Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Beantwortung

Schriftliche Anfrage zu bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kreuzlingen (GR Fabienne Herzog, SP/GEW/JUSO-Fraktion)

Am 14. Juni 2018 reichte Gemeinderätin Fabienne Herzog namens der Fraktion SP/GEW/JUSO eine schriftliche Anfrage zu bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kreuzlingen ein (Beilage 1).

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

In den Legislaturzielen 2015 - 2019 bekennt sich der Stadtrat grundsätzlich zur Förderung von „bezahlbarem Wohnraum“:

- Leitsatz
  Die Stadt Kreuzlingen bietet Wohnraum und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen, die sich nach Herkunft, Alter und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit unterscheiden.

- Ziele
  Mit ihrer Liegenschaftspolitik nimmt die Stadt Einfluss auf das Angebot an Gewerbe- und Wohnflächen und fördert insbesondere „bezahlbaren Wohnraum“.

- Massnahmen
  Förderung von Genossenschaften, die „bezahlbaren Wohnraum“ anbieten.

Im Weiteren wird in Art. 8 der Richtlinien für den Handel mit Grundstücken (Beilage 2) Folgendes festgehalten: Förderung von preisgünstigem Wohnraum, vorzugsweise mit Abgabe von Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften.

In der laufenden Legislaturperiode konnte die Massnahme noch nicht wie vom Stadtrat angestrebt umgesetzt werden. Ein erstes konkretes Projekt einer privaten Wohnbaugenossenschaft auf städtischem Land an der Rieslingstrasse ist in Bearbeitung. Der Stadtrat hat diesbezüglich bereits seine Unterstützung zugesichert. Der Gemeinderat wird

an einer der nächsten Sitzungen über einen entsprechenden Baurechtsvertrag entscheiden müssen. Weitere Projekte auf städtischem Land können voraussichtlich in der nächsten Legislaturperiode in Angriff genommen werden, sobald hierfür erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsplanverfahren abgeschlossen sind. In der laufenden Ortsplanungsrevision werden Massnahmen zur Förderung des „bezahlbaren Wohnraums“ vorgeschlagen.

1 Welche der erwähnten Massnahmen erachtet der Stadtrat als geeignet für Kreuzlingen, welche nicht? Wieso?

Der Stadtrat nimmt zu den vorgeschlagenen Möglichkeiten in der schriftlichen Anfrage wie folgt Stellung:

1.1 Aktive Bodenpolitik mit vertraglichen Bindungen bei Umzonungen, Neueinzonungen oder Aufzonungen. Andernfalls Kaufrecht für die Stadt zur Schaffung von bezahlbaren Wohnraum.

Für eine allgemeine Eigentumsbeschränkung in Form einer Pflicht für Grundeigentümer, bei Um-, Neu- oder Aufzonungen einen Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau realisieren zu müssen, fehlt die übergeordnete gesetzliche Grundlage, wie sie aktuell beispielsweise im Kanton Zürich nach erfolgreicher Volksabstimmung zur entsprechenden Gesetzesvorlage erarbeitet werden.

Im Kanton Thurgau besteht jedoch die Möglichkeit, im Einverständnis mit allen betroffenen Grundeigentümern, einen Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau in einem Gestaltungsplan zur Erreichung eines Ausnützungsbonus verbindlich festzulegen (PBG § 24 Abs. 1 Ziffer 15).

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision werden weitere Möglichkeiten zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vorgeschlagen. Diese werden in der gemeinderätlichen Spezialkommission behandelt und danach dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Dann erst erfolgt die öffentliche Planauflage von Baureglement und Zonenplan.

1.2 Kein Verkauf von städtischem Land. Abgabe nur im Baurecht.

Gemäss Art. 14 der Richtlinien für den Handel mit Grundstücken wird das Grundeigentum der Stadt in der Regel im Baurecht abgegeben. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann Grundeigentum auch verkauft werden.

