

Antrag der Kommission für Planung und Bau*
vom 10. Mai 2022

KR-Nr. 398a/2018

**Beschluss des Kantonsrates
über die parlamentarische Initiative von
Andrew Katumba betreffend Vorkaufsrecht
der Standortgemeinde bei Veräusserungen
von kantonalen Immobilien**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 10. Mai 2022,

beschliesst:

I. Die parlamentarische Initiative KR-Nr. 398/2018 von Andrew Katumba wird abgelehnt.

Minderheitsantrag von Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, David Galeuchet, Thomas Schweizer:

I. Die parlamentarische Initiative KR-Nr. 398/2018 von Andrew Katumba wird geändert, und es werden nachfolgende Gesetzesänderungen beschlossen.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Zürich, 10. Mai 2022

Im Namen der Kommission

Der Präsident: Der Sekretär:
Andrew Katumba Daniel Bitterli

* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Andrew Katumba, Zürich (Präsident); Theres Agosti Monn, Turbenthal; Hans Egli, Steinmaur; Jonas Erni, Wädenswil; David Galeuchet, Bülach; Barbara Grüter, Rorbas; Andreas Hasler, Illnau-Effretikon; Walter Honegger, Wald; Domenik Ledergerber, Herrliberg; Sonja Rueff, Zürich; Monica Sanesi Muri, Zürich; Peter Schick, Zürich; Thomas Schweizer, Hedingen; Stephan Weber, Wetzikon; Josef Widler, Zürich; Sekretär: Daniel Bitterli.

Gesetz über Controlling und Rechnungslegung und Gemeindegesetz

(Änderung vom ; Vorkaufsrecht)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 10. Mai 2022,

beschliesst:

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

*Bewertungs-
grundsätze*

§ 56. Abs. 1–3 unverändert.

⁴ Grundstücke, welche der Kanton durch öffentliche Ausschreibung veräussern will, bietet er vorgängig der Standortgemeinde zum Kauf an. Die Gemeinde kann das Grundstück zum Verkehrswert erwerben.

⁵ Veräussert die Gemeinde das Grundstück innert 25 Jahren seit dem Erwerb, hat der Kanton Anspruch auf 75% des Gewinns. Das Gewinnanteilsrecht wird im Grundbuch angemerkt.

II. Das Gemeindegesetz vom 20. April 2015 wird wie folgt geändert:

*Vermögens-
übertragung
und Vermögens-
veräusserung*

§ 133. Abs. 1 und 2 unverändert.

³ Grundstücke, welche die Gemeinde durch öffentliche Ausschreibung veräussern will, bietet sie vorgängig dem Kanton zum Kauf an. Der Kanton kann das Grundstück zum Verkehrswert erwerben.

⁴ Veräussert der Kanton das Grundstück innert 25 Jahren seit dem Erwerb, hat die Gemeinde Anspruch auf 75% des Gewinns. Das Gewinnanteilsrecht wird im Grundbuch angemerkt.

III. Diese Gesetzesänderungen unterstehen dem fakultativen Referendum.

IV. Im Falle eines Referendums wird der Beleuchtende Bericht vom Regierungsrat verfasst.

Erläuternder Bericht

1. Einleitung

Am 17. Dezember 2018 reichten Andrew Katumba, Zürich, Thomas Wirth, Hombrechtikon, und Martin Neukom, Winterthur, die parlamentarische Initiative KR-Nr. 398/2018 betreffend Vorkaufsrecht der Standortgemeinde bei Veräusserungen von kantonalen Immobilien ein. Sie wurde am 11. Mai 2020 mit 87 Stimmen vorläufig unterstützt.

Die ursprüngliche parlamentarische Initiative hat folgenden Wortlaut:

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

§ 56. Abs. 1–3 unverändert

Abs. 4 (neu) Standortgemeinden erhalten das Vorkaufsrecht an den vom Kanton veräusserten Vermögenswerten.

2. Bericht der Kommission für Planung und Bau an den Regierungsrat vom 7. April 2021

Antrag

Die Kommission für Planung und Bau hat zu der vom Kantonsrat am 11. Mai 2020 mit 87 Stimmen vorläufig unterstützten parlamentarischen Initiative (PI) von Andrew Katumba, KR-Nr. 398/2018, folgenden vor-behaltenen Beschluss gefasst: Die PI Katumba wird mit 8:7 Stimmen abgelehnt.

