzüglich beurkundete, im Grundbuch noch nicht eingetragene Kaufverträge: Par- zelle Nr. 6321, Strabag-Areal, Seefäld, Kreuzlingen (3'568 m ²), INV00070	-1'164'313.85
zuzüglich beurkundete, im Grundbuch noch nicht eingetragene Verkaufsverträge: Parzelle Nr. 8070, Irsee, Kreuzlingen (2'580 m ²), INV00044	808'480.00
abzüglich Restkredite zu Lasten Landkreditkonto aus der Investitionsrechnung 2017: Hafenstrasse 8, Sanierung Fabrik, Fenster und Dach, INV00043	-87'988.66
abzüglich Restkredite zu Lasten Landkreditkonto aus der Investitionsrechnung 2017: Hafenstrasse 6, Sanierung Fassade Villa, INV00061	-68'223.19
abzüglich Restkredite zu Lasten Landkreditkonto aus der Investitionsrechnung 2018: Bodanstrasse 7a, Sanierung Industrie-Teil Fassade, INV00088	-494'354.00
abzüglich Restkredite zu Lasten Landkreditkonto aus der Investitionsrechnung 2018: Hafenstrasse 6, Sanierung Villa Dachgeschoss, INV00089	-484'362.75
Zwischentotal zukünftig noch verfügbar; bewilligte Kredite	4'342'075.00

Für den Stadtrat ist es wichtig, dass er mit dem LKK rasch und auf einfache Art und Weise einen Landhandel bzw. einen Landkauf tätigen kann. Die Verkäufer

möchten rasch zu einer verbindlichen Entscheidung kommen, damit der Landhandel auch kurzfristig getätigt werden kann. Da sich die Bodenpreise seit der Einführung und Aufstockung des LKK stark nach oben entwickelt haben, besonders für Industrie- und Gewerbe-Parzellen, muss die Kreditkompetenz und damit der Handlungsspielraum für den Stadtrat vorhanden sein.

Dies wird dadurch erreicht, dass aus dem LKK Parzellen entlassen werden, für die nach Planung des Stadtrats eine Weiterveräußerung in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist, und die deshalb entweder ins Verwaltungsvermögen (Nutzung durch die öffentliche Verwaltung) oder Finanzvermögen (Nutzung durch Private oder spätere Veräußerung) überführt werden können.

Gemäss Art. 8 des Reglements über den Landkredit gehören die im LKK geführten Grundstücke ins Finanzvermögen (Abs. 1). Grundstücke, die ganz oder teilweise „für Zwecke der Stadt“ verwendet werden, sind durch Beschluss der zuständigen Behörde ins Verwaltungsvermögen zu überführen (Abs. 2). Gemäss der Gemeindeordnung entscheidet der Gemeinderat bis CHF 5 Mio. und die Volksabstimmung ab CHF 5 Mio. Überführungen von Parzellen aus dem LKK ins Finanzvermögen sind vom Gemeinderat zu beschliessen. Liegt der Anschaffungswert über CHF 2 Mio., unterliegt dieser Beschluss dem fakultativen Referendum (Abs. 3).

2 Beschreibung betroffene Parzellen

2.1 Parzelle Nr. 2096, Seestrasse 11, Buchwert CHF 1'130'000.–



Bei der Parzelle Nr. 2096 an der Seestrasse 11 handelt es sich um den sogenannten VIP-Parkplatz. Er wird heute als Parkplatz bewirtschaftet. Die Eigentümer und Betreiber des benachbarten SBW Talent-Campus Bodensee haben bereits ihr Interesse angemeldet für ein weiteres Baurecht auf dieser Fläche zur Realisierung eines Internats. Diesbezügliche Verhandlungen haben jedoch noch nicht stattgefunden.

Für den Stadtrat ist es klar, dass diese Parzelle im strategisch wichtigen Gebiet Klein Venedig nicht weiterveräussert wird und zwingend im Bestand der Stadt bleiben muss. Deshalb ist eine Überführung ins Finanzvermögen der Stadt sinnvoll.

Zuständigkeit: Gemeinderat.

