

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Beantwortung**Schriftliche Anfrage betreffend Baurechtsverträge**

Am 10. Dezember 2015 reichte Gemeinderat Ruedi Herzog namens aller Fraktionen eine schriftliche Anfrage betreffend Baurechtsverträge ein (Beilage).

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:**1. Ist der Stadtrat bereit, den bestehenden Mustervertrag auf Aktualisierungs- und rechtlichen Anpassungsbedarf zu prüfen?**

Ja. Der Stadtrat erachtet es als zielführend, die vom Gemeinderat gewünschten Elemente in den Mustervertrag einzuarbeiten. Die Überarbeitung des Baurechtsvertrags erfolgt sinnvollerweise in der Kommission, die diese Verträge bis anhin behandelte, also in der AuA. Dies kann unverzüglich an die Hand genommen werden.

2. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass der angesichts der oft langen Dauer eines Baurechts zentrale Aspekt „Inhalt“ (beispielsweise zulässige Nutzung etc.) jeweils individuell und adäquat angepasst wird, so dass die kurz-, mittel- und langfristigen Interessen der Stadt als Baurechtsgeberin gewahrt sind?

Die Stadt Kreuzlingen hat derzeit mit 19 Baurechtsnehmern 20 Baurechtsverträge zur Nutzung einer städtischen Parzelle abgeschlossen (Beilage 2). Mit der Abgabe von Liegenschaften im Baurecht soll erreicht werden, dass Gesellschaften oder Personen das Land „bewirtschaften“ können, während es weiter im Eigentum der Stadt verbleibt, damit sich diese eine spätere andere Nutzung offenhalten kann. Bedingung für Erteilung eines Baurechts ist jedoch, dass das Land im öffentlichen Interesse und in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Stadt genutzt wird. Die in den derzeit laufenden Baurechtsverträgen vereinbarten Nutzungen sind sehr unterschiedlich und reichen von der Infrastruktur für sportliche Aktivitäten über Gastronomie- und Hotelbetriebe bis zu kulturellen Institutionen und schulischen Einrichtungen. Wird das Baurecht auf einen anderen Baurechtsnehmer übertragen, was laut Mustervertrag zulässig ist, bleiben die Auflagen zur Nutzung unverändert gültig. Will ein Baurechtsnehmer die Liegenschaft anders nutzen, als vertraglich vereinbart, be-

darf es der Zustimmung der Bewilligungsinstanz, das heisst des Gemeinderates.

Der sogenannte Mustervertrag dient als Grundlage für die Ausarbeitung eines neuen Baurechtsvertrags. Er wurde im 2007 letztmals überarbeitet und seither laufend mit den jüngsten Erkenntnissen aus der parlamentarischen Beratung konkreter Baurechtsverträge ergänzt. Bei dessen bevorstehender Überarbeitung (vgl. Frage 1) ist zu entscheiden, welche Bestimmungen zwingend in allen Fällen gelten sollen und wo im Einzelfall welcher Spielraum besteht. Dennoch unterscheiden sich alle künftig abzuschliessenden Baurechtsverträge in wesentlichen Punkten (Lage der Parzelle, Vertragspartner, Nutzung, Dauer und Zins) und werden zudem vom jeweils herrschenden planerischen, wirtschaftlichen und politischen Umfeld beeinflusst. Deshalb sind auch die Inhalte auf der Basis des Mustervertrags in jedem Fall individuell zu vereinbaren und so zu formulieren, dass der gemeinsame Wille von Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck kommt.

Bezüglich des Vorgehens bei der Ausarbeitung künftiger Baurechtsverträge gibt die „Stellungnahme“ der Gemeinderatsfraktionen vom 6. Dezember 2015 zum weiteren Vorgehen beim Bahnhof Bernrain einen Hinweis. Danach erwarten die Fraktionen eine Art Vernehmlassung zu einer „Empfehlung des Stadtrats, wie er sich die Entwicklung des Gebiets/Quartiers vorstellt“, in dem sich die fragliche Liegenschaft befindet. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat zur angedachten Nutzung der zur Diskussion stehenden Parzelle Stellung nehmen möchte, bevor ein Baurechtsvertrag ausgehandelt wird. Dies ist für den Stadtrat durchaus denkbar.