Bericht

Die Kommissionsmehrheit lehnt die PI KR-Nr. 398/2018 ab. Dem Anliegen, den Standortgemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen, ist aus ihrer Sicht bereits mit dem RRB Nr. 704/2016 Genüge getan. Dieser RRB verlangt, dass vor einer Veräusserung eines Grundstücks oder einer Liegenschaft die Standortgemeinde angefragt wird. Falls die Standortgemeinde ihr Interesse bekundet, muss sie eine Liegenschaft oder ein Grundstück zum Verkehrswert kaufen. Grundstücke oder Liegenschaften können jedoch nur verkauft werden, wenn die Gemeinden damit ein öffentliches Interesse erfüllen. Aus Sicht der Kommissionsmehrheit ist die PI zudem zu starr, weil der Kanton für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben teilweise Grundstücke Dritten zur Verfügung stellen muss. Dabei wäre ein Vorkaufsrecht der Gemeinden eher ein Hindernis für den Kanton.

Der RRB funktioniert ausserdem in der Praxis gut. Jeder Eingriff würde den Prozess verkomplizieren und den Handlungsspielraum der Regierung unnötigerweise einschränken. Aus Sicht der Mehrheit besteht daher kein Handlungsbedarf für eine Gesetzesänderung.

Die Kommissionsminderheit unterstützt das Anliegen der PI, nämlich dass die Standortgemeinden bei der Veräusserung von kantonalen Grundstücken und Liegenschaften bevorzugt behandelt werden sollen, nach wie vor, auch wenn es aus ihrer Sicht eine passendere Formulierung bräuchte. Sie würde es begrüßen, wenn das Vorgehen bei Veräusserungen nicht nur durch einen RRB, sondern durch eine gesetzliche Regelung festgeschrieben werden könnte. Eine solche Regelung müsste auch berücksichtigen, dass ein Vorkaufsrecht gegenseitig gelten müsste. Die Kommissionsminderheit würde von der Regierung zudem gerne wissen, wie eine gesetzliche Regelung aussehen könnte, die in erster Linie das öffentliche Interesse ins Zentrum stellt und den Fokus weniger auf ein Vorkaufsrecht der Gemeinden richtet.

Gemäss § 65 Abs. 2 des Kantonsratsgesetzes (KRG) nimmt der Regierungsrat zum vorläufigen Beratungsergebnis der Kommission Stellung und äussert sich insbesondere auch zu den finanziellen Auswirkungen der beabsichtigten Gesetzesänderung. In diesem Sinne bitten wir Sie, uns Ihre Stellungnahme im Sinne von § 81 Abs. 1 KRG innerhalb von sechs Monaten zukommen zu lassen.

3. Stellungnahme des Regierungsrates zum Bericht der Kommission für Planung und Bau vom 1. September 2021

A. Erwägungen

Rechtliche Einordnung

Vorab ist festzuhalten, dass es bei der PI nicht um ein Vorkaufsrecht im rechtlichen Sinne gehen kann. Dies würde nämlich bedingen, dass der Kanton eine Liegenschaft zunächst öffentlich zum Verkauf ausschreibt und einen Kaufvertrag mit dem Meistbietenden abschliesst. Die Standortgemeinde hätte hernach während einer definierten Frist das Recht, zu den gleichen Konditionen in den Vertrag einzutreten. Die Initiative scheint hingegen vielmehr auf ein politisches Privileg der Standortgemeinden abzielen, wonach diese die vom Kanton nicht mehr benötigten und zu veräussernden Liegenschaften ohne Ausschreibung und zum Verkehrswert erwerben können. Der obligationenrechtlich definierte Begriff eines Vorkaufsrechts ist hierfür nicht geeignet. Gemäss Ihrem Schreiben vom 7. April 2021 wurde dies auch von Ihrer Kommission anerkannt und scheint insofern unstrittig. Sollte in diesem Bereich

legifiziert werden, wäre eine andere Formulierung zu suchen. Dem pflichtet auch der Gesetzgebungsdienst der Direktion der Justiz und des Innern in seinem Schreiben vom 25. Mai 2021 bei.

