Kreuzlingen

Richtlinien für den Handel mit Grundstücken der Stadt Kreuzlingen

10. Januar 2023

Dokumentinformationen
Richtlinien für den Handel mit Grundstücken der Stadt Kreuzlingen
vom 10. Januar 2023

Genehmigung

Vom Stadtrat am 10. Januar 2023 genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage		1
	Art. 1	Grundlagen	1
2	Grundsatz		1
	Art. 2	Grundsatz	1
3	Ziele		1
	Art. 3	Stadtentwicklung	1
	Art. 4	Wirtschaft	1
	Art. 5	Freizeit, Kultur, Bildung	2
	Art. 6	Ökologie	2
	Art. 7	Energie	2
	Art. 8	Bezahlbarer Wohnraum	2
	Art. 9	Eigenbedarf	2
	Art. 10	Grundsatz Erwerb, Tausch und Verkauf	2
4	Vorgehen		2
	Art. 11	Beurteilung	2
	Art. 12	Wertermittlung	3
	Art. 13	Qualität	3
	Art. 14	Baurecht oder Verkauf	3
	Art. 15	Öffentliche Ausschreibung	3
	Art. 16	Einsetzung Arbeitsgruppe	3
	Art. 17	Zuschlag nach Ausschreibung	3
	Art. 18	Konditionen	3

Gestützt auf Art. 34 der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen vom 26. November 2017 erlässt der Stadtrat die nachstehenden Richtlinien für die Abgabe im Baurecht beziehungsweise den Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken durch die Stadt.

1 Ausgangslage

Art. 1 Grundlagen	1	Die Richtlinien bilden die Grundlage der städtischen Liegenschaftspolitik und basieren auf dem kommunalen Richtplan in der Fassung vom 3. Juli 2019.
	2	Die Richtlinien gelten sowohl für den Erwerb, Tausch und Verkauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken über das Landkreditkonto als auch für Geschäfte ausserhalb des Landkreditkontos.

2 Grundsatz

Art. 2 Grundsatz	1	Mit der vorzugsweisen Abgabe im Baurecht bzw. dem Erwerb, 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 und zur Entwicklung des Stadtraums, im Bereich des Wohnbaulands konjunkturpolitisch antizyklisch.

3 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 Stadtbilds.
	3	Erhalten und ausbauen von modernen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen (Verkehr inkl. ÖV, Velo- und Fussverkehr, Versorgung, Entsorgung, Bildung, Erholung, Freizeit).
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 Kriterien der Nachhaltigkeit.
	3	Förderung der touristischen Infrastruktur.
Art. 5 Freizeit, Kultur, Bildung		Abdecken bzw. berücksichtigen von Bedürfnissen im Bereich Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur und Bildungswesen.
Art. 6 Ökologie	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	1	Förderung energieeffizienter Baustandards bei Neubau- und Sanierungsvorhaben.
	2	Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien.
Art. 8 Bezahlbarer Wohnraum		Förderung von bezahlbarem 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 Erwerb, Tausch und Verkauf		Zur Erreichung dieser Ziele kann die Stadt Grundeigentum a. erwerben, tauschen oder mieten/pachten bzw. im Baurecht erwerben. b. im Baurecht abgeben, verkaufen, tauschen oder vermieten/verpachten.

4 Vorgehen

Art. 11 Beurteilung	Als Entscheidungsgrundlage für die Abgabe im Baurecht bzw. den Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundeigentum dienen nebst den vorerwähnten Zielen (Art. 3 – 9) folgende Kriterien: a. Nutzungsabsicht b. Kaufpreis

		c. aktueller Verkehrswert d. Rendite e. Baulicher Zustand und damit verbundene Kosten für Instandstellung und Unterhalt f. Betriebskosten g. Stadtentwicklung h. Nachhaltigkeit i. Klimaschutz
Art. 12 Wertermittlung		Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf oder Erwerb von Grundeigentum werden zur Festlegung des Verhandlungspreises in der Regel zwei aktuelle Verkehrswertgutachten eingeholt. Als Verhandlungsbasis dient der Mittelwert des geschätzten Verkehrswerts der Gutachten.
Art. 13 Qualität		Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf von Grundeigentum können von den Interessentinnen und Interessenten Überbauungsvorschläge verlangt werden. Dazu müssen vorgängig Kriterien bestimmt werden.
Art. 14 Baurecht oder Verkauf		Grundeigentum der Stadt wird in der Regel im Baurecht abgegeben. Zur Erreichung der in Art. 3 genannten Ziele kann in begründeten Ausnahmefällen Grundeigentum auch verkauft werden.
Art. 15 Öffentliche Ausschreibung		Beabsichtigte Verkäufe von bebauten oder unbebauten Grundstücken werden in der Regel öffentlich ausgeschrieben. In begründeten Ausnahmefällen kann darauf verzichtet werden.
Art. 16 Einsetzung Arbeitsgruppe		Beim Verkauf von strategisch wichtigen Grundstücken kann eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus den Fraktionen sowie weiteren Interessengruppen einberufen werden. Diese Arbeitsgruppe gibt, unter Einbezug der Fraktionsmeinungen, dem Stadtrat Empfehlungen ab.
Art. 17 Zuschlag nach Ausschreibung		Grundsätzlich erhält die Interessentin oder der Interessent den Zuschlag, der das beste Angebot unter Berücksichtigung der genannten Ziele (Art. 3 – 9) sowie der Beurteilungskriterien (Art. 11) einreicht.
Art. 18 Konditionen	1	Bei Verkäufen ist ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt, in der Regel für die Dauer von mindestens vier Jahren, vorzumerken. Der Stadtrat definiert die Fristen und Bedingungen. Er kann in begründeten Fällen von einem Rückkaufsrecht absehen. Der Rückkaufspreis setzt sich zusammen aus: Einer festen Komponente für das Land und einer zu ermittelnden Komponente für die von der erwerbenden Partei getätigten

wertvermehrenden Investitionen, sofern diese für die Erstellung des Erstbauprojekts, das für die Stadt Kreuzlingen Anlass für die Anmeldung des Vertrags im Grundbuch bildete, notwendig sind.

2 Bei einem Verkauf ist in der Regel ausserdem ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt auf die Dauer von 10 Jahren vorzumerken. Dieser Preis setzt sich zusammen aus einer festen Komponente für das Land und einer zu ermittelnden Komponente für die von der erwerbenden Partei getätigten wertvermehrenden Investitionen, sofern diese für die Erstellung des Erstbauprojekts, das für die Stadt Kreuzlingen Anlass für die Anmeldung des Vertrags im Grundbuch bildete, notwendig sind.

3 Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.