Ein solcher neuer, erweiterter Prozess zwischen Stadtrat und Gemeinderat könnte folgendermassen aussehen:

1. Der Stadtrat macht zur künftigen Nutzung einer städtischen Parzelle einen begründeten Vorschlag. Gleichzeitig definiert er die Auswahlkriterien für die Ausschreibung sowie die Eckpunkte des Baurechtsvertrags.
2. Der Gemeinderat* nimmt zu allen Punkten Stellung und gibt eine Empfehlung zuhanden des Stadtrats ab.
3. Der Stadtrat schreibt die Parzelle öffentlich aus.
4. Der Stadtrat wertet das Ergebnis der Ausschreibung aus und schlägt dem Gemeinderat* einen Baurechtsnehmer vor.
5. Der Gemeinderat* nimmt dazu Stellung und gibt eine Empfehlung zuhanden des Stadtrats ab.
6. Der Stadtrat handelt mit dem Baurechtsnehmer einen Vertrag aus und erstellt eine Botschaft.
7. Die AuA behandelt die Botschaft zuhanden des Gemeinderats.

* Es ist zu klären, ob es sich bei dieser Beteiligung des Gemeinderats um eine Vernehmlassung bei den Fraktionen oder um eine konsolidierte Mehrheitsmeinung des Gemeinderats handelt, wie sie in einer bestehenden Kommission (WBU) oder allenfalls in einem neu zu schaffenden Gremium (gemeinderätliche oder stadträtliche Kommission) eingeholt werden kann.

Der Stadtrat ist zu dieser Frage des Einbezugs des Gemeinderats in den Prozess „Vergabe im Baurecht“ mit den Fraktionspräsidenten im Gespräch. Die nächste Sitzung wurde auf den 28. September 2016 angesetzt. Zur Beschleunigung der Einsetzung des neuen Prozesses sollte dieser Termin vorgezogen werden.

Kreuzlingen, 8. März 2016

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Thomas Niederberger, Stadtschreiber

Beilagen

1. Schriftliche Anfrage vom 10. Dezember 2015
2. Liste der Baurechtsnehmer

Mitteilung an

- GR Ruedi Herzog, Holzäckerlistrasse 11b, 8280 Kreuzlingen
- Mitglieder des Gemeinderates
- Stadtpräsident Andreas Netzle
- Stadtschreiber Thomas Niederberger
- Medien



Schriftliche Anfrage an den Stadtrat betreffend Baurechtsverträge

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrter Stadtrat

Baurechtsverträge sind ein wichtiges Instrument kommunaler Liegenschaften- und Stadtentwicklungspolitik. In letzter Zeit äusserte sich der Gemeinderat verschiedentlich kritisch zu Baurechtsverträgen, die ihm vom Stadtrat vorgelegt wurden, oder lehnte diese gar ab. Der Stadtrat stützt sich bei der Ausarbeitung neuer Baurechtsverträge auf einen entsprechenden Mustervertrag ab.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Auskunft zu folgenden Fragen:

1. Ist der Stadtrat bereit, den bestehenden Mustervertrag auf Aktualisierungs- und rechtlichen Anpassungsbedarf zu prüfen?
2. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass der angesichts der oft langen Dauer eines Baurechts zentrale Aspekt „Inhalt“ (beispielsweise zulässige Nutzung etc.) jeweils individuell und adäquat angepasst wird, so dass die kurz-, mittel- und langfristigen Interessen der Stadt als Baurechtsgeberin gewahrt sind?

Freundliche Grüsse

Für die Fraktionen des Gemeinderates

Die Fraktionspräsidenten

05/12/2015

Handwritten signatures:
 Zuercher
 [Signature]
 M. G...
 [Signature]
 [Signature]