Langjährige Veräusserungspraxis

Das grundsätzliche Anliegen der Initiative, wonach der Kanton bei Veräusserungen von nicht mehr benötigten Liegenschaften die Standortgemeinden zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben bevorzugt behandelt und diese vorab um ihr Kaufinteresse anfragt, wird vom Regierungsrat geteilt und unterstützt. Der Kanton verfolgt bereits seit über zehn Jahren die von der PI geforderte Veräusserungspraxis (vgl. bereits RRB Nr. 990/2009). Die Standortgemeinde kann eine Liegenschaft ohne Ausschreibung und damit ohne Bieterwettbewerb zum gemeinsam ermittelten Verkehrswert zur Erfüllung ihrer Aufgaben erwerben. Mit der PI KR-Nr. 60/2012 forderte der Kantonsrat 2013, dass Liegenschaften zuerst den Standortgemeinden zum bilanzierten Wert angeboten werden müssten. Die Gemeinden hätten die erworbene Liegenschaft für öffentliche Zwecke nutzen und sie während 20 Jahren nicht weiterveräußern dürfen. In seiner Stellungnahme legte der Regierungsrat fest, dass die Baudirektion die Standortgemeinde vorgängig über geplante Verkäufe zu informieren habe. Die Gemeinde könne die Liegenschaft zum gemeinsam durch Gutachten oder Verhandlungen ermittelten Verkehrswert erwerben. Auf eine öffentliche Ausschreibung wird in diesen Fällen somit verzichtet (RRB Nr. 625/2013). Diese Veräusserungsvorgaben, die der Regierungsrat damals mit Schreiben an die Kommission für Staat und Gemeinden bekräftigte, werden vom Immobilienamt konsequent umgesetzt. Dem Kanton sind in diesem Zusammenhang weder Unmutsbekundungen von Gemeinden bekannt noch lässt sich eine gesetzliche Lücke ausmachen.

2016 hat der Regierungsrat die kantonalen Veräusserungsvorgaben in einem Grundsatzbeschluss erneut bestätigt und präzisiert (RRB Nr. 704/2016). Danach sind nicht mehr benötigte Liegenschaften zum Verkehrswert zu veräußern (§ 56 Abs. 3 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 [LS 611], Art. 122 Kantonsverfassung [KV, LS 101]). Bei seiner Tätigkeit hat der Kanton zudem die verfassungsmässigen Rechte der Wirtschaftsfreiheit, Rechtsgleichheit und Willkürfreiheit zu beachten. Die direkten Konkurrenten sind somit gleich zu behandeln und eine Bevorzugung einzelner Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer ist untersagt. Der Kanton hat zudem wirtschaftlich zu handeln (Art. 95 Abs. 2 KV). Aufgrund dieser Grundlagen haben Veräusserungen grundsätzlich mittels öffentlicher Ausschreibung zu erfolgen. Dadurch wird allen Interessentinnen und Interessenten gleichermaßen ermöglicht, ein Kaufangebot abzugeben. Allerdings besteht auch das Gebot, wonach der Kanton und die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer

öffentlichen Aufgaben zusammenarbeiten (Art. 4 und 95 Abs. 1 KV) und der Kanton mögliche Auswirkungen seines Handelns auf die Gemeinden berücksichtigt (Art. 85 Abs. 2 KV). Eine Bevorzugung der Gemeinden steht somit in einem Spannungsverhältnis zu den verfassungsmässigen Rechten der privaten Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer. Die Privilegierung der Standortgemeinden erfolgt jedoch nur zur Erfüllung konkreter kommunaler Aufgaben und zum Verkehrswert. Zudem werden vom federführenden Immobilienamt weitere kaufvertragliche Bedingungen vereinbart (Gewinnanteilsrecht zugunsten des Kantons für den Fall lukrativer Weiterveräusserungen, Pflicht, einen allfälligen Weiterverkauf mittels Ausschreibung vorzunehmen, usw.). Dadurch können die dargelegten Prinzipien in Einklang gebracht werden, und die bestehende Veräusserungspraxis hält die verfassungsmässigen Vorgaben ein.

Problematik einer gesetzlichen Regelung

Die bisherige Praxis und die Veräusserungsvorgaben wurden über mehrere Legislaturperioden wiederholt bestätigt und haben sich bewährt. Eine Festschreibung dieser differenzierten Vorgaben im Gesetz lehnt der Regierungsrat jedoch ab. Ein Tätigwerden des Gesetzgebers ist in diesem Bereich unnötig und angesichts der enormen Vielfalt des kantonalen Immobilienportfolios und der möglichen Geschäftskonstellationen sowie der Spannweite der damit verfolgten Zielsetzungen kontraproduktiv. Eine gesetzliche Regelung wäre kaum zufriedenstellend zu bewerkstelligen. Vielmehr würden rechtliche und prozessuale Folgefragen aufgeworfen, was den Zeit- und Arbeitsaufwand bei Verkäufen erhöhen und die Handlungsfähigkeit des Kantons verringern würde.

