

Sperrfrist für alle Medien Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung
--

Botschaft an den Gemeinderat

Totalrevision des Reglements über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Totalrevision des Reglements über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen zu genehmigen.

#### 1 Allgemeines

Mit dem Landkredit erhält der Stadtrat ein Instrument, um den Erwerb, Tausch und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken vollziehen zu können. Durch die Kreditkompetenz von CHF 15 Mio. kann der Stadtrat rasch reagieren und Landgeschäfte, welche zur planmässigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung beitragen oder allgemein im öffentlichen Interesse liegen, abwickeln.

Die erste Version des Reglements über den Landkredit setzte der Stadtrat per 1. Januar 2003 in Kraft. Vorgängig wurde das Reglement durch den Gemeinderat am 3. Oktober 2002 und durch den Soverän am 24. November 2002 genehmigt. In den Jahren 2008 und 2018 erfolgten zwei Teilrevisionen (Beilage 1).

Basierend auf praktischen Erfahrungen ist es nun angezeigt, dass eine Überarbeitung und vor allem auch Präzisierung des Reglements notwendig ist. Am 18. November 2020 fand deshalb ein Austausch mit Gemeinderätin Barbara Hummel (Präsidentin Revisionsgruppe FRK), Gemeinderat Thomas Dufner (Präsident FRK), Stadtpräsident Thomas Niederberger, Finanzchef Thomas Knupp und Stadtschreiber Michael Stahl statt. Dabei gab es verschiedene Anmerkungen bzw. Ergänzungsvorschläge seitens Thomas Dufner und Barbara Hummel. Ihre Vorschläge sind in der Überarbeitung berücksichtigt worden.

Nach der ersten Überarbeitung wurde das revidierte Reglement der Schweizer Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaft BDO zur Überprüfung eingereicht. Die im Bericht vom 23. Juni 2021 enthaltenen Empfehlungen wurden grösstenteils in die Überarbeitung aufgenommen (Beilage 2).

- 2 Änderungen und Erläuterungen des Reglements  
Da es sich beim vorliegenden Reglement (Beilage 3) um eine Totalrevision handelt, wird auf eine synoptische Übersicht zwischen altem und neuem Reglement verzichtet. Die wesentlichen Änderungen zum bisherigen Reglement werden nachfolgend einzeln aufgeführt:

Art. 1 Zweck

Abs. 1 erfuhre eine sprachliche Anpassung.

Im neuen Abs. 4 wird geregelt, dass Grundstücke als Anlage im Finanzvermögen gelten und deshalb keine Ausgaben darstellen. Eine Ausgabe entsteht erst bei einer allfälligen späteren Zweckwidmung oder einer Wertverminderung aufgrund Marktentwicklungen. Des Weiteren wird ergänzt, dass Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit Grundstücken im Landkreditkonto der Erfolgsrechnung zu belasten bzw. gutzuschreiben sind. Diese Anpassungen sind gemäss der BDO Vorgaben seitens des Kreditrechts.

Art. 2 Aufgaben

Es wird in diesem Reglement neu festgehalten, dass der Stadtrat Richtlinien für den Handel mit Grundstücken erlassen kann. Diese bestehen bereits (Beilage 4).

Art. 3 Zuständigkeit

Neu wird geregelt, dass bei nicht gleichwertigen zu tauschenden Objekten ein Aufgeld bezahlt werden muss. Somit wird ein allfälliger Wertunterschied ausgeglichen.

Art. 4 Grundsätze Kauf und Tausch

Es wurden sprachliche Anpassungen vorgenommen.

Art. 5 Grundsätze beim Verkauf (aArt. 6)

Dieser Artikel wird nun aufgrund der Systematik direkt nach dem Art. 4 aufgeführt. Der Abs. 1 wurde mit "zu marktgerechten Bedingungen" ergänzt. Daneben wurden im ganzen Absatz sprachliche Anpassungen wie die gendergerechte Formulierung vorgenommen.

Art. 6 Führung des Landkreditkontos (aArt. 5)

Dieser Artikel wird neu nach dem Art. 5 aufgeführt. Zudem wird präzisiert, dass wertvermehrende Aufwendungen Anlagekosten darstellen und zu aktivieren sind.