2.2 Parzelle Nr. 219, Seestrasse 9, Buchwert CHF 3'200'000.–



Bei der Parzelle Nr. 219 an der Seestrasse 9 handelt es sich um die Fläche für den Baurechtsvertrag mit der SBW Haus des Lernens AG, dem der Gemeinderat am 24. Januar 2013 zugestimmt hat. Auf der Baurechtsfläche befindet sich die Villa Furini sowie der Neubau des Talent-Campus Bodensee. Grundsätzlich hätte bei der damaligen Botschaft mit der Zustimmung zum Baurechtsvertrag die Überführung ins Finanzvermögen beantragt werden müssen. Dies ist jedoch nicht erfolgt und kann jetzt nachgeholt werden.

Zuständigkeit: Gemeinderat und fakultatives Referendum gemäss Art. 8 Abs. 3 Reglement über den Landkredit.

2.3 Parzelle Nr. 226 (Vereinigung mit Parzelle Nr. 1158), Seestrasse 8, Buchwert CHF 520'000.-



Die Parzelle Nr. 1158 an der Seestrasse 8 ist entstanden aus den beiden Parzellen Nrn. 226 und 1158. Die Grundstückvereinigung erfolgte im März 2015 im Hinblick auf den Baurechtsvertrag für das Parkhaus-Projekt an der Seestrasse. Die ehemalige Parzelle Nr. 226 ist dem Landkreditkonto und die Teilparzelle Nr. 1158 bereits dem Finanzvermögen zugeordnet. Die damalige Parzelle Nr. 226 konnte im Juli 2012 von der Stadt Konstanz erworben werden.

Die Parzelle Nr. 1158 im strategisch wichtigen Gebiet Klein Venedig soll ebenfalls im Eigentum der Stadt verbleiben. Zudem macht es keinen Sinn, wenn der Wert einer Parzelle unterschiedlichen Konten zugewiesen ist. Deshalb ist eine Überführung ins Finanzvermögen der Stadt sinnvoll.

Zuständigkeit: Gemeinderat.

2.4 Parzelle Nr. 216, Seestrasse 1, Buchwert CHF 1'651'254.20



Der Stadtrat konnte per Eigentumsübertrag vom 19. Oktober 2015 die Parzelle Nr. 216 an der Seestrasse 1 von der Schweiz. Eidgenossenschaft (Zollverwaltung) erwerben. Mit dem Kauf der Parzelle Nr. 216 konnte die Stadt eine historisch und strategisch wichtige Grenzparzelle auf Klein Venedig in ihren Besitz bringen. Mit der SBW Haus des Lernens besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Monats.

Der Vertrag ist erstmals auf den 31. Juli 2022 kündbar. Die Liegenschaft wird als Schule genutzt.

Die Parzelle Nr. 216 an der Seestrasse 1 im strategisch wichtigen Gebiet Klein Venedig soll ebenfalls im Eigentum der Stadt verbleiben. Deshalb ist eine Überführung ins Finanzvermögen der Stadt sinnvoll.

Zuständigkeit: Gemeinderat.

3 Weitere Parzellen im Landkreditkonto

Die Parzellen Nr 3184 (Hafenstrasse), Nr. 242 (Schiesser-Areal), Nr. 250 (Bodanstrasse 7) und Nr. 161 (Spiegel-Areal) werden vorerst im Landkreditkonto belassen. Die Überführungen ins Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen werden dem Gemeinderat auf der Grundlage von konkreten Projekten unterbreitet. Die Parzelle Nr. 6321 (Seefäld, Strabag-Areal) kommt erst im Jahr 2023 ins Eigentum der Stadt. Es besteht ein beurkundeter Kaufvertrag. Bei der Parzelle Nr. 8070 (Irsee) liegt ein beurkundeter Kaufvertrag vor. Mit dem Verkauf der Parzelle wird das Landkreditkonto entlastet.

