

Reglement über das Landkreditkonto Bottighofen

ENTWURF VOM 11.06.2024

Erste Lesung Arbeitsgruppe GO 2024 vom 21.05.2024

Erste Lesung und Beschluss des Gemeinderates «Freigabe zur Vernehmlassung» vom 11.06.2024

Ergänzung mit Kommentaren zum Zweck der Vernehmlassung ab 22.08.2024 bis 20.09.2024

<i>Bestimmungen bisher</i>	<i>Bestimmungen neu</i>	<i>Kommentar</i>
<p><i>Gestützt auf das Gesetz über die Gemeinden des Kantons Thurgau und die Gemeindeordnung erlässt die Politische Gemeinde Bottighofen folgendes Reglement.</i></p>	<p><i>Gestützt auf Art. 27 Buchstabe e) der Gemeindeordnung erlässt die Politische Gemeinde Bottighofen folgendes Reglement über das Landkreditkonto:</i></p>	
<p>Zweck</p> <p><i>Die Gemeinde eröffnet einen Kredit für den Erwerb von Grundstücken und Rechten an solchen innerhalb der Gemeinde.</i></p> <p><i>Der Kredit bezweckt eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mit den Zielen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Förderung einer ausgewogenen baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Gemeinde;</i> - <i>Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken;</i> - <i>Unterstützung von Handänderungen die im öffentlichen Interesse liegen;</i> - <i>Sicherstellung des eigenen Bedarfs oder Weitergabe der Grundstücke an Interessenten zu tragbaren Bedingungen</i> 	<p>Art. 1 Zielsetzung</p> <p><i>1 Die Gemeinde eröffnet einen Kredit für den Erwerb von Grundstücken und Rechten an solchen innerhalb der Gemeinde.</i></p> <p><i>2 Der Kredit bezweckt eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mit den Zielen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Förderung einer ausgewogenen baulichen, ökologischen, kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Gemeinde;</i> b) <i>Unterstützung von Handänderungen, die im öffentlichen Interesse liegen;</i> c) <i>Sicherstellung einer massvollen Landreserve für den Eigenbedarf.</i> 	
<p>Kreditkompetenz</p> <p><i>Die Gemeindebehörde erhält unter dem Titel "Landkreditkonto" für die erwähnten Zwecke eine Kreditkompetenz von maximal Fr. 5'000'000.—.</i></p>	<p>Art. 2 Kreditkompetenz</p> <p><i>Der Gemeinderat erhält unter dem Titel „Landkreditkonto“ für die in Art. 1 erwähnten Zielsetzungen eine Kreditkompetenz von gesamthaft 5 Millionen Franken.</i></p>	
<p>Finanzierung</p> <p><i>Die Finanzierung erfolgt durch eigene Mittel oder durch Darlehen. Die Gemeindebehörde ist ermächtigt, Darlehen im Rahmen der Kreditkompetenz aufzunehmen.</i></p>	<p>Art. 3 Finanzierung</p> <p><i>Die Finanzierung erfolgt durch eigene Mittel oder Darlehen.</i></p>	
<p>Zuständigkeit</p> <p><i>Die Gemeindebehörde entscheidet über Erwerb, Veräusserung oder Vergabe im Baurecht von bebauten und unbebauten Grundstücken im Rahmen des Landkreditkontos.</i></p>	<p>Art. 4 Zuständigkeit</p> <p><i>Der Gemeinderat entscheidet über Erwerb, Veräusserung, Tausch oder Abgabe im Baurecht von bebauten oder unbebauten Grundstücken im Rahmen des Landkreditkontos.</i></p>	

Kauf

Die Kaufpreise der Grundstücke haben sich nach den Preisen zu richten, die unter üblichen Bedingungen an vergleichbarer Lage normalerweise bezahlt werden, wobei bei Eigenbedarf die Interessen der Gemeinde entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Art. 5 Kaufpreis

Die Kaufpreise haben sich nach den Preisen zu richten, die unter ähnlichen Bedingungen in vergleichbarer Lage üblicherweise bezahlt werden.

Verwendung für gemeindeeigene Zwecke

Soll ein über das Landkreditkonto erworbenes Grundstück ganz oder teilweise dauernd für die Erfüllung einer Gemeindeaufgabe verwendet werden, so ist es in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Einzusetzen ist der Wert des seinerzeitigen Kaufpreises zuzüglich angefallener Nebenkosten und aufgelaufener Zinsen.