Der Stadtrat handelt nach diesen Grundsätzen. Das Baurecht wird dem Landverkauf vorgezogen. Es müssen dabei aber auch verschiedenste Faktoren berücksichtigt werden wie Standort/Lage und Grösse des Grundstückes, strategische Wichtigkeit des Grundstücks, Finanzierbarkeit des Projektes usw. Nach einer schriftlichen Anfrage vom 10. Dezember 2015 aller Fraktionen und Beantwortung durch den Stadtrat am 8. März 2016 (Beilage 3) sowie Gesprächen mit den Fraktionspräsidenten und der gemeinderätlichen Kommission AuA, wurde ein Standard-Ablauf erstellt (Beilage 4). Dieser sieht zu Beginn eines Prozesses vor, dass der Stadtrat den Fraktionen einen konkreten Vorschlag (Baurecht oder Verkauf, Auswahlkriterien, Eckpunkte der Ausschreibung usw.) zur Stellungnahme unterbreitet. Dieses Verfahren bzw. der frühzeitige Einbezug der Gemeinderats-Fraktionen möchte der Stadtrat auch zukünftig anwenden.

1.3 Stadt erstellt selbst bezahlbaren Wohnraum auf städtischem Land.

Grundsätzlich ist eine Realisierung und Finanzierung durch die Stadt vorstellbar. Aufgrund der anstehenden Projekte im Investitions- und Finanzplan der Stadt Kreuzlingen zieht der Stadtrat zurzeit die Unterstützung eines gemeinnützigen Bauträgers (Stiftung oder Genossenschaft) vor.

1.4 Gründung gemeinnütziger Bauträger (Stiftung und Genossenschaft) durch Stadt mit der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vergabe von zinslosen / zinsgünstigen Darlehen.

Wie unter 1.3 bereits erwähnt, bevorzugt der Stadtrat die Unterstützung und Förderung gemeinnütziger Bauträger. Bei der „Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen“ möchte der Stadtrat das Projekt mit einem Baurechtsvertrag mit subventioniertem Baurechtszins sowie einem zinslosen Darlehen unterstützen. Der Stadtrat prüft auch weitere Möglichkeiten, damit auf städtischem Land bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, wie zum Beispiel an der Marktstrasse nach dem Umzug der Verwaltungsabteilungen ins neue Stadthaus.

2 Ist der Stadtrat bereit, einige der genannten Massnahmen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu realisieren? Falls ja, in welchem Zeitraum? Wenn nein, aus welchen Beweggründen?

Wie einleitend und unter Punkt 1 erwähnt, möchte der Stadtrat Projekte, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weiterhin fördern. Dieses Ziel und

die dazu notwendigen Massnahmen werden auch in die nächsten Legislaturziele des Stadtrats einfliessen. Mit dem frei werden der heutigen Verwaltungsbauten und der Möglichkeit der Umnutzung des städtischen Landstreifens an der Marktstrasse, kann der Stadtrat auch aktiv ein solches Projekt umsetzen.

Kreuzlingen, 2. Oktober 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Schriftliche Anfrage
2. Richtlinie für den Handel mit Grundstücken vom 1. Januar 2013
3. Beantwortung schriftliche Anfrage betreffend Baurechtsverträge
4. Standardablauf
5. Leerwohnungsbestand Thurgau 2018

Mitteilung an

- Gemeinderätin Fabienne Herzog, Holzäckerlistrasse 11b, 8280 Kreuzlingen
- Mitglieder des Gemeinderates
- Medien

Gemeinderatsfraktion SP/GEW/JUSO Kreuzlingen

Kreuzlingen, 14 Juni 2018

Schriftliche Anfrage zu bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kreuzlingen

Sehr geehrter Stadtrat

In den vergangenen Jahren haben die Mietpreise im Kanton Thurgau stetig zugenommen. Lag der Mietpreis für eine 4-Zimmerwohnung- eine der häufigsten Wohnungsgrössen im Kanton- im Jahr 2000 noch bei durchschnittlich 1'037.-, ist dieser bis 2014 auf 1'366 Franken angestiegen. Die sich stetig erhöhenden Mietpreise sind auch in Kreuzlingen eine ernstzunehmende Angelegenheit- so ist der Preis für eine 4-Zimmerwohnung in Kreuzlingen im kantonalen Vergleich gemäss der Statistikdienststelle des Kantons Thurgau deutlich teurer als in anderen Gemeinden wie beispielsweise Arbon, Weinfelden oder Frauenfeld. Da vor allem bei Wohnraum im unteren Preissegment Knappheit herrscht, sind insbesondere Familien und einkommensschwächere Personen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Deutlich spürbar sind die Auswirkungen auch für Menschen mit mittlerem Einkommen. Abrisse älterer Liegenschaften oder teure Sanierungen bezahlbaren Wohnraums verschärfen die Problematik weiterhin und fördern eine Abwanderung einiger sozialer Gruppen aus betroffenen Quartieren, was sich negativ auf die soziale Durchmischung der Stadt auswirkt, die einen wichtigen Bestandteil für ein gut funktionierendes Zusammenleben darstellt.

