

Antrag des Regierungsrates vom 9. März 2011

4776

**Beschluss des Kantonsrates
über die Einzelinitiative KR-Nr. 122/2009
betreffend Nutzung von leerstehenden Häusern**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 9. März 2011,

beschliesst:

I. Die Einzelinitiative KR-Nr. 122/2009 von Herbert Ruckstuhl, Elgg, betreffend Nutzung von leerstehenden Häusern wird abgelehnt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat und Herbert Ruckstuhl, Elgg.



Der Kantonsrat hat am 28. September 2009 folgende von Herbert Ruckstuhl, Elgg, am 6. April 2009 eingereichte Einzelinitiative vorläufig unterstützt und dem Regierungsrat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Antrag:

Ich beantrage, dass die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden, damit eine Standortgemeinde das Nutzungsrecht von leerstehenden Gebäuden übernehmen kann, sofern diese längere Zeit ungenutzt leerstehen.

Die Frist bis zur möglichen Übernahme des Nutzungsrechts und die Dauer der Übernahme sollen vom Kanton festgelegt werden.

Begründung:

Wir kennen die Notwendigkeit von verdichtetem Bauen, schonungsvollem Umgang mit dem Boden und Ähnlichem, aber wir haben keine Handhabe gegen Personen und Firmen oder Institutionen, welche Gebäude jahrelang leerstehen lassen.

Gemeinden haben teilweise Bedarf für Kinderhorte, Jugendlokale, Asylbewerberunterkünfte oder aber als Realersatz. Wenn Besitzer von leerstehenden Häusern derartige Anfragen ablehnen, haben Gemeinden keinerlei Handhabe, die Gebäude zu nutzen, obwohl sie weiterhin leerstehen.

Die leerstehenden Gebäude in meiner Wohngemeinde sind zwar der Auslöser für die Initiative, aber es geht nicht nur um Wohnhäuser, es geht auch um Industrieareale, wie z. B. das Sulzer-Areal in Winterthur.

Die Gemeinde ist das richtige Gremium, sie ist die öffentliche Hand und sie kennt die leerstehenden Häuser und den lokalen Bedarf.

Die Initiative ergänzt die Stossrichtung des Bundes, welcher eingezontes Land, auf welchem nichts realisiert wird, enteignen will.

Persönliche Stellungnahme:

Die Katzenvilla in Elgg steht seit 35 Jahren leer und ist nun seit einem halben Jahr «besetzt». Nicht das Gebäude selbst ist besetzt, sondern der Platz um das Gebäude. Mich befremdet ausserordentlich, dass es illegal ist, wenn die Besetzer an einem, eigentlich dafür vorgesehenen Ort wohnen – wenn auch nicht in der konventionellen Form –, dass es andererseits aber legal ist, ein Gebäude ohne wirklichen Grund leerstehen und verlottern zu lassen.

Als angemessene Frist bis zur Übernahme stelle ich mir maximal 3 Jahre vor, weil nach einer längeren Frist der Zerfall der Bausubstanz so weit fortgeschritten sein dürfte, dass eine Renovation unverhältnismässig aufwendig wird. Zudem sollten Erbstreitigkeiten und andere zeitraubende Abklärungen in dieser Zeit gelöst werden können.

Nach Ablauf dieser Frist soll das Nutzungsrecht zum Beispiel für 22 Jahre an die Gemeinde übergehen können. Ob die Gemeinde das Gebäude selber nutzen oder das Recht weitergeben will, könnte ihr überlassen werden.

22 Jahre sind eine lange Zeit – in etwa eine Generation –, die es einem neuen Nutzniesser erlaubt, sinnvolle Investitionen zu tätigen. Natürlich soll die Gemeinde das Recht haben, das Nutzungsrecht in gegenseitigem Einverständnis an die Besitzer zurückzugeben. Die Besitzer andererseits sollen kein Recht haben, vor Ablauf der Frist das Nutzungsrecht ohne Zustimmung des neuen Nutzniessers zurückzufordern.

Der Regierungsrat erstattet hierzu folgenden Bericht:

Die vorliegende Einzelinitiative verlangt die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, die es dem zuständigen Gemeinwesen im Interesse des verdichteten Bauens und des schonungsvollen Umganges mit dem Boden ermöglichen soll, das Nutzungsrecht an leer stehenden Gebäuden von der jeweiligen Eigentümerschaft auf die Gemeinde zu übertragen. Solche Nutzungsübertragungen sollen nach Auffassung des Initianten auch dazu dienen, den Raumbedarf der Gemeinden für öffentliche Nutzungen zu decken.

Gemäss Art. 28 der Kantonsverfassung (KV; LS 101) ist eine Initiative gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt (lit. a), nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst (lit. b) und nicht offensichtlich undurchführbar ist (lit. c). Die in Art. 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101) verankerte Eigentumsgarantie schützt unter anderem auch das sachrechtliche Eigentum an unbeweglichen Sachen. Als Bestandegarantie schützt die Eigentumsgarantie die konkreten, individuellen Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen. Staatliche Beschränkungen des Eigentums und anderer von der Eigentumsgarantie erfasster Vermögensrechte sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt sind und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren (Häfelin/Haller/Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 7. Auflage, Zürich 2008, Rz. 597 und 599; Art. 36 BV).

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Nutzung vormals leer stehender Gebäude im Interesse der Raumplanung und gegebenenfalls auch im Interesse der betroffenen Gemeinden läge. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt jedoch, dass ein Eingriff in das Eigentum zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und die Eigentumsbeschränkung dazu in einem vernünftigen Verhältnis steht (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 2055 und 2062).

Eine Nutzungsübertragung im Sinne der Initiative würde zwar dazu beitragen, den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern und den Raumbedarf der Gemeinden zu decken, und wäre insofern geeignet, die mit der Initiative verfolgte Zielsetzung zu erreichen. Allerdings handelt es sich bei den vom Initianten ins Auge gefassten Liegenschaften um ausgesprochene Einzelfälle, weshalb die mit dem Leerstand solcher Gebäude verbundenen negativen raumplanerischen Auswirkungen – auch in ihrer Summe – gering sind. Aus Sicht der Raumplanung besteht daher kein erhebliches öffentliches Interesse an einer Umsetzung der Initiative. Auch ist dem Regierungsrat nicht bekannt und wird vom Initianten auch nicht näher dargetan, inwiefern in

den Zürcher Gemeinden eine Raumnot herrschen würde, die Massnahmen der Enteignung im Sinne der Initiative rechtfertigen würde. Die mit der verlangten gesetzlichen Grundlage zu erreichenden raumplanerischen und anderweitigen Vorteile stehen daher in keinem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten schweren Eingriffen in das Eigentum der betroffenen Privatpersonen.

Ausserdem ist nicht zu erwarten, dass sich das Problem leer stehender Bauten in Zukunft verschärfen wird, da die überwiegende Mehrheit der Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer im Kanton Zürich Leerstände schon aus Wirtschaftlichkeitsgründen vermeiden wird. Schliesslich ergäben sich bei der Auslegung des Begriffs der leer stehenden Häuser in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten, zumal die Möglichkeiten, ein Gebäude zu nutzen, sehr vielfältig sind.

Aus den genannten Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Einzelinitiative KR-Nr. 122/2009 abzulehnen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Hollenstein

Der Staatschreiber:
Husi