Art. 7 Verwendung von Verkaufserlösen

Es wird festgehalten, dass Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken auch zur Verringerungen des Kredits führen können.

Art. 8 Veränderungen des Marktwerts der Liegenschaften

Der Umgang mit Marktwertanpassungen wird in diesem Artikel geregelt.

Art. 9 Entlassung von Grundstücken aus dem Landkreditkonto (aArt. 8)  
Die Änderungen des Abs. 1 basieren auf den Vorschlägen der BDO (Beilage 2). Aufgrund der Empfehlung wurde "teilweise" durch "überwiegend" ersetzt. Somit wird präzisiert, dass Grundstücke, die beispielsweise im Extremfall lediglich zu 1 % für öffentliche Aufgabenerfüllungen genutzt werden, nicht ins Verwaltungsvermögen überführt werden müssen. Zudem wurde der Begriff "Zwecke" durch "öffentliche Aufgabenerfüllung" ersetzt, da ein Grundstück im Anlagevermögen einen Anlagezweck erfüllt und damit auch für Zwecke der Stadt verwendet wird. Damit wird sichergestellt, dass wenn ein Grundstück für die öffentliche Aufgabenerfüllung verwendet wird, eine Überführung in das Verwaltungsvermögen stattzufinden hat. Die öffentliche Aufgabenerfüllung ist das Hauptcharakteristikum des Verwaltungsvermögens (neben der Zweckbindung, sprich nicht freier Realisierbarkeit).

In Abs. 2 wurde "seinerzeitigen Anschaffungspreis" durch "heutigen Verkehrswert" ersetzt. Basierend auf der Totalrevision der Gemeindeordnung, die seit dem 1. Februar 2018 in Kraft ist, wurde der dem fakultativen Referendum unterliegende Betrag von CHF 2 Mio. auf CHF 5 Mio. erhöht.

In Abs. 3 wurde gestrichen, dass bei Überführungen ins Verwaltungs- oder ins übrige Finanzvermögen sich der Landkredit um den seinerzeitigen Anschaffungswert erhöht. Neu werden zwei Fälle unterschieden: Liegt bei der Überführung der aktuelle Verkehrswert unter den Anlagekosten, erhöht sich der Landkredit lediglich um den aktuellen Verkehrswert. In allen anderen Fällen erhöht sich der Landkredit um die Anlagekosten.

Art. 10 Rechenschaftsablage (aArt. 9)

Neben sprachlichen Anpassungen wurde in Abs. 2 der letzte Satz "Weitere Einzelheiten dieser Information werden durch den Stadtrat festgelegt." gestrichen.

aArt 10 Änderung bisherigen Rechts

Der Artikel wird ersatzlos aufgehoben.

Art. 11 Aufhebung bisherigen Rechts

In Art. 11 wird das bisherige Reglement aufgehoben.

Art. 12 Inkrafttreten

Der Artikel wurde sprachlich angepasst.

### 3 Überprüfung Zuordnung städtischer Grundstücke

Anlässlich der parlamentarischen Behandlung der Botschaft zur Weiterentwicklung der Liegenschaft Schiesser vom 11. März 2021 resultierten Fragen in Bezug auf die Zuteilung der Vermögenswerte. Dem Grundsatz entsprechend sind Vermögensgegenstände, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Vermögensgegenstände, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht zwingend notwendig sind und mit denen "kaufmännisch gearbeitet werden

kann", sind dem Finanzvermögen zuzuschlagen. In Bezug auf die praktische Umsetzung bestehen jedoch keine scharfen Konturen. Der Stadtrat hat von der BDO zum Thema Unterscheidung Finanzvermögen vs. Verwaltungsvermögen ein Gutachten erarbeiten lassen. Der Stadtrat wird die Zuordnung der Vermögenswerte überprüfen.

