



Stadt Stein am Rhein

StR 611.210

Richtlinien für den Kauf und Verkauf von Grundstücken

**Beschluss des Stadtrates
vom 25. Oktober 2017**

**mit Änderungen vom
10.08.2022**

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen dieser Benutzungsordnung gelten
- ungeachtet der männlichen oder weiblichen Sprachform -
für beide Geschlechter.

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Bindung an Kaufzweck
- Art. 3 Einheimische Interessenten
- Art. 4 Ausnahmen

II. Gewerbliche Grundstücke

- Art. 5 Firmensitz
- Art. 6 Voraussetzungen
- Art. 6a Quartierplanpflichtige Grundstücke
- Art. 6b Grosse Grundstücke
- Art. 7 Prüfung der Käuferschaft

III. Grundstücke zu Wohnzwecken

- Art. 8 Voraussetzung
- Art. 9 Quartierplanbedürftige Grundstücke
- Art. 10 Grosse Grundstücke
- Art. 11 Genossenschaften

IV. Landwirtschaftliche Grundstücke

- Art. 12 Voraussetzung
- Art. 13 Arrondierung
- Art. 13a Leitsätze

V. Baurecht

- Art. 14 Baurecht

VI. Erwerb und Wiederveräußerung

- Art. 15 Voraussetzungen
- Art. 16 Altstadtliegenschaften

VII. Schlussbestimmungen

- Art. 17 Inkrafttreten

I. Allgemeine Grundsätze

Zweck	Art. 1 Diese Richtlinien bezwecken, Kriterien für den Kauf und die Veräusserung von Grundstücken im Finanzvermögen festzulegen.
Bindung an Kaufzweck	Art. 2 Im Kaufvertrag ist ein Erwerber auf die Nutzung und auf ein Bauvorhaben festzulegen, für das auf Wunsch die Bewilligung zur Planung erteilt wird. Ein entsprechendes Rückkaufsrecht zum gleichen Preis und unter Kostenfolge bei Nichterfüllung zulasten des Kaufinteressenten ist im Kaufvertrag festzuhalten.
Einheimische Interessenten	Art. 3 Einheimische Interessenten werden bei einem gleichwertigen Angebot bevorzugt
Ausnahmen	Art. 4 Der Stadtrat kann in begründeten Fällen von diesen Richtlinien abweichen, wenn ein öffentliches Interesse besteht oder wenn für die Stadt langfristige Vorteile bestehen und Mehrwerte geschaffen werden.

II. Gewerbliche Grundstücke

Firmensitz	Art. 5 ¹ Der Sitz der Firma muss vor dem Abschluss eines Kaufvertrages in Stein am Rhein sein. ² Ausnahmen können gemacht werden für Betriebe, ^{*1} – die mehr als rund 10 Arbeitsplätze anbieten; – die gestützt auf begründete Annahmen eine hohe Wertschöpfung erzielen und deshalb bedeutende Steuereinnahmen zu erwarten sind.
Voraussetzungen	Art. 6 ¹ Bevorzugt werden arbeitsplatzintensive Unternehmen mit hoher Wertschöpfung. Richtwert fünf Vollzeitstellen pro 1'000m ² . ^{*1} ² Bevorzugt werden Gewerbe- bzw. produzierende Industriebetriebe. Dienstleistungsbetriebe sind willkommen und im Einzelfall zu prüfen (Art, Branche, Arbeitsplätze etc.). ^{*1} ³ Bei gleichwertigen Angeboten werden Ausbildungsbetriebe bevorzugt.
Quartierplanpflichtige Grundstücke	Art. 6a ^{*1} ¹ Bei quartierplanpflichtigen Grundstücken liegt die Federführung zur Erstellung des Quartierplans beim Baureferat. ² Die Stadt darf im Quartierplan nicht benachteiligt werden und es dürfen keine entsprechenden Zusicherungen gemacht werden. Unvermeidbare Nachteile sind geldwertmässig auszugleichen.

³Die Erschliessung ist bei Teil-Verkäufen des Grundstückes so zu planen, dass auch für die verbleibenden Grundstückteile attraktive Bedingungen entstehen.

Art. 6b ^{*1}
Grosse Grundstücke Grosse Grundstücke sind möglichst gleichzeitig und aus einer Hand zu bebauen, um ideale Erschliessungen und Bebauungsstrukturen zu erreichen.

Art. 7
Prüfung der Käuferschaft Vor dem Abschluss eines Kaufvertrages hat die Käuferschaft ihre Bonität und die regelmässige Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben nachzuweisen.

