



**Wagenhausen**

Etzwilen Kaltenbach Rheinklingen Wagenhausen

# Reglement über die Bodenpolitik

Ausgabe 2003

Lebensqualität am Wasser

Die Politische Gemeinde Wagenhausen erlässt gestützt auf § 22 Ziffer 11 der Gemeindeordnung folgendes Reglement über die Bodenpolitik.

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

- Ziel und Zweck
- <sup>1</sup> Die Politische Gemeinde Wagenhausen fördert die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ihres Gemeindegebietes durch eine aktive Bodenpolitik.
  - <sup>2</sup> Zu diesem Zweck erwirbt sie bebaute und unbebaute Grundstücke, um den eigenen Bedarf sicherzustellen oder die Grundstücke zu tragbaren Bedingungen an Dritte zur Nutzung abzugeben.

### § 2

- Ausgabenkompetenz<sup>1</sup>
- Der Gemeinderat erhält für den in § 1 erwähnten Zweck eine Ausgabenkompetenz (Kredit) von maximal Fr. 1'000'000.--.
- Ist der Kredit aufgebraucht, so hat der Gemeinderat bei Bedarf rechtzeitig bei der Gemeindeversammlung um eine Erneuerung oder Aufstockung des Kredites nachzusuchen.
- <sup>2</sup> Der Ankauf von Objekten oder Grundstücken, deren Wert den Betrag von Fr. 250'000.— übersteigt, unterliegt dem fakultativen Referendum, d.h. durch Einreichung von mindestens 100 Unterschriften kann ein/e StimmbürgerIn innert 20 Tagen seit Bekanntmachung eines Geschäftes im amtl. Publikationsorgan der Gemeinde die Einberufung einer a.o. Gemeindeversammlung verlangen, welche definitiv darüber befindet.

- Rechnungsführung
- <sup>3</sup> Die Gemeinde führt über den Kredit unter einem gesonderten Konto mit dem Namen „Grundstückkredit“ Buch, wobei der Gemeinderat beauftragt wird, der Gemeindeversammlung jährlich im Rahmen der Jahresrechnung Bericht über die getroffenen Handänderungen zu erstatten.

### § 3

- Finanzierung
- <sup>1</sup> Die Finanzierung des Landerwerbes erfolgt durch eigene Mittel oder Darlehen.
  - <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Rahmen der Kreditkompetenz Darlehen aufzunehmen.

## 2. Bodenerwerb und Verwendung

	§ 4	
Erwerb	1	Der Gemeinderat ist berechtigt, über Erwerb von Grundstücken im Rahmen des „Grundstückkredit“-Kontos zu entscheiden, unter Vorbehalt von § 2
	§ 5	
Erwerbspreis	1	Die Erwerbspreise für Grundstücke haben sich nach den Preisen zu richten, die unter allgemein üblichen Bedingungen für Objekte in vergleichbarer Lage bezahlt werden.
	§ 6	
Verwendung für gemeindeeigene Zwecke	1	Wird ein über das „Grundstückkredit“-Konto erworbenes Grundstück ganz oder teilweise für Zwecke der Gemeinde verwendet, so ist das betreffende Objekt durch Beschluss der StimmbürgerInnen vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen zu übertragen.
	§ 7	
Abgabe an Dritte	1	Sofern die Gemeinde Grundstücke ganz oder teilweise nicht für eigene Zwecke benötigt, kann der Gemeinderat sie zur Erreichung des in § 1 genannten Zieles an Dritte zur Überbauung abgeben, entweder durch Einräumung eines übertragbaren und vererblichen Baurechtes im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen oder durch Eigentumsübertragung mittels Verkauf.
	2	Für Grundstücke, die durch Eigentumsübertragung abgegeben werden, ist deren Anlagewert zur Zeit der Grundbucheintragung der Veräußerung dem „Grundstückkredit“-Konto gutzuschreiben.
Bauverpflichtungen	3	Bei Abgabe eines Grundstückes, sei es im Baurecht oder durch Eigentumsübertragung, ist der Baurechts- bzw. der Grundstück-Erwerber grundsätzlich vertraglich zu verpflichten, dass er das Grundstück innert einer vom Gemeinderat festzusetzenden Frist zonenkonform zu überbauen hat. Diese Frist für die Überbauung kann durch den Gemeinderat aus stichhaltigen Gründen um längstens zwei Jahre verlängert werden.