#### 4 Zusammenfassung

Mit der Totalrevision des Reglements über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen können bisherige Unklarheiten beseitigt werden, und die Handhabung bzw. konkrete Umsetzung gestaltet sich durch diese Anpassungen präziser. Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat wird der Stadtrat die Zuordnung der Vermögenswerte überprüfen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Totalrevision des Reglements über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 26. Oktober 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

#### Beilagen

1. Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen, 3. Februar 2002 (bisher)
2. Bericht BDO, 23. Juni 2021
3. Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen, 23. Juni 2021 (neu)
4. Richtlinien für den Handel mit Grundstücken, 1. Januar 2013



## **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 h<sup>1</sup> 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 15<sup>2</sup> Millionen Franken, über den der Stadtrat gemäss den nachfolgenden Bestimmungen verfügen kann.
  - 2 Mit diesem Kredit erwirbt, tauscht und veräussert<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>
  - 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 Verkauf<sup>5</sup> 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.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018

<sup>2</sup> Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

<sup>3</sup> Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

<sup>4</sup> Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

<sup>5</sup> 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<sup>1 2</sup>

*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.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Revision vom 30.08.2007, in Kraft gesetzt auf 01.04.2008

<sup>2</sup> Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018



Tel. +41 41 368 12 12  
Fax +41 41 368 13 13  
www.bdo.ch

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 Luzern

## Beilage 2

# Bericht zu revidiertem Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen

23. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Auftrag	2
2 Überprüfung Verordnungstext	2
3 Schlussbemerkung	3

## 1 Auftrag

Der Stadtrat der Stadt Kreuzlingen überarbeitet aktuell das Reglement über den Landkredit. Vorliegend wird der Entwurf des revidierten Landkreditreglements überprüft. Es erfolgt insbesondere eine Überprüfung und Plausibilisierung der Verordnung hinsichtlich Systematik, Begrifflichkeit, und Widerspruchsfreiheit. Punktuell wird die Verordnung auf übergeordnetes Recht überprüft. Hierbei ist die Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden sowie auf das in § 1 Abs. 3 verwiesene Handbuch HRM2 Thurgau zu nennen. Ergänzungen und Korrekturvorschläge werden direkt im beiliegenden Reglementtext vorgenommen und im vorliegenden Bericht kurz erläutert.

## 2 Überprüfung Verordnungstext

Nachfolgend geben wir Empfehlungen zu einzelnen Artikeln ab und werfen Fragen auf, welche allenfalls zu klären sind. Zudem unterbreiten wir Vorschläge, welche die Genehmigungsfähigkeit nicht tangieren und somit nicht übernommen werden müssen (jeweils mit 'NZ' - 'nicht zwingend' markiert). Es handelt sich vornehmlich um sprachliche Anpassungen. Die Umformulierung wird im Verordnungstext im Mark-Up-Modus vorgenommen.

Referenz zu Kommentar	Artikel	Bemerkungen
1.	Vorbemerkung	Allenfalls zu ergänzen.
2.	Art. 1 Abs. 1	Sprachliche Anpassung (NZ).
3.	Art. 1 Abs. 2	Bei der Zweckumschreibung stellt sich die Frage, ob auch wertvermehrnde Aufwendungen bzw. Investitionen erfasst sind. Aktuell ist dies von der Zweckumschreibung und somit Kompetenz nicht gedeckt, wird aber in Artikel 5 erwähnt. Die Kompetenz wurde lediglich zum Kauf, Verkauf und Tausch erteilt, nicht aber für wertvermehrnde Investitionen, was allenfalls problematisch ist.  Hier stellt sich eine weitere Frage: Was war die genaue Formulierung, bzw. was für eine Kompetenz erteilten die Stimmbürger. Siehe nachfolgend Kommentar Nr. 4:
4.	Art. 1 Abs. 2	Die Kreditkompetenz wurde mit einem bestimmten Zweck erteilt. Dieser Zweck enthielt die Formulierung: "Förderung einer planmässigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung". War dies die ursprünglich formulierte Kompetenz und wird nicht erneut darüber abgestimmt, sollte die ursprüngliche Formulierung beibehalten werden.
5.	Art. 1 Abs. 2	Sprachliche Anpassung (NZ).

