

## Kommissionsbericht zum Reglement über das Landkreditkonto, Totalrevision

### 1. Zusammensetzung der Kommission:

Mitglieder Stadtparlament:	Aurelio Petti, CVP/EVP, Präsident Pascal Ackermann, SVP, Vize-Präsident Lukas Graf, SP/Grüne Heidi Heine, SP/Grüne Riquet Heller, FDP/XMV Reto Neuber, CVP/EVP Cyrill Stadler, FDP/XMV
Vertretung Stadtrat:	Diezi Dominik, Stadtpräsident (1. Kommissionssitzung) Didi Feuerle, Stadtrat (2. Kommissionssitzung)
Gäste:	Pascal Büchler, Leiter Abteilung Finanzen
Protokoll:	Holenstein Nadja, Parlamentssekretärin

Die Kommission behandelte die **Botschaft Reglement über das Landkreditkonto**, an zwei Sitzungen. Eine zweite Sitzung wurde notwendig weil mit der Vernehmlassung des Kommissionsberichts Rückmeldungen mit Änderungsanträgen eingegangen waren. An der zweiten Sitzung hat Stadtrat D. Feuerle Stadtpräsident D. Diezi vertreten.

Die Kommission dankt Stadtpräsident Dominik Diezi, Stadtrat Didi Feuerle und Pascal Büchler, Leiter Abteilung Finanzen, für die Begleitung und die Beratung sowie Nadja Holenstein für die Protokollführung.

### 2. Grund- und Ausgangslage

Die Kommission nahm die Botschaft des Stadtrates vom 16. November 2020 als Grundlage für ihre Beratungen. Weiter lagen der Kommission die Reglemente zum Landkreditkonto der Gemeinden Sirnach, Kreuzlingen, Amriswil und Frauenfeld vor.

Die Erhöhung der Limite des Landkreditkontos scheiterte in den Jahren 1992 und 2000 an der Urne. Beim dritten Anlauf stimmte das Arboner Stimmvolk Ende November 2020 deutlich der Erhöhung von CHF 3 Mio. auf CHF 10. Mio. zu. Anstoss dazu war die entsprechende Motion der FDO/XMV-Fraktion vom 19. Februar 2019. Mit der Annahme durch das Stimmvolk erhält der Stadtrat den dringend notwendigen und sinnvollen höheren Spielraum und ein wichtiges strategisches Instrument, um sinnvolle und notwendige Grundstückgeschäfte für die städtebauliche Entwicklung von Arbon tätigen zu können. Im Vergleich mit den anderen grossen Gemeinden des Kantons hatte Arbon mit nur CHF 3 Mio. mit Abstand die tiefste Kreditlimite. Auch mit CHF 10 Mio. liegt Arbon nur knapp vor Amriswil, aber immerhin ist der Spielraum nun deutlich grösser.

Der Stadtrat hat das Reglement überarbeitet und dieses der Kommission als Botschaft für die Revision vorgelegt. Eigentlich hätte das bestehende Reglement aufgrund der Änderung der Kreditkompetenz nicht zwingend revidiert werden müssen. Denn die Vorlage beschränkt sich mehr oder weniger auf eine redaktionelle Bereinigung.

Der Stadtrat bezeichnete seine Botschaft als Teilrevision, führte aber in der Synopse nicht nur alle Artikel des Reglementes an, sondern schob gar einen zusätzlichen Artikel unter entsprechender Korrektur der fortlaufenden Nummerierung ein. Im Einverständnis mit dem zuständigen Ressortleiter wurde darum das Reglement nicht nur einer Teil-, sondern einer Totalrevision unterzogen.

Die Kommission konnte dank der übersichtlichen dreispaltigen Synoptik effizient Artikel um Artikel bearbeiten. 1. Spalte: Aktuelle Version, die seit 1. April 2000 gilt. 2. Spalte: Neue Version vom Stadtrat zuhanden des Stadtparlaments mit Änderungsvorschlägen in roter Farbe. 3. Spalte: Version der vorberatenden Kommission. Alle Änderungen ebenfalls in roter Farbe notiert.

Die Kommissionsarbeit war sehr engagiert, zielführend und in keiner Art und Weise trocken. Ganz im Gegenteil. Jeder Artikel wurde sehr genau geprüft. Anträge wurden nach der Diskussion teilweise wieder zurückgezogen.

Art. 2 wurde neu ins Reglement eingefügt. Einige Randtitel von Bestimmungen wurden angepasst. Der Stadtpräsident und der Ressortleiter Finanzen unterstützten die Kommission bei Unklarheiten und beantworteten Fragen.

Besonders erfreulich ist, dass die Kommission nach einer engagierten Diskussion einstimmig beschlossen hat, dass künftig auch ökologische Aspekte berücksichtigt werden sollten. Den Anstoss dazu gab ein Kommissionmitglied. In Artikel 1 wurde dies entsprechend eingeschoben.

An der zweiten Lesung konnte bis auf nur einem Punkt eine klare Mehrheit gefunden werden konnte.