Mögliche Massnahmen

Es besteht eine Vielzahl von möglichen Massnahmen, die Gemeinden ergreifen können, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken (zu den Details siehe Bundesamt für Wohnungswesen BWO):

Die Gemeinde kann zum einen eine aktive Bodenpolitik betreiben, die vorsieht, dass der Grundeigentümer von Land bei Umzonungen, Neueinzonungen oder Aufzonungen vertraglich an die Schaffung eines prozentualen Anteils an bezahlbarem Wohnraum gebunden wird. Andernfalls kann die Gemeinde das Kaufrecht auf sich selbst übertragen um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, oder das Baurecht auf besagtem Gelände an Dritte weitergeben, die den bezahlbaren Wohnungsbau darauf realisieren.

Des Weiteren kann darauf geachtet werden, dass kein städtisches Land verkauft, sondern lediglich das Baurecht darauf vergeben wird. Somit sichert sich die Stadt den Erhalt ihres Handlungsspielraumes auf besagtem Land auch in Zukunft.

Eine weitere Möglichkeit ist, dass die Gemeinde auf kommunalem Boden selbst bezahlbaren Wohnraum erbaut, den sie dann nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten, oder leicht subventionieren kann. Die Gemeinde bleibt dabei Eigentümerin von Land und Bauten und hat somit die Möglichkeit sich längerfristig Optionen offenzuhalten.

Drittens kann eine Gemeinde einen gemeinnützigen Bauträger (Stiftung oder Genossenschaft) gründen, der sich der Aufgabe der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet. Dazu kann die Gemeinde dem Bauträger Land und Kapital zur Verfügung stellen.

Eine vierte Möglichkeit ist die Vergabe von zinslosen / zinsgünstigen Darlehen an gemeinnützige Bauträger zur Abschreibung von Kapitalkosten, die es dem Bauträger ermöglichen, den Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen mittels Kostenmiete zu vermieten.

Viele Städte und Gemeinden in der Schweiz haben bereits solche Massnahmen ergriffen und machen gute Erfahrungen zur Entschärfung der Situation. Für Kreuzlingen ist die Thematik des bezahlbaren Wohnraumes momentan hochrelevant, da in den letzten Jahren an verschiedenen Orten der Stadt ältere Wohnbauten mit bezahlbaren Wohnungen abgerissen und durch neue, wesentlich teurere Wohnungen ersetzt wurden. Ganz aktuell ist ein weiteres solches Projekt angekündigt. Vor diesem Hintergrund machen wir uns ernsthafte Sorgen um die Wohnsituation vieler Familien und älterer Menschen in der Stadt Kreuzlingen und damit um deren finanzielle Belastung. Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiger Faktor um zu verhindern, dass Menschen in finanzielle Notlagen geraten.

Wir bitten daher den Stadtrat um Antwort auf folgende Fragen:

1. Welche der erwähnten Massnahmen erachtet der Stadtrat als geeignet für Kreuzlingen, welche nicht? Wieso?
2. Ist der Stadtrat bereit, einige der genannten Massnahmen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu realisieren? Falls ja, in welchem Zeitraum? Wenn nein, aus welchen Beweggründen?

Für die Fraktion SP/JUSO/GEW Kreuzlingen

F. Herzog E. Müller

GR Fabienne Herzog, GR Elina Müller

Kreuzlingen

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 2017[1] 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

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 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

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:

- 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.