6.	Art. 1 Abs. 4	<p>Es ist allenfalls zu überlegen, ob der erste Satz dieses Artikels nicht wie folgt umformuliert wird: "In Anwendung dieses Reglements werden ausschliesslich Grundstücksgeschäfte mit Anlagezweck getätigt. Somit handelt es sich um Anlagen im Finanzvermögen, welche keine Ausgaben darstellen. [...]".</p> <p>Grundstücksgeschäfte gelten nicht automatisch als Anlagen, sondern Grundstücksgeschäfte in Anwendung dieses Reglements werden mit Anlagezweck getätigt.</p> <p>Weiter sollte die Zweckwidmung mit der Klammerbemerkung ergänzt werden zwecks besseren Verständnisses (NZ). Zudem sollte ergänzt werden, dass eine Ausgabe entsteht, wenn eine Wertverminderung eintritt und dies die Erfolgsrechnung belastet (Vorgaben gemäss Kreditrecht).</p>
7.	Art. 6 Abs. 1	Sprachliche Anpassung (NZ).
8.	Art. 7bis	<p>Hierbei handelt es sich um eine Änderung im Vergleich zur bisherigen Praxis. Gemäss Angaben im Anhang zur Jahresrechnung (Kapitel 14.2) wurden die Marktwertanpassungen bei der Ermittlung der Landkreditkompetenz bisher berücksichtigt. Ist dies so gewollt? Damit wird die Führung einer Schattenrechnung/Übersicht erforderlich, da die Buchwerte allenfalls für die Gegenüberstellung nicht mehr verwendet werden können bzw. die Angaben im Anhang müssen anders dargestellt werden (z.B. Vergleich mit Anschaffungswert).</p>
9.	Art. 8 Abs. 1	<p>Empfehlung: Sprachlich anpassen. "Teilweise" ist zu streichen, ansonsten müsste Bsp. ein Grundstück überführt werden, wenn lediglich 1% für öffentliche Aufgabenerfüllung genutzt wird. Zudem wurde der Begriff "Zwecke der Stadt" durch "öffentliche Aufgabenerfüllung" ersetzt, da ein Grundstück im Anlagevermögen einen Anlagezweck erfüllt &amp; damit auch für Zwecke der Stadt verwendet wird. Gemeint ist hier, dass wenn das Grundstück für die öffentliche Aufgabenerfüllung verwendet wird, eine Überführung in das Verwaltungsvermögen stattzufinden hat. Die öffentliche Aufgabenerfüllung ist das Hauptcharakteristika des Verwaltungsvermögens (neben der Zweckbindung, sprich nicht freie Realisierbarkeit). Damit bei einer Mischnutzung korrekt vorgegangen wird und das Reglement nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst, haben wir einen zweiten Satz eingefügt, der sich der teilweisen Nutzung widmet und haben auf das Handbuch HRM2 Thurgau verwiesen. Somit wird die korrekte Anwendung sichergestellt und einfach das übergeordnete Recht korrekt angewendet ohne aufwendiges Wording.</p>

### 3 Schlussbemerkung

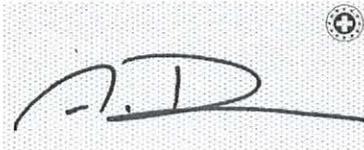
Einige unserer Empfehlungen sollten umgesetzt werden, um das übergeordnete Recht korrekt anzuwenden. Andere sind lediglich sprachlich-kosmetischer Natur, hier steht es dem Stadtrat frei, ob er dies übernehmen möchte.

Mit dem vorliegenden Memo geben wir kein Testat oder Prüfurteil ab.

Luzern, 23. Juni 2021

Freundliche Grüsse

BDO AG

A rectangular box with a light gray grid background containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'A. Prêtre'. A small circular logo with a cross is visible in the top right corner of the box.

Alain Prêtre

A rectangular box with a light gray grid background containing a handwritten signature in black ink. The signature is 'M. Stocker'. A small circular logo with a cross is visible in the top right corner of the box.

