

**Beschluss des Kantonsrates  
über die parlamentarische Initiative KR-Nr. 60/2012  
von Monika Spring betreffend Änderung CRG,  
Vorkaufsrecht der Gemeinden bei Verkäufen  
von Liegenschaften des Finanzvermögens**

(vom .....)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag der Kommission für  
Staat und Gemeinden vom 25. Oktober 2013,

*beschliesst:*

I. Die parlamentarische Initiative KR-Nr. 60/2012 von Monika  
Spring wird abgelehnt.

***Minderheitsantrag von Priska Seiler Graf, Renate Büchi-Wild, Max  
Homberger, Maria Rohweder-Lischer in Vertretung von Urs Hans:***

*I. In Zustimmung zur parlamentarischen Initiative KR-Nr. 60/2012  
von Monika Spring wird die nachfolgende Gesetzesänderung beschlossen.*

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Zürich, 25. Oktober 2013

Im Namen der Kommission

Der Präsident:           Die Sekretärin:  
Martin Farner            Jacqueline Wegmann

---

\* Die Kommission für Staat und Gemeinden besteht aus folgenden Mitgliedern: Martin Farner, Oberstammheim (Präsident); Hans-Peter Amrein, Küssnacht; Renate Büchi-Wild, Richterswil; Yvonne Bürgin, Rüti; Urs Hans, Turbenthal; Max Homberger, Wetzikon; Stefan Hunger, Mönchaltorf; René Isler, Winterthur; Katharina Kull-Benz, Zollikon; Jörg Mäder, Opfikon; Ursula Moor-Schwarz, Höri; Priska Seiler Graf, Kloten; Erich Vontobel, Bubikon; Martin Zuber, Waltalingen; Sekretärin: Jacqueline Wegmann.

## **Gesetz über Controlling und Rechnungslegung (CRG)**

**(Änderung vom . . . . .; Vorkaufsrecht der Gemeinden bei Verkäufen von Liegenschaften)**

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag der Kommission für Staat und Gemeinden vom 25. Oktober 2013,

beschliesst:

I. Das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung (CRG) vom 9. Januar 2006 wird wie folgt geändert:

Bewertungs-  
grundsätze

§ 56. Abs. 1–3 unverändert.

<sup>4</sup> Liegenschaften werden zuerst den Standortgemeinden angeboten. Diese können das Objekt zum bilanzierten Verkehrswert erwerben. Die Gemeinden dürfen eine vom Kanton erworbene Liegenschaft während 20 Jahren nicht weiterverkaufen. Eine Abgabe im Baurecht ist möglich.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

## **Erläuternder Bericht**

### **1. Einleitung**

Am 13. Februar 2012 reichten Monika Spring, Zürich, Philipp Kutter, Wädenswil, und Martin Geilinger, Winterthur, eine parlamentarische Initiative mit folgendem Wortlaut ein:

§ 56 des CRG wird mit einem neuen Absatz 4 wie folgt ergänzt:

Liegenschaften werden zuerst den Standortgemeinden angeboten. Diese können das Objekt zum bilanzierten Verkehrswert erwerben. Die Gemeinden dürfen eine vom Kanton erworbene Liegenschaft während 20 Jahren nicht weiterverkaufen. Eine Abgabe im Baurecht ist möglich.

Am 27. August 2012 unterstützte der Kantonsrat diese parlamentarische Initiative mit 76 Stimmen vorläufig.

### **2. Bericht der Kommission für Staat und Gemeinden an den Regierungsrat**

Unsere Kommission hat zu der vom Kantonsrat am 27. August 2012 mit 76 Stimmen überwiesenen parlamentarischen Initiative von Monika Spring folgenden vorbehaltenen Beschluss gefasst: Die PI Spring wird mit 8:7 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag der Initiantin, wonach der Kanton Liegenschaften zuerst den Standortgemeinden anbieten soll, welche diese zum bilanzierten Verkehrswert erwerben können, wurde kontrovers diskutiert, nicht zuletzt, weil es eine Begriffsverwirrung gab. Es war jeweils nicht ganz klar, was genau mit Begriffen wie Verkehrswert, bilanzierter Verkehrswert, Marktwert, Buchwert usw. gemeint ist.

Einig war sich die Kommission, dass ein Liegenschafts Kauf für eine Gemeinde dann interessant ist, wenn sie die Immobilie zu einem günstigeren als den meistbietenden Preis erhält. Demgegenüber steht das Interesse des Kantons, mit seinen Immobilienwerten einen möglichst hohen Ertrag zu erwirtschaften, als Beitrag zur Finanzierung anderer öffentlicher Aufgaben. Eine knappe Mehrheit hat in der Abwägung der beiden Standpunkte dem Interesse des Kantons den Vorrang eingeräumt und lehnt deshalb diese parlamentarische Initiative ab.