### **3. Eintreten**

**Die vorberatende Kommission beantragt einstimmig auf die Vorlage einzutreten.**

### **4. Detailberatung**

Die Kommission entschied, die Botschaft artikelweise durchzuberaten.

Im Verlauf der Beratung entschied die Kommission einstimmig, bereits bearbeitete Artikel wieder abzuändern und mit einem neuen Artikel 2 zu ergänzen.

Um den Kommissionsbericht nicht zu ausführlich zu gestalten, wurde er auf die wichtigsten Punkte beschränkt. Auf das detaillierte Eingehen auf einzelne Punkte wird verzichtet. Die von der Kommission mehrheitlich oder einstimmig beschlossenen Änderungen sind nachfolgend in roter Farbe aufgeführt.

#### Art. 1 Zielsetzungen Kredit

Die Kommission beschloss, den Randtitel mit einer Genitivformulierung in korrektes Deutsch zu überführen.

Der Antrag, Funktionsweise des Landkreditkontos und der damit angestrebte Zweck in zwei Absätzen zu formulieren, passierte einstimmig. Mit zwei Absätzen wird Art. 1 einfacher und präzisiert.

Im Absatz 2 wurde einstimmig beschloss, dass Ziel des Landkreditkontos nicht nur die

Förderung einer planmässigen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung sein soll, sondern neu auch eine ökologische Entwicklung.

Unterschiedlicher Meinung war die Kommission, ob für einen Einsatz des Landkreditkontos die vier vorerwähnten Kriterien kumulativ oder bloss alternativ erfüllt sein müssen. Letzteres erweiterte die Kompetenzen des Stadtrates, indem er handeln kann, wenn auch nur ein Kriterium erfüllt ist. Möchte man den Stadtrat dagegen zwingen, dass er alle Kriterien berücksichtigt, ist die Und-Formulierung die korrekte. Sollte zudem Absatz 2 als übergeordnete Zielsetzung des Landkreditkontos verstanden werden, ergäbe sich, dass im Einzelfall nicht alle Kriterien erfüllt sein müssten.

Da die Meinungen gemachten waren und sich keine Einigung abzeichnete, wurden die drei Anträge «und», «oder» sowie «und/oder» einander gegenübergestellt. Es resultierten 3 Stimmen für «und», 2 Stimmen für «und/oder» und 2 Stimmen für «oder». Die beiden Anträge mit zwei Stimmen wurden einander nochmals gegenübergestellt, um den unterlegenen auszuschneiden. Der «und/oder»-Antrag erhielt 4 und der «oder»-Antrag 3 Stimmen. In der anschliessenden Schluss-Abstimmung erhielt der «und/oder»-Antrag 4 und der «und»-Antrag 3 Stimmen.

Das Resultat dieser kommissionsinternen Entscheidungsfindung ist der Synopse zu entnehmen.

#### Art. 1 Zielsetzungen des Kredites

<sup>1</sup> Um Handänderungen zu unterstützen, die im öffentlichen Interesse liegen, gewährt die Stadt Arbon gemäss Art. 7 Ziff. 6 der Gemeindeordnung einen Kredit für den Erwerb von Grundstücken und/oder Liegenschaften innerhalb des Gebietes der Stadt Arbon. Dies ermöglicht der Stadt Arbon voraussichtlichen eigenen Bedarf sicherzustellen oder zu tragbaren Bedingungen an Interessenten abzugeben. Zum Zweck des Realersatzes können auch Grundstücke ausserhalb der Stadtgrenzen erworben werden.

<sup>2</sup> Ziel des Landkreditkontos ist eine planmässige städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und/oder ökologische Entwicklung in Arbon zu fördern

Um den Anwendungsbereich exakter zu umschreiben, wurde einstimmig beschlossen, das Reglement mit einem neuen Artikel 2 «Anwendungsbereich» mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:

#### Art. 2 Anwendungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten sinngemäss für sämtliche Grundstücksgeschäfte, insbesondere Baurecht sowie Grund- und Personaldienstbarkeiten.

An der 2. Sitzung wurde folgender Antrag gestellt.

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für sämtliche Grundstücksgeschäfte, insbesondere Baurecht sowie Grund- und Personaldienstbarkeiten.

Die Kommission stimmt dem Antrag einstimmig zu.

Die Nummerierung der folgenden Artikel wird entsprechend angepasst.

#### Art. 3 Zuständigkeit

#### Art. 4 Aufgaben

Dank dem neuen Artikel 2 kann lit. d) wie vorgeschlagen geändert und vereinfacht werden.

Zu den vom Stadtrat zu erfüllenden Aufgaben gehören insbesondere:

- a) Beobachtung des Boden- und Immobilienmarktes;
- b) Abklärung von Kaufmöglichkeiten;

- c) Prüfung von Angeboten von Grundstücken;
- d) Verhandlungen über Kauf, Verkauf und Tausch;
- e) Abschluss der Verträge.