Marlis Stocker

Beilage: Reglement im Mark-Up

Reglement über den  
Landkredit der Stadt  
Kreuzlingen  
(Stand 26. Oktober 2021)

Dokumentinformationen  
Reglement über den Landkredit der Stadt Kreuzlingen  
vom (Stand 26. Oktober 2021)

Genehmigung

Vom Gemeinderat genehmigt am xxx  
Vom Stadtrat am xxx auf den xxx in Kraft gesetzt

## Inhaltsverzeichnis

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

Gestützt auf Art. 12 lit. g. und h. und Art. 29 lit. b. der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen erlässt der Gemeinderat folgendes Reglement:

Art. 1 Zweck	1	Die Stimmberechtigten der Stadt Kreuzlingen erteilen dem Stadtrat eine Kreditkompetenz über 15 Millionen Franken für die Verwendung im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
	2	Mit dem Landkredit erwirbt, tauscht und verkauft die Stadt zur Förderung einer planmässigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung bebaute und unbebaute Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt. Zum gleichen Zweck kann sie auch Handänderungen fördern und unterstützen oder, um Realersatz zur Verfügung zu halten, Grundstücke in anderen Gemeinden der Region Kreuzlingen erwerben, tauschen und verkaufen.
	3	Über die nach diesem Reglement erworbenen Grundstücke ist ein separates Landkreditkonto zu führen.
	4	Diese Grundstücksgeschäfte gelten als Anlage im Finanzvermögen und stellen deshalb keine Ausgabe dar. Die Anlage im Finanzvermögen führt lediglich zu einer Umschichtung innerhalb des Finanzvermögens. Eine Ausgabe entsteht erst bei einer allfälligen späteren Zweckwidmung (Überführung in das Verwaltungsvermögen) oder Wertverminderung aufgrund Marktentwicklungen. Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit Grundstücken im Landkreditkonto sind der Erfolgsrechnung zu belasten bzw. gutzuschreiben.
Art. 2 Aufgaben	1	Der Stadtrat sucht aktiv Angebote über Grundstücke im Sinne von Art. 1.
	2	Der Stadtrat erlässt Richtlinien für den Handel mit Grundstücken.
	3	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 Verkauf von Grundstücken im Rahmen des Landkredits sowie über den Tausch von Grundstücken mit solchen, die im Landkreditkonto geführt werden, liegt ausschliesslich beim Stadtrat. Bei Tausch ist darauf zu achten, dass die zu tauschenden Objekte gleichwertig sind. Ist dies nicht der Fall, muss ein Aufgeld zusätzlich zum Tausch der Objekte bezahlt werden, um den Wertunter-

		schied auszugleichen. Für alle übrigen Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücken gelten die Zuständigkeiten der Gemeindeordnung.
Art. 4 Grundsätze Kauf und Tausch	1	Kauf oder Tausch von Grundstücken soll zu tragbaren und marktgerechten Bedingungen erfolgen.
	2	Kaufpreis oder Aufgeld bei Tauschhandel ist in der Regel bar zu bezahlen. Hypotheken können übernommen oder errichtet werden.
Art. 5 Grundsätze beim Verkauf	1	Sofern die Stadt Grundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt, kann der Stadtrat sie zur Erreichung der nach Art. 1 angestrebten Ziele zu marktgerechten Bedingungen veräußern.
	2	Bei Verkäufen ist in der Regel ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt für die Dauer von vier Jahren vorzumerken, das ausgeübt werden kann, wenn die Käuferin oder der Käufer oder deren Rechtsnachfolge 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 von der Käuferin oder dem 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 von der Käuferin oder vom Käufer der Stadt bezahlt worden ist, zuzüglich nachgewiesener wertvermehrender Aufwendungen.
	5	Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht für kleinere Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.
Art. 6 Führung des Landkreditkontos		Nach erfolgtem Grundbucheintrag sind erworbene Grundstücke mit allen notwendigen Angaben im Landkreditkonto aufzunehmen und veräußerte Grundstücke auszubuchen. Wertvermehrende Aufwendungen stellen Anlagekosten dar und sind zu aktivieren.