Soll ein Grundstück längerfristig im Eigentum der Gemeinde verbleiben (z.B. bei Abgabe im Baurecht), so ist es analog Abs. 1 in das Finanzvermögen zu übertragen.

In beiden Fällen ist für den Überföhrungsentscheid die Zuständigkeitsordnung gemäss Finanzkompetenz der Gemeindeordnung zu beachten.

Art. 6 Verwendung für gemeindeeigene Zwecke

1 Wird ein über das Landkreditkonto erworbenes Grundstück ganz oder teilweise dauernd für die Erfüllung einer Gemeindeaufgabe verwendet, so ist es in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Einzusetzen ist der Wert des seinerzeitigen Kaufpreises zuzüglich angefallener Nebenkosten und aufgelaufener Zinsen.

2 Soll ein Grundstück längerfristig im Eigentum der Gemeinde verbleiben, jedoch nicht für Gemeindeaufgaben verwendet werden, so ist es analog Art. 6.1 in das Finanzvermögen zu übertragen.

3 In beiden Fällen ist für den Überföhrungsentscheid die Zuständigkeitsordnung gemäss Finanzkompetenz der Gemeindeordnung zu beachten.

Veräusserung oder Abgabe im Baurecht

Die Gemeindebehörde kann zur Erreichung der nach dem Zweck angestrebten Ziele Grundstücke, die über das Landkreditkonto erworben worden sind, an Interessenten veräussern oder im Baurecht abgeben. Verkaufspreise oder Baurechtszinsen sind marktgerecht festzulegen.

Parzellen werden nur an solche Interessenten verkauft, die das Grundstück selber nutzen. Die Gemeindebehörde kann von möglichen Landerwerbern einen Businessplan oder ähnliche Unterlagen verlangen.

Für den Fall der Veräusserung ist dem Landkreditkonto der dannzumalige Anlagewert gutzuschreiben.

Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Grundstücken sind nach dem vollständigen Verkauf des Grundstückes der Verwaltungsrechnung gutzuschreiben oder zu belasten.

Art. 7 Veräusserung oder Baurecht

1 Sofern die Gemeinde Grundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt, kann der Gemeinderat sie zur Erreichung der nach Art. 1 angestrebten Ziele veräussern oder im Baurecht abgeben. Die Veräusserungsbedingungen oder Baurechtszinsen sollen marktgerecht sein.

2 Dem Landkreditkonto ist der Buchwert gutzuschreiben. Gewinne und Verluste sind nach der Veräusserung des ganzen Grundstücks der Verwaltungsrechnung gutzuschreiben oder zu belasten.

Beabsichtigt Die Gemeindebehörde die Veräusserung eines Grundstückes aus dem Landkreditkonto, die zu einem Verlust führt, welcher höher ist als seine eigene Finanzkompetenz nach Gemeindeordnung, so entscheidet die Gemeindeversammlung.

Der Kaufpreis ist durch den Erwerber spätestens im Zeitpunkt des Grundbucheintrages in bar zu entrichten, soweit keine Schuldübernahme erfolgt. Allfällige Baurechtszinsen sind, soweit gesetzlich möglich, grundpfandrechtl. sicherzustellen.

Bei einem Verkauf oder der Abgabe im Baurecht ist vertraglich zu vereinbaren, dass der Käufer bzw. der Baurechtsberechtigte den vorgesehenen Bau innert einer bestimmten Frist zu erstellen und selber zu nutzen hat. Die Frist kann vom Gemeinderat aus wichtigen Gründen um längstens 1 Jahr verlängert werden. Zur Sicherstellung dieser Bedingung ist im Grundbuch jeweils das Rückkaufsrecht im Sinn von Art. 959 ZGB vorzumerken. Darin ist festzulegen, dass bei Nichterfüllung der Bedingungen das Grundstück zum gleichen Preis, jedoch ohne Zins- und Gebührensuschlag, von der Gemeinde zurückgekauft werden kann.

Wird die Erfüllungspflicht verlängert, so verlängert sich entsprechend auch das Rückkaufsrecht.

Publikationspflicht, fakultatives Referendum

Die vom Gemeinderat beschlossenen Kaufverträge sind im örtlichen Publikationsorgan zu veröffentlichen.

Wird nicht innert 20 Tagen vom mindestens 1/10 der Stimmberechtigten dagegen Einsprache geführt, kann der Grundbucheintrag vorgenommen werden. Andernfalls ist das Geschäft der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen oder gänzlich abzuschreiben.