Durch eine starre Privilegierung der Gemeinden bei Verkäufen von Kantonsliegenschaften könnten Transaktionen, mit denen insbesondere kantonale öffentliche Interessen verfolgt werden, erschwert oder gar verunmöglicht werden. So gibt es verschiedentlich Eigentümerschaften, die einem Landverkauf nur im Tausch gegen einen gleichwertigen Ersatz zustimmen. Zu denken ist unter anderem an Landwirtinnen und Landwirte, von denen der Kanton Land zur Erweiterung von Naturschutzgebieten oder zur Schaffung von ökologischen Vernetzungskorridoren zu erwerben hat. Zudem setzt der Kanton sein Immobilienportfolio auch ein, um mittels Tauschgeschäften an begehrte Baulandgrundstücke an zentralen Lagen zu gelangen. Ist ein Tauschpartner an einem konkreten kantonalen Grundstück interessiert, das die Standortgemeinde im Rahmen ihres Vorrechts erwerben darf, fällt dadurch das Tauschobjekt weg und damit auch das vom Kanton beabsichtigte Tauschgeschäft dahin.

Auch bei kantonalen Wasserbau- und Strassenprojekten, bei denen dem Kanton das Enteignungsrecht zusteht, kann teilweise eine einvernehmliche Lösung gefunden und ein jahrelanger Rechtsstreit vermieden werden, indem der Kanton für die abzutretende Fläche einen Realer-

satz anbietet. Schliesslich sind auch Verkäufe an den Bund und andere hoheitliche Planungsträger zu nennen, die im Kantonsgebiet öffentliche Aufgaben erfüllen, die auch im Interesse des Kantons sind (z. B. an die Glattalbahn, an das Bundesamt für Strassen usw.). Auch bei diesen Rechtsgeschäften würde eine rechtlich zwingende Bevorzugung der Standortgemeinde, zu einer Erschwerung oder einem Scheitern des geplanten Grundstücksgeschäfts führen.

Auch wenn die Gemeinde auf einen Erwerb verzichtet, kann nur schon die zeitliche Verzögerung bis zu einer endgültigen Entscheidung oder eine damit verbundene Publizität eine Vertragsverhandlung mit Privaten beeinträchtigen. Auch eine Formulierung, mit der versucht würde, die unterschiedlichsten Ausgangslagen und die differenzierte Praxis gesetzlich festzuhalten, könnte den Handlungsspielraum entscheidend einengen. So müsste der Kanton, wenn er ein Immobiliengeschäft im kantonalen öffentlichen Interesse ausführen will und somit der Gemeinde kein Vorrecht einräumt, jeweils darlegen, weshalb er diese Haltung vertritt. Die Standortgemeinde, die ihre kommunalen öffentlichen Interessen verfolgen will, könnte hierzu eine gegenteilige Haltung einnehmen und politisch oder rechtlich tätig werden. Aufgrund der Unbestimmtheit von Begriffen wie «öffentliche Interessen» des Kantons bzw. der Gemeinde sind kontroverse Diskussionen dazu sehr wahrscheinlich.

Denkbar wären auch verwaltungsrechtliche Gerichtsverfahren über die Streitfrage, ob nun im konkreten Fall der Standortgemeinde ein Vorrecht zusteht oder ob die öffentlichen Interessen des Kantons vorgehen. Damit würden aber private Verhandlungspartner vergrault. Dies gilt erst recht, wenn solche Kontroversen öffentlich diskutiert und medial verwertet werden. Auf dem Immobilienmarkt muss schnell, vertraulich und verlässlich agiert werden können. Andernfalls leidet die Marktfähigkeit des Kantons, und Grundstücksgeschäfte im Interesse des Kantons werden erschwert oder verunmöglicht.