4 Zusammenfassung

Mit dem Landkreditkonto hat der Stadtrat die Kompetenz erhalten, rasch und unkompliziert auf dem Markt bei Landkäufen und -verkäufen reagieren zu können. Mit den vorgeschlagenen Überführungen vom Landkreditkonto ins Finanzvermögen kann das Landkreditkonto bereinigt werden. Es handelt sich auch um Parzellen, die aus strategischer Sicht nicht mehr veräussert werden bzw. im Bestand der Stadt verbleiben sollen. Der Übertrag ins Finanzvermögen liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Überführung von Parzellen aus dem Landkreditkonto ins Finanzvermögen:

- a. Parzelle Nr. 2096, Seestrasse 11, Buchwert CHF 1'130'000.–**
- b. Parzelle Nr. 219, Seestrasse 9, Buchwert CHF 3'200'000.–**
- c. Parzelle Nr. 226 (Vereinigung mit Parzelle Nr. 1158), Seestrasse 8, Buchwert CHF 520'000.–**
- d. Parzelle Nr. 216, Seestrasse 1, Buchwert CHF 1'651'254.20**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 13. November 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

- 1. Situationsplan**
- 2. Reglement über den Landkredit**



Reglement über den Landkredit

3. Februar 2002 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Dokumenteninformationen

Reglement über den Landkredit

vom 3. Februar 2002 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Vom Gemeinderat genehmigt am 03.10.2002

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung genehmigt am 24.11.2002

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt auf den 01.01.2003

1. Revision

Vom Gemeinderat genehmigt am 30.08.2007

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung genehmigt am 25.11.2007

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt auf den 01.04.2008

2. Revision

Geändert infolge Totalrevision der Gemeindeordnung (auf den 01.02.2018 in Kraft gesetzt)

Vom Stadtrat am 26.06.2018 auf den 01.07.2018 in Kraft gesetzt

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Aufgaben	1
Art. 3	Zuständigkeit	1
Art. 4	Grundsätze Kauf und Tausch	1
Art. 5	Führung des Landkreditkontos	1
Art. 6	Grundsätze beim Verkauf	2
Art. 7	Verwendung von Verkaufserlösen	2
Art. 8	Entlassung von Grundstücken aus dem Landkreditkonto	2
Art. 9	Rechenschaftsablage	2
Art. 10	Änderung bisherigen Rechtes	3
Art. 11	Aufhebung bisherigen Rechtes	3
Art. 12	Inkrafttreten	3

Gestützt auf Art. 12 lit. g und h¹ der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen erlässt die Stadt Kreuzlingen folgendes Reglement:

- Art. 1
Zweck
- 1 Die Stadt Kreuzlingen gewährt mit der Zustimmung zu diesem Reglement einen Kredit von 15² Millionen Franken, über den der Stadtrat gemäss den nachfolgenden Bestimmungen verfügen kann.
 - 2 Mit diesem Kredit erwirbt, tauscht und veräussert³ die Gemeinde zur Förderung einer planmässigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung bebaute und unbebaute Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt. Zum gleichen Zweck kann sie auch andere Handänderungen fördern und unterstützen oder, um Realersatz zur Verfügung zu halten, auch Grundstücke in anderen Gemeinden der Region Kreuzlingen erwerben, tauschen und veräussern.⁴
 - 3 Über die nach diesem Reglement erworbenen Grundstücke ist ein separates Landkreditkonto zu führen.
- Art. 2
Aufgaben
- 1 Der Stadtrat sucht und sammelt Angebote über Grundstücke im Sinne von Art. 1.
 - 2 Er hat die Angebote zu prüfen, die Verhandlungen zu führen und bei Einigung das Rechtsgeschäft abzuschliessen.
- Art. 3
Zuständigkeit
- Der Entscheid über den Kauf und Verkauf⁵ von Grundstücken im Rahmen des Landkredites sowie über den Tausch von Grundstücken mit solchen, die im Landkreditkonto geführt werden, liegt ausschliesslich beim Stadtrat. Bei Tausch ist darauf zu achten, dass das zu erwerbende Grundstück mindestens den gleichen Wert aufweist wie dasjenige, das von der Stadt veräussert wird. Für alle übrigen Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücke gelten die Zuständigkeiten der Gemeindeordnung und der übrigen Gemeindegesetzgebung.
- Art. 4
Grundsätze Kauf
und Tausch
- 1 Erwerb oder Tausch von Grundstücken soll zu tragbaren und marktgerechten Bedingungen erfolgen.
 - 2 Kaufpreis oder Tauschaufgabe sind in der Regel bar zu bezahlen. Hypotheken können übernommen oder errichtet werden.
- Art. 5
Führung des
Landkreditkontos
- Nach erfolgtem Grundbucheintrag sind erworbene Grundstücke mit allen notwendigen Angaben im Landkreditkonto aufzunehmen, veräusserte Grundstücke auszubuchen. Einzelheiten zu den Angaben regelt der Stadtrat.