BESTIMMUNG ENTFÄLLT, DA WIDERSPRUCH ZU §21 VERORDNUNG DES REGIERUNGSRATES ÜBER DAS RECHNUNGSWESEN DER GEMEINDEN:

§21 ABS 2 MIT EINEM REGLEMENT ÜBER DAS LANDKREDITKONTO KANN DIE EXEKUTIVE IN ABSCHLIESSENDER KOMPETENZ GRUNDSTÜCKGESCHÄFTE, DIE DEM FINANZVERMÖGEN ZUZUORDNEN SIND, TÄTIGEN.

Art. 8 Veräusserungsbedingungen

1 Der Kaufpreis ist vom Käufer bar zu entrichten oder durch Garantie einer Bank verbunden mit einem Zahlungsauftrag abzudecken.

2 Bei Verkauf unbebauter Grundstücke ist vertraglich zu vereinbaren, innert welchem Zeitraum der Käufer der vorgesehene Bau oder die vorgesehene Anlage zu erstellen hat. Der

ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNG ZUR KLÄRUNG

Zeitraum kann durch den Gemeinderat aus wichtigen Gründen verlängert werden.

³ Es ist im Grundbuch ein Rückkaufsrecht nach Art. 216ff. OR festzulegen, wonach bei Nichterfüllung dieser Bedingung das Grundstück zum gleichen Preis und ohne Zinszuschlag von der Gemeinde zurückgekauft werden kann. Die Rückübertragungskosten gehen in diesem Fall vollumfänglich zu Lasten des Veräusserers.

⁴ Gleichzeitig ist im Grundbuch für die Dauer von 10 Jahren ein Vorkaufsrecht nach Art. 216ff. OR der Gemeinde vorzumerken. Das Vorkaufsrecht muss zum damaligen Verkaufspreis, zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen, jedoch ohne Zinszuschlag, ausgeübt werden können.

⁵ Diese Bestimmungen gelten nicht für kleinere Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.

Buchführung

In der Gemeindebuchhaltung wird ein Landkreditkonto geführt, das für jedes einzelne Grundstück alle notwendigen Angaben enthält. Diesem werden der Kaufpreis zuzüglich Gebühren und allfällige Eigentümerbeiträge belastet.

Die Zinsen und Nebenkosten der benötigten Kredite werden den im Landkreditkonto enthaltenen Grundstücken anteilmässig belastet.

Art. 9 Buchführung

¹ In der Gemeindebuchhaltung wird ein Landkreditkonto geführt, das für jedes einzelne Grundstück alle notwendigen Angaben enthält. Diesem werden der Kaufpreis zuzüglich Gebühren und Perimeterbeiträge belastet.

² Die Zinsen und Nebenkosten der benötigten Kredite werden den im Landkreditkonto enthaltenen Grundstücken anteilmässig belastet.

Rechenschaftsablage

Im Anhang zur Jahresrechnung ist wie folgt Rechenschaft über das Landkreditkonto anzulegen:

- im laufenden Jahr erworbene Grundstücke mit Angabe des Kaufpreises;
- im laufenden Jahr veräusserte Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises oder den Veräusserungsbedingungen;
- im betreffenden Jahr eingeräumte Baurechte mit Angabe der Bedingungen;
- Bestand der Grundstücke im Landkreditkonto der Gemeinde mit Buchwerten am Ende des Rechnungsjahres.

Art. 10 Rechenschaftsablage

Im Anhang zur Jahresrechnung ist wie folgt Rechenschaft über das Landkreditkonto anzulegen:

- Im laufenden Jahr erworbene Grundstücke mit Angabe des Kaufpreises;
- Im laufenden Jahr veräusserte Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises;
- Im betreffenden Jahr eingeräumte Baurechte mit Angabe der Bedingungen;
- ⁴ Bestand der Grundstücke im Landkreditkonto der Gemeinde mit Buchwerten am Ende des Rechnungsjahres.

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung der Gemeindeversammlung auf einen von der Gemeindebehörde festgelegten Termin in Kraft.

Von der Gemeindebehörde Bottighofen beschlossen am 30. März 2015

Durch die Gemeindeversammlung genehmigt am 27. Mai 2015

Von der Gemeindebehörde Bottighofen in Kraft gesetzt per 1. Juli 2015

Art. 11 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

² Das Reglement über das Landkreditkonto vom 30. März 2015 wird auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.