Art. 7 Verwendung von Verkaufserlösen	Die Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken des Landkreditkontos werden zur Aufstockung oder Verringerung des Kredits verwendet und stehen dem Stadtrat im Rahmen dieses Reglements wieder zur Verfügung.
Art. 8 Veränderungen des Marktwerts der Liegenschaften	Marktwertanpassungen führen nicht zur Aufstockung oder Verringerung des Landkreditkontos.
Art. 9 Entlassung von Grundstücken aus dem Landkreditkonto	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="595 616 1445 817">1 Grundstücke, die gänzlich oder überwiegend für die öffentliche Aufgabenerfüllung der Stadt verwendet werden, sind durch Beschluss von der nach der Gemeindeordnung zuständigen Behörde vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen der Stadt zu überführen.</li> <li data-bbox="595 840 1445 1041">2 Überführungen von Grundstücken aus dem Landkreditkonto ins übrige Finanzvermögen der Stadt beschliesst der Gemeinderat. Bei Grundstücken mit einem heutigen Verkehrswert von über CHF 5'000'000.– unterliegt der Überführungsbeschluss dem fakultativen Referendum.</li> <li data-bbox="595 1064 1445 1310">3 Liegt bei Überführungen von Grundstücken ins Verwaltungs- oder ins übrige Finanzvermögen der Stadt der aktuelle Verkehrswert unter den Anlagekosten, wird dem Wertverlust Rechnung getragen, indem sich der Landkredit lediglich um den aktuellen Verkehrswert erhöht. In allen anderen Fällen erhöht sich der Landkredit um die Anlagekosten.</li> </ol>
Art. 10 Rechenschafts-ablage	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="595 1332 1445 1512">1 Der Stadtrat gibt von allen Handänderungen jährlich Kenntnis im Jahresbericht. In diesem ist jeweils auch der aktuelle Stand des Landkreditkontos aufzuführen mit einer Zusammenstellung aller darin enthaltenen Grundstücke.</li> <li data-bbox="595 1534 1445 1758">2 Der Gemeinderat wird schriftlich laufend von jeder Handänderung im Sinne dieses Reglements orientiert unter gleichzeitiger Anzeige des Stands des Landkreditkontos. Dabei ist in der Regel darzulegen, zu welchem Zweck die Liegenschaft erworben wurde und weshalb die Anschaffung über das Landkreditkonto erfolgte.</li> </ol>
Art. 11 Aufhebung bisherigen Rechts	Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Reglement über den Landkredit vom 3. Oktober 2002 (inkl. Nachträge bis 26. Juni 2018) aufgehoben.

---

Art. 12  
Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Gemeinderat auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

---





## **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**

<b>I. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
Art. 1 Grundlagen	1
<b>II. Grundsatz</b>	<b>1</b>
Art. 2 Grundsatz	1
<b>III. Ziele</b>	<b>1</b>
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
<b>IV. Vorgehen</b>	<b>2</b>
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 2017<sup>1</sup> 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<br>Grundlagen | 1 Die Richtlinien bilden die Grundlage der städtischen Liegenschaftspolitik und basieren auf dem kommunalen Richtplan in der Fassung vom November 2011. <sup>2</sup> |
|                      | 2 Bei Geschäften mit Kauf, Tausch und Verkauf von Grundstücken über das Landkreditkonto gilt das entsprechende Reglement.  |

## II. Grundsatz

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Art. 2<br>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<br>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<br>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<br>Freizeit, Kultur,<br>Bildung | 1 Abdecken bzw. berücksichtigen von Bedürfnissen im Bereich Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur und Bildungswesen.   |

<sup>1</sup> Fassung gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 2018-126 vom 26.06.2018

<sup>2</sup> Stadtratsbeschluss Nr. 2011-391 vom 22.11.2011

Art. 6 Ökologie	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Erhalten und ausbauen ökologisch wertvoller Flächen.</li><li>2 Haushälterische Nutzung des Bodens.</li><li>3 Förderung wohnnaher und verkehrsvermeidender Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten sowie von ÖV und Langsamverkehr.</li><li>4 Erhalten von Freiräumen im Siedlungsgebiet.</li></ol>
Art. 7 Energie	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Förderung energieeffizienter Baustandards bei Neubau- und Sanierungsvorhaben.</li><li>2 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien.</li></ol>
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"><li>1. kaufen, tauschen oder mieten/pachten bzw. im Baurecht erwerben.</li><li>2. im Baurecht abgeben, verkaufen, tauschen oder vermieten/verpachten.</li></ol>

#### 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"><li>- Nutzungsabsicht</li><li>- Kaufpreis</li><li>- aktueller Verkehrswert</li><li>- Rendite</li><li>- Baulicher Zustand und damit verbundene Kosten für Instandstellung und Unterhalt</li><li>- Betriebskosten</li></ul>
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.