Kreuzlingen

Stadtrat

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, bedarf 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 Bauchrechtsvertrags.
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

SP | FDP Die Liberalen | SVP Schweizer Qualität – Die Partei des Mittelstandes – Ortspartei Kreuzlingen | EVP Evangelische Volkspartei | CVP | Freie Liste Kreuzlingen

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

Kreuzlingen

Liegenschaftsverwaltung

ZUSAMMENSTELLUNG BAURECHTSVERTRÄGE

Stand 31.01.2016

Baurechtsnehmer aktuell	Parzelle	Adresse	Nutzung	Beginn (Eintrag GB)	Dauer [Jahre]	Ende	indexiert	Zins 2016 [CHF]	Umsatz-abhängig 2015 [CHF]	bezahlt durch
Bodensee-Arena AG	2423 D2454	Seestrasse 11b	Mehrzweckanlage, Halle mit Kunsteisbahn, Restaurant, Hotel	01.01.1976	80	31.12.2054	JA	28'640		Baurechts-nehmer
Centro Sportivo Italiano	6406 D968	Viale Italia 1	Gedeckte Bocciabahn mit Clubraum	26.03.1990	35	31.12.2025	JA	3'951		Baurechts-nehmer
CES AG	2966 D26	Seestrasse 45	Ganzjährig geöffneter Gastronomiebetrieb	01.06.2007	60	31.05.2067	JA	16'207		Baurechts-nehmer
Die Schweizerische Post	5122 D16	Dammstrasse 7	eingeschossige Buseinstellhalle mit Bürotrakt	01.10.1981	50	31.09.2031	JA	10'686		Baurechts-nehmer
Genossenschaft Schwimmbad Hörnli	6059 D6010	Schwimmbadstrasse	Schwimmbadanlage	01.09.2007	50	30.08.2057	NEIN	---		---
Hotel Kreuzlingen AG	306 D8375	Seestrasse 50	Hotelanlage	01.01.2014	70	31.12.2083	JA	4'200	8'000	Baurechts-nehmer
Jules-Verne-Campus Bodensee (einfache Gesellschaft)	219 D8357	Seestrasse 9	Schulcampus für Bildung und Bewegung, Internat, Hauswartwohnung	01.01.2016	75	31.12.2090	JA	61'440		Baurechts-nehmer
Kanton Thurgau	6320	Bleichestrasse 42	Anlagen für Seepolizei, Ölwehr, Schifffahrtskontrolle	01.01.1985	50	31.12.2034	NEIN	---		---
Laager, Bruno und Helga	304	Seeweg 5a	Erhalt Denkmal, Wohnnutzung	01.10.1986	Lebens-zeit	---	NEIN	---		---
Lüthi, Richard	2771 D27	Seeburgpark	Kleingolf-Weitschussanlage mit Kiosk, Gartenwirtschaft	01.03.1991	35	28.02.2026	JA	6'626		Baurechts-nehmer

Beilage 2 **zu Beilage 3**

Baurechtsnehmer aktuell	Parzelle	Adresse	Nutzung	Beginn (Eintrag GB)	Dauer [Jahre]	Ende	indexiert	Zins 2016 [CHF]	Umsatz-abhängig 2015 [CHF]	bezahlt durch
Paddelclub Kreuzlingen	6409 D1423	Fischerhausstrasse	Einstellhalle für Paddelboote, Clubraum	01.11.1992	35	31.10.2027	JA	1'695		interne Verrechnung Beitrag Sport
Raible, Dr. Thomas	3166 D8376	Seestrasse 50a	Erhalt Denkmal, Nutzung gem. Bauzone	01.01.2014	70	31.12.2083	JA	2'300		Baurechts-nehmer
Ruderclub Kreuzlingen	6408 D1177	Fischerhausstrasse	Einstellhalle für Ruderboote	01.01.1991	35	31.12.2025	JA	1'572		interne Verrechnung Beitrag Sport
Sportfischerverein	5796 D1464	Promenadenstrasse 38	Vereinsgebäude, Bootshalle	01.08.1996	35	31.07.2031	JA	2'237		Baurechts-nehmer
Stiftung Planetarium	2273 D49	Breitenrainstrasse 21	Sternwarte, Planetarium	01.01.1999	60	31.12.2058	JA	4'304		Baurechts-nehmer
Stiftung Rosenegg	731 D2905	Bärenstrasse 6	Erhalt Denkmal, Museum	01.01.1999	60	31.12.2058	JA	1'858		Baurechts-nehmer
Stiftung Seemuseum	2740 D11	Seeweg 3	Seemuseum, Wohnungen	01.01.1988	100	31.12.2087	NEIN	---		---
Stiftung Seemuseum (Wöschhüsli)	2887 D46	Seeweg 2	Erhalt Denkmal, Nutzung gem. gesetzl Bestimmungen	01.01.1998	60	31.12.2057	NEIN	---		---
Tennisclub Hörnli	5078 D23	Eerliwise/Churzfuri	Tennisanlage	01.01.1985	40	31.12.2024	JA	16'617		interne Verrechnung Beitrag Sport
Tennishalle am See AG	2436 D2455	Seestrasse 11a	Tennisanlage	01.07.1976	48.5	31.12.2024	JA	8'204		Baurechts-nehmer