Nach Auskunft der zuständigen Baudirektion wird die Standortgemeinde vorab über einen geplanten Verkauf informiert. Sie hat dann die Möglichkeit, eine Liegenschaft auf der Basis kürzlich gehandelter Vergleichspreise oder einer neuen neutralen Verkehrswertschätzung, bei-

spielsweise der ZKB, zu kaufen. Dieses Vorgehen entspreche in etwa dem Vorgehen des Bundes gegenüber den Kantonen. Eine Kommissionmehrheit ist offen für eine analoge Vorschrift im kantonalen Recht und bittet den Regierungsrat darum, in seiner Stellungnahme entsprechende Gesetzesänderungen vorzuschlagen. Damit könnte dem Argument der Kommissionsminderheit teilweise begegnet werden, welche moniert, dass der Kanton mit dem Verkauf an Meistbietende die Immobilienspekulation anheize und es den Gemeinden erschwere, Projekte im öffentlichen Interesse zu verwirklichen, beispielsweise günstigen Wohnraum zu schaffen.

### 3. Stellungnahme des Regierungsrates

Der Regierungsrat hat in den letzten Jahren bereits drei Anfragen aus dem Kantonsrat zu diesem Themenkreis beantwortet (KR-Nrn. 116/2009, 356/2010 und 132/2011). Dabei hat er stets darauf hingewiesen, dass ein Verkauf unter dem Verkehrswert einen Einnahmeverzicht darstellt, für den gemäss § 35 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG; LS 611) eine Rechtsgrundlage, ein Budgetkredit und eine Ausgabenbewilligung notwendig sind. Weiter hat er darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber mit dem Gesetz über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (WWFG; LS 841) und dem Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990 (LS 132.2) die Höhe der Staatsbeiträge zur Wohnbauförderung abschliessend geregelt habe. Für eine verstärkte Wohnbauförderung wären die gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Wenn einzelne Gemeinden kantonale Liegenschaften günstig erwerben könnten, wäre zudem die Gleichbehandlung der Gemeinden nicht gewährleistet, weil die zu veräussernden Liegenschaften sehr ungleichmässig über das Kantonsgebiet verteilt sind. Wir sehen daher keine Veranlassung, von der in der Beantwortung dieser Anfragen erläuterten Praxis abzuweichen.

Sie regen in Ihrem Schreiben vom 17. Dezember 2012 an, zu veräussernde Liegenschaften vorab den Standortgemeinden zum Verkehrswert anzubieten und die Angebotspflicht wie der Bund gesetzlich festzuschreiben. Art. 13 Abs. 2 und 3 der Verordnung vom 5. Dezember 2008 über das Immobilienmanagement und die Logistik (VILB; SR 172.010.21) lauten wie folgt:

Kauf und Verkauf von Liegenschaften

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Beabsichtigt ein BLO, eine Liegenschaft zu verkaufen, so fragt es, unter dem Vorbehalt allfälliger Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte, die nachstehend genannten möglichen Käufer in folgender Reihenfolge an:

- a. andere BLO (Eigenbedarf des Bundes);
- b. Kantone;
- c. Gemeinden;
- d. Private.

<sup>3</sup> Der Verkauf an Kantone, Gemeinden oder Private erfolgt grundsätzlich zu Marktpreisen.

Auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage verfolgt der Kanton bei Liegenschaftsverkäufen gegenüber den Standortgemeinden eine analoge Praxis. Das Immobilienamt der Baudirektion informiert die Standortgemeinden vorgängig über geplante Verkäufe. Bei Interesse erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, die Liegenschaft zum gemeinsam durch Gutachten oder Verhandlungen ermittelten Verkehrswert zu erwerben. Auf eine öffentliche Ausschreibung wird in diesen Fällen verzichtet. Diese Praxis hat sich bewährt und wird weitergeführt. Eine Festschreibung auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe ist daher nicht notwendig.

#### **4. Antrag der Kommission**

Die Kommission hat die Stellungnahme des Regierungsrates zur Kenntnis genommen. Der zuständige Regierungsrat hat bei deren Präsentation ausgeführt, dass der Baudirektion mit RRB Nr. 625 vom 5. Juni 2013 (Stellungnahme zur parlamentarischen Initiative KR-Nr. 60/2012) formell folgender Auftrag erteilt wurde: «Die Baudirektion wird im Sinne der Erwägungen beauftragt, Liegenschaften vor einer öffentlichen Ausschreibung den Standortgemeinden zum Erwerb anzubieten.»

Die Kommissionsmehrheit erachtet diesen Beschluss des Regierungsrates als ausreichend verbindlich, weshalb auf eine Gesetzesänderung verzichtet werden kann. Als Folge daraus ist die parlamentarische Initiative Spring abzulehnen.

Die Kommissionsminderheit beurteilt diesen Beschluss als zu wenig verbindlich und hält am originalen Antrag einer Gesetzesänderung gemäss parlamentarischer Initiative Spring fest.