Im Übrigen würden die teilweise hohen Transaktionspreise in den Ballungszentren durch die Initiative nicht beeinflusst. Die Preise und damit Verkehrswerte ergeben sich durch den Immobilienmarkt. Zudem profitieren die Gemeinden mit hohen Immobilienpreisen im Regelfall von einer hohen Zentralität und weiteren attraktiven Standortfaktoren, die ihnen unter anderem beim Steuersubstrat sowie im Rahmen von Auf- und Umzonungen (Mehrwertausgleich) sowie bei Verkäufen (Grundstückgewinnsteuer) zugutekommen. Zu bemerken ist auch, dass bei einer gesetzlichen Regelung konsequenterweise die Gemeinden dem Kanton dasselbe Recht einzuräumen hätten, was gemäss Initiativtext nicht der Fall ist. Denn auch der Kanton muss für die steigenden Flächenbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung Standorte an attraktiven Lagen erwerben können. Demnach könnte gegenüber den Gemeinden die Er-

wartung geüssert werden, dass sie dem Kanton in Anlehnung an die etablierte kantonale Praxis bei Veräusserungen von kommunalen Liegenschaften das Gegengrecht gewähren würden.

Grössenordnung Finanzvermögen und Verkäufe

Der Kanton Zürich besitzt insgesamt rund 1500 Liegenschaften im allgemeinen Finanzvermögen und im Strassenfonds. Ein Grossteil davon wird für künftige Aufgaben des Kantons benötigt (Bau von Strassen und Radwegen, Realersatz bei Enteignungen, Tauschobjekte für Erweiterungen von Naturschutzgebieten und anderen Projekten, Reserveflächen für künftige Erweiterungen usw.). Die Liegenschaften in diesen Portfolios sind äusserst vielfältig und bei Weitem nicht nur Renditeobjekte. Der Kanton hält darin etliche kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Hunderte kleine Restlandparzellen, die aufgrund ihrer Lage und Grösse unattraktiv sind und teilweise niemandem veräussert werden können. Hinzu kommen mehrere Hundert Landwirtschafts- und Waldgrundstücke. Der Flächenanteil der Liegenschaften ausserhalb der Bauzone liegt im Finanzvermögen bei über 76%. Die Annahme, dass der Kanton Zürich über eine Vielzahl an brachliegenden Baulandgrundstücken an bester Lage in den Ballungszentren verfüge, trifft nicht zu. Die meisten Liegenschaften eignen sich aufgrund der Lage ausserhalb des Baugebietes, der Grösse oder weiterer Umstände (Zone, Denkmalschutz, Flächen im Gewässerraum oder im Baulinienbereich usw.) nicht zur Erfüllung kommunaler Aufgaben, geschweige denn zur Erstellung von Wohnraum.

Wenngleich davon auszugehen ist, dass der Kanton bezüglich der Fläche und Anzahl an Parzellen der mit Abstand grösste Landbesitzer im Kantonsgebiet ist, ist er auf dem Immobilienmarkt für Wohn- und Gewerbeobjekte im Vergleich zu den grossen privaten Eigentümern (Anlagegefässe, Pensionskassen, Versicherer usw.) von vernachlässigbarer Bedeutung. Dies zeigt auch eine Prüfung der kantonalen Verkäufe von 2013 bis Ende 2020. In diesem Zeitraum veräusserte der Kanton insgesamt 214 Liegenschaften. Trotz dieser hohen Zahl an Einzelgeschäften beläuft sich der Gesamterlös auf lediglich rund 234 Mio. Franken. Lässt man die Transaktion mit der Gemeinde Uetikon a. S. (26 Mio. Franken für hälftiges Miteigentum) unberücksichtigt, ergibt sich ein durchschnittlicher Transaktionswert von deutlich unter 1 Mio. Franken. Im Wesentlichen bereinigt der Kanton sein umfassendes Portfolio schon seit Jahren um nicht mehr benötigte (Klein-)Parzellen in zumeist ländlicheren Gemeinden. Damit kann auch der wiederkehrende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand reduziert werden. Umgekehrt werden die wenigen bedeutsamen Baulandreserven in Ballungszentren gestützt auf die kantonale Immobilienstrategie nicht veräussert, sondern für künftigen Eigenbedarf des Kantons oder ein mögliches Tauschgeschäft vorgehalten. Dass der Kanton mit seinem Bestand und seiner Ver-

äusserungspolitik einen messbaren Einfluss auf das Preisniveau des Immobilienmarktes Zürich oder den Bestand an Wohnraum haben könnte, kann mit diesen Datengrundlagen nicht bestätigt werden.