¹ Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018

² Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

³ Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

⁴ Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

⁵ Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

- Art. 6
Grundsätze beim
Verkauf
- 1 Sofern die Gemeinde Grundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt, kann der Stadtrat sie zur Erreichung der nach Art. 1 angestrebten Ziele veräussern. Die Veräusserungsbedingungen sollen marktgerecht sein.
 - 2 Bei Verkäufen ist in der Regel ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt für die Dauer von vier Jahren vorzumerken, welches ausgeübt werden kann, wenn der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger nicht innert drei Jahren mit der Erstellung wesentlicher Teile der Bauten und Anlagen begonnen hat oder diese während mehr als einem Jahr nach Beginn nicht in wesentlichen Teilen weiterführt.
 - 3 Das Rückkaufsrecht muss dabei zu dem Preis ausgeübt werden können, der vom Käufer an die Stadt bezahlt worden ist.
 - 4 Bei einem Verkauf ist in der Regel ausserdem ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt auf die Dauer von 10 Jahren vorzumerken, und zwar höchstens zu dem Preis, der vom Käufer der Stadt bezahlt worden ist, zuzüglich nachgewiesener wertvermehrender Aufwendungen.
 - 5 Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für kleinere Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.
- Art. 7
Verwendung von
Verkaufserlösen
- Die Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken des Landkreditkontos werden zur Aufstockung des Kredites verwendet und stehen dem Stadtrat im Rahmen dieses Reglementes wieder zur Verfügung.
- Art. 8
Entlassung von
Grundstücken aus
dem Landkredit-
konto
- 1 Die im Landkreditkonto geführten Grundstücke gehören zum Finanzvermögen der Stadt.
 - 2 Grundstücke, die gänzlich oder teilweise für Zwecke der Stadt verwendet werden, sind durch Beschluss von der, nach der Gemeindeordnung, zuständigen Behörde in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde zu überführen.
 - 3 Überführungen von Grundstücken aus dem Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen der Stadt beschliesst der Gemeinderat. Bei Grundstücken mit einem seinerzeitigen Anschaffungspreis von über 2'000'000 Franken unterliegt der Überführungsbeschluss dem fakultativen Referendum.
 - 4 Bei solchen Überführungen ins Verwaltungs- oder ins übrige Finanzvermögen der Stadt erhöht sich der Landkredit um den seinerzeitigen Anschaffungswert des betreffenden Grundstückes.
- Art. 9
Rechenschafts-
ablage
- 1 Der Stadtrat gibt von allen Handänderungen jährlich Kenntnis durch den Jahresbericht. In diesem ist jeweils auch der aktuelle Stand des Landkreditkontos aufzuführen, mit einer Zusammenstellung aller darin enthaltenen Grundstücke.
 - 2 Der Gemeinderat wird schriftlich laufend von jeder Handänderung im Sinne dieses Reglements orientiert unter gleichzeitiger Anzei-

ge des Standes des Landkreditkontos. Dabei ist in der Regel darzulegen, zum welchem Zweck die Liegenschaft erworben wurde und weshalb die Anschaffung über das Landkreditkonto erfolgte. Weitere Einzelheiten dieser Information werden durch den Stadtrat festgelegt.

Art. 10
Änderung bisherigen Rechtes^{1 2}

Die Gemeindeordnung vom 26. November 2017 wird wie folgt geändert:

1. *Art. 12 g
Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften und Grundstücken mit einem Preis von über CHF 5'000'000.–, unter dem Vorbehalt der Kompetenz des Stadtrats aufgrund des Reglements über den Landkredit;*
2. *Art. 12 h
Festlegung der Kreditlimite für das Landkreditkonto;*
3. *Art. 36 Abs. 4
Er beschliesst über Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften im Rahmen des Reglements über den Landkredit.*

Art. 11
Aufhebung bisherigen Rechtes

Mit Annahme und Inkrafttreten des vorstehenden Reglementes wird das "Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen" vom 14. November 1991 aufgehoben.

Art. 12
Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach Zustimmung der Gemeinde auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

¹ Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

² Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018