III. Grundstücke zu Wohnzwecken

Art. 8
Voraussetzung ¹Der Verkauf von Grundstücken in Wohnbauzonen hat Rücksicht zu nehmen auf den Leerwohnungsbestand und das Bevölkerungswachstum.

²Die Stadt Stein am Rhein bezweckt beim Verkauf von Grundstücken primär den Familienwohnungsbau. ^{*1}

Art. 9
Quartierplanbedürftige Grundstücke ¹Bei quartierplanbedürftigen Grundstücken liegt die Federführung zur Erstellung des Quartierplans beim Baureferat. ^{*1}

²Die Stadt darf im Quartierplan nicht benachteiligt werden und es dürfen keine entsprechenden Zusicherungen gemacht werden. Unvermeidbare Nachteile sind geldwert auszugleichen. ^{*1}

³Die Erschliessung ist bei Teil-Verkäufen des Grundstückes so zu planen, dass auch für die verbleibenden Grundstückteile attraktive Bedingungen entstehen. ^{*1}

Art. 10
Grosse Grundstücke Grosse Grundstücke sind möglichst gleichzeitig und aus einer Hand zu bebauen, um ideale Erschliessungen und Bebauungsstrukturen zu erreichen.

Art. 11
Genossenschaften Bei einem gleichwertigen Angebot haben genossenschaftliche oder ähnlich organisierte Körperschaften den Vorrang.

IV. Landwirtschaftliche Grundstücke

Voraussetzung	Art. 12 Der Erwerber führt hauptberuflich einen Landwirtschaftsbetrieb. Eigentümern von Landwirtschaftsbetrieben werden Pachtbetrieben vorgezogen.
Arrondierung	Art. 13 Interessenten, deren Landwirtschaftsbetrieb durch den Grundstückserwerb arrondiert wird; werden bei gleichwertigem Angebot bevorzugt.
Leitsätze	Art. 13a ^{*1} Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Leitsätze aus dem landwirtschaftlichen Leitbild zu berücksichtigen: <ol style="list-style-type: none">1. Ausrichtung der Produktion auf nachhaltige Bewirtschaftungsweisen und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen (regenerative Landwirtschaft);2. Förderung wettbewerbsfähiger Strukturen durch Stärkung der Produktionsstrukturen der ortsansässigen landwirtschaftlichen Familienbetriebe;3. Erhalt der naturräumlichen Gliederung und des Landschaftsbildes.

V. Baurecht

Baurecht	Art. 14 Die Abgabe von Baugrundstücken im Baurecht <ul style="list-style-type: none">– muss im öffentlichen Interesse liegen.– erfolgt im Rahmen der Wirtschaftsförderung befristet für Existenzgründungen auf maximal 30 Jahre, ohne Option auf Verlängerung.
----------	---

VI. Erwerb und Wiederveräußerung

Voraussetzungen	Art. 15 ¹ Der Kauf und anschliessende Verkauf eines Grundstücks muss im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Wirtschaftsförderung, Wohnbauförderung, Infrastrukturbauten, Altstadtanierung, u.ä.). ² Aus der anschliessenden Veräußerung eines Grundstücks darf kein Verlust resultieren, ausser er sei im Voranschlag enthalten oder er wird anderweitig gedeckt oder kompensiert. ³ Der Weiterverkauf des noch nicht bebauten Grundstücks ist ausgeschlossen; im Falle der Nichtbebauung des verkauften Grundstücks innerhalb von 24 Monaten geht dieses zum Verkaufspreis zurück an die Stadt Stein am Rhein. Dieses Rückkaufsrecht der Stadt Stein am Rhein wird im Range anderen Rechte und Lasten vorangestellt. Details sind im Kaufvertrag (Grundbuch) zu regeln. ^{*1}
-----------------	---

Altstadtliegenschaften **Art. 16**
¹ Altstadtliegenschaften können erworben, saniert und wieder veräu-
sert werden.

² Bei Altstadtliegenschaften, besonders mit kulturhistorischem Wert,
ist die Abgabe im Baurecht jeweils zu prüfen. ^{*1}

VII. Schlussbestimmung

Inkrafttreten **Art. 17**
Diese Richtlinien treten am 25.10.2017 in Kraft.

Stein am Rhein, 25. Oktober 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: sig. Sönke Bandixen

Der Stadtschreiber: sig. Ernst Bühler

Fussnoten

^{*1} Änderungen vom 10.08.2022