Es wird folgender Antrag zu Art. 5 Kaufpreis gestellt:

#### Art. 5 Preis für Grundstücke

Der Preis für Grundstücke hat sich nach den Preisen zu richten, die unter ähnlichen Bedingungen in vergleichbarer Lage üblicherweise bezahlt werden.

Die Kommission stimmt dem Antrag einstimmig zu.

An der 2. Sitzung wurden folgende redaktionelle zu Art. 6 Übernahme durch die Stadt und Artikel 7 Verkauf an Dritte diskussionslos angenommen

#### Art. 6 Übernahme durch die Stadt

Die Kommission war sich einig, dass die von einem Mitglied beantragte Streichung des letzten Satzes in Abs. 2 Sinn macht, da dieser kongruent mit dem letzten Satz in Abs. 1 ist. Entsprechend wurde Abs. 3 dafür ergänzt.

<sup>1</sup> Wird ein im Landkreditkonto aufgeführtes Grundstück ganz oder teilweise für Aufgaben der Stadt verwendet, so ist es vom Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

<sup>2</sup> Soll ein Grundstück längerfristig für kommende Aufgaben der Stadt sichergestellt werden oder aus anderen Gründen (zum Beispiel Abgabe im Baurecht) dauernd im Eigentum der Stadt verbleiben, so ist es ins Finanzvermögen der Stadt zu überführen.

<sup>3</sup> Die Überführung ins ordentliche Vermögen der Stadt erfolgt in allen Fällen zum Buchwert gemäss letzter Bilanz und auf Beschluss des gemäss Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung zuständigen Organs.

#### Art. 7 Verkauf an Dritte

In Abs. 1 konnte aufgrund des neuen Artikels 2 die entsprechende Streichung vorgenommen werden.

<sup>1</sup> Sofern die Stadt Grundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt, kann der Stadtrat sie zur Erreichung der nach Art. 1 angestrebten Ziele an Interessenten veräussern oder mit diesen tauschen.

#### Art. 8 Bedingungen beim Verkauf

Intensiv und eingehend wurden verschiedene Änderungswünsche und Anträge diskutiert. Letztlich einigte sich die Kommission einstimmig auf die unten in roter Farbe markierten Streichungen und Ergänzungen.

<sup>1</sup> Der Kaufpreis ist vom Käufer bar zu entrichten oder durch einen Zahlungsauftrag, verbunden mit einer Garantie einer Bank, abzudecken.

<sup>2</sup> Beim Verkauf unüberbauter Grundstücke ist vertraglich zu vereinbaren, dass der Käufer innert drei Jahren den vorgesehenen Bau oder die vorgesehene Anlage zu erstellen hat. Der Stadtrat kann im Einzelfall längere Fristen gewähren.

<sup>3</sup> Im Grundbuch ist ein Rückkaufrecht nach Art. 216 ff. OR und Art. 959 ZGB vorzumerken, wonach bei Nichteinhaltung dieser Fristen das Grundstück zum gleichen Preis und ohne Zinszuschlag von der Stadt zurückgekauft werden kann. Die Rückübertragungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Veräusserers.

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

#### Art. 9 Buchführung (neu)

Die Kommission wollte Abs. 1 präziser umschreiben. Dem vom Leiter Abteilung Finanzen einbrachten Formulierungsvorschlag wurde einstimmig zugestimmt.

<sup>1</sup> Die Abteilung Finanzen führt im Finanzvermögen der Stadtbuchhaltung ein Landkreditkonto, das für jedes Grundstück alle notwendigen Angaben enthält

#### Art. 10 Rechenschaftsablage

Der redaktionelle Änderungsantrag eines Kommissionsmitglieds wird stillschweigend genehmigt.

Der Stadtrat gibt den Stimmberechtigten durch den Jahresbericht jährlich Kenntnis von allen Handänderungen. Diesem Bericht ist eine Zusammenstellung aller im Landkreditkonto aufgeführten Grundstücke mit ihrem Kaufpreis und ihrem Buchwert gemäss Bilanz-anzuführen.

An der zwei Sitzungen wurde folgender Antrag gestellt und diskussionslos angenommen.

Der Stadtrat gibt den Stimmberechtigten durch den Jahresbericht jährlich Kenntnis von Handänderungen. Diesem Bericht ist eine Zusammenstellung aller im Landkreditkonto aufgeführten Grundstücke mit ihrem Kaufpreis und ihrem Buchwert gemäss Bilanz-anzuführen.

#### Art. 11 Inkrafttreten

Aufgrund der Totalrevision wird das bisherige Reglement ersetzt.

Dieses Reglement ersetzt das Reglement vom 6. Dezember 1999 und tritt zu einem vom Stadtrat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.

### **5. Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Parlamentarierinnen und Parlamentarier

**Die vorberatende Kommission empfiehlt einstimmig, das Reglement über das Landkreditkonto anzunehmen.**

Aurelio Petti  
Kommissionspräsident

Arbon, 19. Oktober 2021

Beilage:  
- Reglement in synoptischer Darstellung von der 2. Lesung, 3-spaltig