Von den genannten 214 Verkäufen gingen insgesamt 76 Liegenschaften oder rund 35% an Gemeinden. Mit diesen – grundsätzlich kleineren – Zukäufen konnten die Gemeinden Raum für vielfältige kommunale Aufgaben sichern (Asylunterkunft, altersgerechtes Wohnen, Erweiterung eines Campingplatzes, Entsorgungsstelle usw.). Nimmt man auch Verkäufe an den Bund, kommunale Zweckverbände, öffentliche Anstalten sowie Kirchgemeinden dazu, liegt der Anteil der Verkäufe, mit denen die Erwerbenden ihre öffentlichen Interessen erfüllen konnten, noch bedeutend höher. Dies belegt, dass der Kanton die Gemeinwesen im Kantonsgebiet bei Verkäufen bereits bisher bevorzugt behandelt und in ihrer Aufgabenerfüllung unterstützt. Beim Grossteil der verbleibenden Verkäufe zeigten die Gemeinden am Erwerb kein Interesse, weshalb diese Liegenschaften öffentlich ausgeschrieben und bestmöglich veräussert wurden. Zu einem kleinen Teil handelte es sich um Tausch- und Realersatzgeschäfte, bei denen der Kanton mit dem Grundstückgeschäft eigene öffentliche Interessen zu erfüllen hatte und deshalb die Standortgemeinde nicht bevorzugt anfragen konnte.

B. Regulierungsfolgeabschätzung

Durch die Umsetzung der PI sind keine administrativen Mehrbelastungen von Unternehmen im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (LS 930.1) bzw. § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 18. August 2010 (LS 930.11) zu erwarten.

C. Fazit

Aufgrund dieser Erwägungen ist zum Schutz der Handlungsfähigkeit des Kantons zur Erfüllung seiner Aufgaben von einer gesetzlichen Regelung abzusehen. Die PI würde insbesondere die Umsetzung von Naturschutzprojekten und Revitalisierung von Gewässern erschweren, da bei solchen Projekten oftmals Landtauschgeschäfte nötig sind. Festzuhalten ist schliesslich, dass sich der Regierungsrat dazu bekennt, die langjährige, differenzierte Praxis im Spannungsfeld verschiedener Grundrechte weiter fortzuführen. Die Standortgemeinden werden somit bei allen Verkäufen, die sonst öffentlich ausgeschrieben würden, zuerst angefragt, ob zur Erfüllung einer konkreten öffentlichen Aufgabe ein Bedarf an der Liegenschaft besteht. Der Regierungsrat lehnt die PI KR-Nr. 398/2018 daher klar ab.

4. Antrag der Kommission

Die Kommission für Planung und Bau hat die Stellungnahme des Regierungsrates zur Kenntnis genommen. Sie empfiehlt dem Kantonsrat einstimmig die Ablehnung der ursprünglichen PI sowie die Ablehnung des Minderheitsantrags mit 10:5 Stimmen. Die Kommissionsmehrheit ist der Ansicht, dass eine zusätzliche gesetzliche Verankerung nicht benötigt wird, da mit RRB Nr. 704/2016 den Standortgemeinden bereits das Privileg eingeräumt wird, diese vor der Veräusserung eines Grundstückes oder einer Liegenschaft zuerst anzufragen. Die von der parlamentarischen Initiative geforderte und im erwähnten Regierungsratsbeschluss bestätigte Veräusserungspraxis wird vom Kanton bereits seit Jahren verfolgt. Dem einhergehenden Spannungsverhältnis zwischen der Bevorzugung der Gemeinden und den verfassungsmässigen Rechten der privaten Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer wird insofern begegnet, als dass die Privilegierung der Standortgemeinden nur im Zusammenhang mit der Erfüllung konkreter kommunaler Aufgaben und dem Verkauf zum Verkehrswert erfolgen darf. Aus Sicht der Mehrheit würde ein Eingriff eher negative Folgen haben, insbesondere den Kaufprozess verkomplizieren und die Regierung in ihrem Handeln einschränken.

Die Kommissionsminderheit unterstützt das Anliegen der parlamentarischen Initiative weiterhin. Aus ihrer Sicht soll die Veräusserungspraxis und zusätzlich ein Gewinnanteilsrecht sowohl für den Kanton als auch für die Gemeinden gesetzlich verankert werden.