Standardablauf Liegenschaftsgeschäfte

Abkürzungen KA: Kanzlei / BV: Bauverwaltung

1. Stellungnahme Fraktionen einholen (Ausschreibung Baurecht, Ausschreibung Verkauf oder Sanierung/Erstellung durch Stadt): KA
2. Auswertung Stellungnahmen: KA
3. Entscheid Stadtrat (Ausschreibung Baurecht, Ausschreibung Verkauf oder Sanierung oder Erstellung durch Stadt) inkl. Festlegung Nutzung / Rahmenbedingungen / Jury (städtebauliche und architektonische Anforderungen - Stadtbildkommission oder separate Jury) / Kriterien: KA und BV
4. Information an die Fraktionen: KA
5. Öffentliche Ausschreibung: KA
6. Eingangsbestätigung: KA
7. Beurteilung in Jury und Empfehlung an Stadtrat: städtebauliche und architektonische Qualität: BV (mit SBK); weitere Aspekte, z. B. Finanzen: KA
8. Stellungnahme gemeinderätliche Kommission einholen: KA (Mithilfe BV)
9. Entscheid Stadtrat: KA
10. Absagen / Zusagen: KA
11. Baurechtsvertrag / Kaufvertrag erstellen: KA
12. Genehmigung Baurechtsvertrag / Kaufvertrag durch Stadtrat: KA
13. Botschaft an Gemeinderat (gemäss Kompetenzen GO): KA (Mithilfe BV)
14. Entscheid Gemeinderat: KA
15. Unterzeichnung Verträge: KA

Beilage 5

Leerwohnungszählung nach Gemeinden und Wohnungstyp

Kanton Thurgau, 1. Juni 2018

	Leerwohnungsziffer 2018 in %	Total leer stehende Wohnungen	davon Wohnungen zu vermieten	davon Wohnungen zu verkaufen	Total leer stehende Wohnungen in Einfamilienhäuser	Total leer stehende Wohnungen in Neubauten[1]
Kanton Thurgau	**2.42**	**3'212**	**2'722**	**490**	**296**	**679**
Bezirk Arbon	**2.8**	**791**	**687**	**104**	**32**	**241**
Amriswil	3.7	236	193	43	7	29
Arbon	2.7	207	187	20	2	40
Dozwil	1.1	3	3	0	0	0
Egnach	0.3	6	6	0	0	0
Hefenhofen	2.5	13	5	8	8	8
Horn	1.6	24	7	17	0	16
Kesswil	0.6	3	3	0	0	0
Roggwil	1.8	23	12	11	4	0
Romanshorn	4.0	233	233	0	0	131
Salmsach	3.4	23	19	4	3	8
Sommeri	4.4	12	12	0	0	5
Uttwil	0.9	8	7	1	8	4
Bezirk Frauenfeld	**2.3**	**758**	**616**	**142**	**111**	**145**
Basadingen-Schlattingen	1.9	15	9	6	7	0
Berlingen	2.5	15	12	3	4	3
Diessenhofen	5.0	99	90	9	0	29
Eschenz	4.8	41	31	10	11	16
Felben-Wellhausen	1.7	21	19	2	1	2
Frauenfeld	1.2	157	141	16	23	4
Gachnang	2.5	47	41	6	9	6
Herdern	2.0	10	3	7	10	10
Homburg	0.5	3	3	0	0	0
Hüttlingen	2.7	10	5	5	3	0
Hüttwilen	2.2	17	16	1	1	0
Mammern	1.8	7	5	2	0	0
Matzingen	3.9	51	49	2	2	12
Müllheim	2.8	38	35	3	0	22
Neunforn	2.5	12	4	8	8	4
Pfyn	1.8	16	15	1	3	0
Schlatt	1.8	14	7	7	4	0
Steckborn	5.0	109	66	43	16	11
Stettfurt	1.4	7	6	1	1	3
Thundorf	1.3	8	8	0	0	0
Uesslingen-Buch	1.2	6	6	0	3	0
Wagenhausen	5.8	48	39	9	4	21
Warth-Weiningen	1.2	7	6	1	1	2
Bezirk Kreuzlingen	**1.9**	**451**	**359**	**92**	**30**	**168**
Altnau	0.1	1	0	1	1	0
Bottighofen	0.5	5	3	2	0	0
Ermatingen	3.7	67	56	11	2	8
Gottlieben	0.5	1	0	1	0	0
Güttingen	1.8	14	8	6	3	9

