



Richtlinien für den Handel mit Grundstücken

1. Januar 2013 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Dokumenteninformationen

Richtlinien für den Handel mit Grundstücken

vom 1. Januar 2013 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018)

Vom Stadtrat am 08.01.2013 rückwirkend auf den 01.01.2013 in Kraft gesetzt.

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

I. Ausgangslage	1
Art. 1 Grundlagen	1
II. Grundsatz	1
Art. 2 Grundsatz	1
III. Ziele	1
Art. 3 Stadtentwicklung	1
Art. 4 Wirtschaft	1
Art. 5 Freizeit, Kultur, Bildung	1
Art. 6 Ökologie	2
Art. 7 Energie	2
Art. 8 Preisgünstiger Wohnraum	2
Art. 9 Eigenbedarf	2
Art. 10 Grundsatz Kauf und Verkauf	2
IV. Vorgehen	2
Art. 11 Beurteilung	2
Art. 12 Wertermittlung	2
Art. 13 Qualität	2
Art. 14 Baurecht oder Verkauf	2
Art. 15 Öffentliche Ausschreibung	3
Art. 16 Zuschlag nach Ausschreibung	3
Art. 17 Konditionen	3

Gestützt auf Art. 34 der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen vom 26. November 2017¹ erlässt der Stadtrat die nachstehenden Richtlinien für die Abgabe im Baurecht beziehungsweise den Kauf, Tausch und Verkauf von Grundstücken durch die Stadt.

I. Ausgangslage

- | | |
|----------------------|--|
| Art. 1
Grundlagen | 1 Die Richtlinien bilden die Grundlage der städtischen Liegenschaftspolitik und basieren auf dem kommunalen Richtplan in der Fassung vom November 2011. ² |
| | 2 Bei Geschäften mit Kauf, Tausch und Verkauf von Grundstücken über das Landkreditkonto gilt das entsprechende Reglement. |

II. Grundsatz

- | | |
|---------------------|---|
| Art. 2
Grundsatz | 1 Mit der Abgabe im Baurecht bzw. dem Kauf, Tausch und Verkauf von Grundeigentum steuert der Stadtrat die sinnvolle Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet gemäss den nachfolgenden Zielen. Die Stadt betreibt keinen aktiven Liegenschaftenhandel zum ausschliesslichen Zweck der Gewinnerzielung. |
| | 2 Die Liegenschaftspolitik erfolgt grundsätzlich nachfrageorientiert, im Bereich des Wohnbaulandes konjunkturpolitisch antizyklisch. |

III. Ziele

- | | |
|--|--|
| Art. 3
Stadtentwicklung | 1 Gezielte Förderung der geplanten Stadtentwicklung. Dem städtebaulichen Grundsatz der inneren Verdichtung und der Erhaltung von Freiräumen wird dabei besondere Beachtung geschenkt. |
| | 2 Schaffen und erhalten eines qualitativ hochstehenden Stadtbildes. |
| | 3 Erhalten und ausbauen von modernen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen (Verkehr inkl. ÖV und Langsamverkehr, Versorgung, Entsorgung, Bildung, Erholung). |
| Art. 4
Wirtschaft | 1 Unterstützen der ansässigen Unternehmen. |
| | 2 Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben unter Berücksichtigung der Wertschöpfung, der Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl Ausbildungsplätze) sowie ökologischer Kriterien. |
| | 3 Förderung der touristischen Infrastruktur. |
| Art. 5
Freizeit, Kultur,
Bildung | 1 Abdecken bzw. berücksichtigen von Bedürfnissen im Bereich Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur und Bildungswesen. |

¹ Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018

² Stadtratsbeschluss Nr. 2011-391 vom 22.11.2011

Art. 6 Ökologie	<ol style="list-style-type: none">1 Erhalten und ausbauen ökologisch wertvoller Flächen.2 Haushälterische Nutzung des Bodens.3 Förderung wohnnaher und verkehrsvermeidender Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten sowie von ÖV und Langsamverkehr.4 Erhalten von Freiräumen im Siedlungsgebiet.
Art. 7 Energie	<ol style="list-style-type: none">1 Förderung energieeffizienter Baustandards bei Neubau- und Sanierungsvorhaben.2 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien.
Art. 8 Preisgünstiger Wohnraum	Förderung von preisgünstigem Wohnraum, vorzugsweise mit Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften.
Art. 9 Eigenbedarf	Sicherung von Grundeigentum für den Bedarf der Stadtverwaltung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
Art. 10 Grundsatz Kauf und Verkauf	Zur Erreichung dieser Ziele kann die Stadt Grundeigentum <ol style="list-style-type: none">1. kaufen, tauschen oder mieten/pachten bzw. im Baurecht erwerben.2. im Baurecht abgeben, verkaufen, tauschen oder vermieten/verpachten.

IV. Vorgehen

Art. 11 Beurteilung	Als Entscheidungsgrundlage für die Abgabe im Baurecht bzw. den Kauf, Tausch und Verkauf von Grundeigentum dienen nebst den vorerwähnten Zielen (Art. 3 - 9) folgende Kriterien: <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsabsicht- Kaufpreis- aktueller Verkehrswert- Rendite- Baulicher Zustand und damit verbundene Kosten für Instandstellung und Unterhalt- Betriebskosten
Art. 12 Wertermittlung	Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf von Grundeigentum werden zur Festlegung des Verhandlungspreises in der Regel zwei aktuelle Verkehrswertgutachten eingeholt. Als Verhandlungsbasis dient der Mittelwert des geschätzten Verkehrswertes der Gutachten.
Art. 13 Qualität	Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf von Grundeigentum können von den Interessenten Überbauungsvorschläge verlangt werden.
Art. 14 Baurecht oder Verkauf	Grundeigentum der Stadt wird in der Regel im Baurecht abgegeben. Zur Erreichung der in Kapitel III. genannten Ziele kann in begründeten Ausnahmefällen Grundeigentum auch verkauft werden.

- Art. 15
Öffentliche Ausschreibung
- Beabsichtigte Verkäufe von Grundstücken werden in der Regel öffentlich ausgeschrieben. In begründeten Ausnahmefällen kann darauf verzichtet werden.
- Art. 16
Zuschlag nach Ausschreibung
- Grundsätzlich erhält der Interessent den Zuschlag, der das beste Angebot unter Berücksichtigung der genannten Ziele (Art. 3 - 9) sowie der Beurteilungskriterien (Art. 11) einreicht.
- Art. 17
Konditionen
- 1 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 Baubeginn nicht in wesentlichen Teilen weiterführt.
 - 2 Das Rückkaufsrecht muss dabei zu dem Preis ausgeübt werden können, der vom Käufer an die Stadt bezahlt worden ist.
 - 3 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.
 - 4 Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.