### 3. Abgabe im Baurecht

- § 8
- Ermittlung des Landwertes/  
Baurechtszins
- <sup>1</sup> Bei der Abgabe eines Grundstückes zur Überbauung im Baurecht wird der Landwert durch ein anerkanntes Schätzungsbüro berechnet. Die Gemeinde setzt 75% des ermittelten Marktwertes als Landpreis ein.
- 2 Die Verzinsung des Landwertes hat zum Satz der Thurgauer Kantonalbank für variable 1. Althypothesen zu erfolgen. Die Zinspflicht beginnt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch.
- 3 Anpassung Landwert. Der Landwert ist in Zeitabständen von 5 Jahren bei einer allfällig eingetretenen Veränderung des Zürcher Baukosten-Indexes entsprechend anzupassen; eine Herabsetzung unter den Wert zur Zeit der Baurechtsbegründung ist ausgeschlossen.
- Weitere Bedingungen
- 4 In den Baurechtsvertrag sind immer folgende Vereinbarungen aufzunehmen:
- a) die Baurechtsdauer
    - für gewerbliche Bauten: 60 Jahre
    - für Wohnbauten: 100 Jahre
  - b) die Bauverpflichtung gemäss § 7 Abs. 3 hievor. Sofern die Bauarbeiten nicht innerhalb der vom Gemeinderat festgesetzten Frist begonnen bzw. abgeschlossen werden, steht dem Baurechtsgeber das Recht zu, auf Kosten des Baurechtsnehmers die Rückübertragung des Baurechtes oder die Auflösung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
  - c) der vorzeitige Heimfall im Sinne von Art. 779 f ZGB, wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.
  - d) Nach Ablauf der Baurechtsdauer (ordentlicher Heimfall) leistet der Grundeigentümer an den bisherigen Bauberechtigten eine Heimfallentschädigung von 80% des Verkehrswertes der Gebäulichkeiten zum Zeitpunkt des Vertragsablaufes.
  - e) Die Gebühren des Grundbuchamtes zahlen die Parteien je zur Hälfte.
- 5 Die Abgabe von Objekten oder Grundstücken im Baurecht, deren Wert den Betrag von Fr. 250'000.— übersteigt, unterliegt dem fakultativen Referendum, d.h. durch Einreichung von mindestens 100 Unterschriften kann ein/e StimmbürgerIn innert 20 Tagen seit Bekanntmachung eines Geschäftes im amtl. Publikationsorgan der Gemeinde die Einberufung einer a.o. Gemeindeversammlung verlangen, welche definitiv darüber befindet.

#### 4. Abgabe durch Eigentumsübertragung

##### § 9

Verkaufspreis-  
bzw. Tauschwert

- 1 Bei Abgabe eines Grundstückes zur Überbauung durch Eigentumsübertragung, sei es Verkauf oder Tausch, hat die Veräusserung zu dem Wert (Verkaufspreis bzw. Tauschwert) zu erfolgen, der unter allgemein üblichen Bedingungen für Objekte in vergleichbarer Lage bezahlt wird.  
Zu berücksichtigen sind dabei der von der Gemeinde bezahlte Erwerbspreis, die darnach erfolgten wertvermehrenden Aufwendungen sowie die aufgelaufenen Zinsen.
- 2 Der Verkauf von Objekten oder Grundstücken, deren Wert den Betrag von Fr. 250'000.— übersteigt, unterliegt dem fakultativen Referendum, d.h. durch Einreichung von mindestens 100 Unterschriften kann ein/e StimmbürgerIn innert 20 Tagen seit Bekanntmachung eines Geschäftes im amtl. Publikationsorgan der Gemeinde die Einberufung einer a.o. Gemeindeversammlung verlangen, welche definitiv darüber befindet.

Zahlungsart

- 3 Bei einem Verkauf ist der Kaufpreis bzw. bei einer allfälligen Schuldübernahme der sich ergebende Kaufpreisrest durch den Erwerber in bar zu bezahlen oder sicherzustellen; das gilt ebenso bei einem Tausch für ein von der Gegenpartei allenfalls zu entrichtendes Aufgeld.

Weitere Bedingungen<sup>4</sup>

- In den Kauf- bzw. Tauschvertrag sind immer folgende Vereinbarungen aufzunehmen:
- a) die Bauverpflichtung gemäss § 7 Abs. 3 hievor.
  - b) ein Rückkaufsrecht gemäss Art. 683 ZGB für den Fall, dass der Erwerber die Bauverpflichtung (siehe hievor) nicht erfüllt, wobei die Gemeinde beim Rückkauf den gleichen Preis wie bei der Veräusserung bzw. den beim Tausch festgelegten Tauschwert zu bezahlen hat, rein netto, d.h. ohne jede Zurechnung von aufgelaufenen Zinsen, Gebühren, u.a.  
Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

Ausnahmen

- 5 Die in Absatz 1 bis 3 hievor festgelegten Bedingungen gelten nicht für die Veräusserung von kleineren Flächen, die sich bei Grenzregulierungen ergeben, insbesondere bei Anlage von Strassen, Plätzen und dergleichen. Der Verkaufspreis hat dann auf den in der gleichen Lage geltenden Quadratmeterpreisen zu basieren.

## 5. Schlussbestimmungen

### § 10

Inkrafttreten           <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 18. Mai 1999/25. September 2003

POLITISCHE GEMEINDE WAGENHAUSEN

Der Gemeindeammann:  
sig. René Gisler

Der Gemeinderatsschreiber:  
sig. Jack Biedermann