Kemmental	0.6	7	6	1	1	3
Kreuzlingen	2.0	229	182	47	9	107
Langrickenbach	2.5	15	11	4	2	2
Lengwil	0.8	6	6	0	0	0
Münsterlingen	1.2	21	16	5	0	7
Raperswilen	1.0	2	1	1	2	0
Salenstein	5.0	37	31	6	3	22
Tägerwilen	1.3	28	28	0	0	4
Wäldi	3.7	18	11	7	7	6
Bezirk Münchwilen	**2.5**	**538**	**465**	**73**	**92**	**66**
Aadorf	2.5	106	93	13	9	4
Bettwiesen	6.0	34	34	0	5	8
Bichelsee-Balterswil	2.2	28	15	13	5	10
Braunau	2.1	7	7	0	0	0
Eschlikon	4.1	81	76	5	8	4
Fischingen	1.5	19	10	9	7	5
Lommis	1.7	9	4	5	6	1
Münchwilen	1.5	37	29	8	3	16
Rickenbach	2.0	26	23	3	1	0
Sirnach	2.9	104	102	2	27	17
Tobel-Tägerschen	1.7	12	8	4	4	0
Wängi	2.7	54	45	9	15	1
Wilen	2.1	21	19	2	2	0
Bezirk Weinfelden	**2.6**	**674**	**595**	**79**	**31**	**59**
Affeltrangen	1.7	19	13	6	1	0
Amlikon-Bissegg	1.3	8	3	5	4	2
Berg	1.5	23	20	3	1	5
Birwinken	1.7	10	8	2	2	1
Bischofszell	3.5	104	98	6	0	5
Bürglen	1.9	34	22	12	2	0
Bussnang	2.3	24	19	5	3	7
Erlen	2.1	34	32	2	1	5
Hauptwil-Gottshaus	4.0	35	35	0	5	12
Hohentannen	0.0	0	0	0	0	0
Kradolf-Schönenberg	3.9	65	62	3	2	5
Märstetten	1.8	24	15	9	2	8
Schönholzerswilen	0.0	0	0	0	0	0
Sulgen	2.4	44	38	6	0	0
Weinfelden	3.7	211	203	8	2	0
Wigoltingen	1.5	17	8	9	3	8
Wuppenau	1.1	5	2	3	3	1
Zihlschlacht-Sitterdorf	1.6	17	17	0	0	0

1 In Neubauten (bis 2-jährig)

Als leer stehende Wohnungen bzw. Leerwohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle

Abgedeckter Bereich:

Als leer stehende Wohnungen bzw. Leerwohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren und am Stichtag (1. Juni) leer stehenden Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Den Wohnungen gleich gestellt sind leer stehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Ferien- oder Zweitwohnungen und -häuser zählen als leer stehende Wohnungen, sofern sie zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung