

Interpellation SP-Fraktion vom 29. November 2005
(Wortlaut anschliessend)

Sicherstellen von Gewinnabschöpfung bei Land- und Liegenschaftenverkäufen

Schriftliche Antwort der Regierung vom 6. Dezember 2005

Die SP-Fraktion erkundigt sich in ihrer in der Novembersession 2005 eingereichten Interpellation nach der im Zusammenhang mit der Umsetzung des Massnahmenpaketes 2004 zur dauerhaften Entlastung des Staatshaushaltes vorgesehenen Veräusserung von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften im Staatsvermögen. Sie möchte insbesondere Auskunft über die Leitlinien, die Stellung der Gemeinden, die Gewinnbeteiligung des Kantons und die Berücksichtigung von ökologischen Kriterien bei der Veräusserung von kantonalen Liegenschaften.

Die Regierung antwortet wie folgt:

In der Septembersession 2003 lud der Kantonsrat die Regierung im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Massnahmenpakets 2004 zur dauerhaften Entlastung des Staatshaushaltes unter anderem ein, die Veräusserung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften zu prüfen und Bericht zu erstatten (45.03.01 [Ziffer 2.4], in: ABI 2003, 2208). Der Auftrag des Kantonsrates zielt somit darauf ab, durch den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften des Staatsvermögens einerseits einmalig einen Verkaufserlös zu erzielen, andererseits den Staatshaushalt auch von Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten dauerhaft zu entlasten. Auf dieser Basis hat die Regierung im Jahr 2004 dem Baudepartement den Auftrag erteilt, zusammen mit den Nutzerdepartementen eine Liste aller Liegenschaften im Staatsvermögen zu erstellen und diese den Kategorien betriebsnotwendig, mittelbar betriebsnotwendig und nicht betriebsnotwendig zuzuordnen. Die Regierung hat darüber schon im Amtsbericht der Regierung über das Jahr 2004 berichtet.

Die betriebsnotwendigen Liegenschaften dienen unmittelbar der Erfüllung einer Kernaufgabe (bspw. Gefängnisse, Schulen, Spitäler, Kantonsstrassen). Die mittelbar betriebsnotwendigen Liegenschaften dienen mittelbar der Erfüllung einer Kernaufgabe. Eine Veräusserung stellt die Erfüllung der Kernaufgabe nicht in Frage (z.B. Personalhäuser und Parkplätze von Kliniken, Gutsbetriebe). Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften dienen weder unmittelbar noch mittelbar der Erfüllung einer Kernaufgabe. Bei der Beurteilung wurden auch bekannte oder in Vorbereitung stehende Vorhaben berücksichtigt. Im Juni 2005 nahm die Regierung Kenntnis von der Liste der nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften und legte das weitere Vorgehen fest. Das Baudepartement wurde beauftragt, den Verkauf der Grundstücke vorzubereiten, soweit die Regierung nicht entschieden hat, auf einen Verkauf zu verzichten oder weitere Abklärungen in Auftrag zu geben.

Nach dem Staatsverwaltungsgesetz beschliesst der Kantonsrat über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen, soweit nicht die Regierung zuständig ist. Die Regierung beschliesst über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen, wenn der Preis die Betragsgrenze des allgemeinen fakultativen Finanzreferendums nicht erreicht oder bei Grundstücken im Finanzvermögen, wenn der Preis die Betragsgrenze des allgemeinen Finanzreferendums übersteigt. Unterhalb dieser Grenze liegt die Zuständigkeit bei Grundstücken im Finanzvermögen beim Finanzdepartement.

Zu den einzelnen Fragen:

1. Nach Ansicht der Regierung ist eine Veräusserung grundsätzlich angezeigt, wenn eine nichtbetriebsnotwendige Liegenschaft alternativ keinen oder nur einen geringen Nettoertrag erwarten lässt (Ertrag, abzüglich jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten). Weiter ist eine Veräusserung zu prüfen, wenn in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich grössere bauliche Massnahmen notwendig sind, die nicht durch Erträge gedeckt werden können. Schliesslich ist ein Verkauf angezeigt, wenn ein Veräusserungserlös erwartet werden kann, der über dem amtlichen Verkehrswert liegt und die erwarteten kapitalisierten Nettoerträge der nächsten 20 Jahre tiefer zu veranschlagen sind wie der erwartete Veräusserungserlös.

Eine Veräusserung soll unterbleiben, wenn die Liegenschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Bäuerliches Bodenrecht, Raumplanung, Seegrundstücke), vertraglicher Bindungen (landwirtschaftliche Pacht, vorgesehener Realersatz) oder anderer besonderer Gegebenheiten (Schutzzone, Ortsbildschutz, Immissionen usw.) nicht veräussert werden darf oder kann. Weiter ist auf einen Verkauf zu verzichten, wenn die Liegenschaft zwar nicht betriebsnotwendig ist, indessen bei einem Verkauf höhere Kosten für den Kanton entstehen würden. Zurzeit erarbeitet das Baudepartement für jede nichtbetriebsnotwendige Liegenschaft die entsprechenden Grundlagen.

Wird ein Verkauf in Erwägung gezogen, ist die Liegenschaft grundsätzlich öffentlich auszuschreiben. Eine Ausschreibung soll nur in Ausnahmefällen unterbleiben. Wird nicht öffentlich ausgeschrieben, ist der Wert mit einem Gutachten festzulegen. Auf ein Gutachten soll nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken verzichtet werden, weil in diesem Bereich besondere Regeln bestehen.

2. Ein generelles Vorkaufsrecht für die Gemeinden ist nicht vorgesehen. Besteht bei einer Gemeinde zum Zeitpunkt der Veräusserung indessen ein Bedürfnis, ist die Regierung bereit, dieses Bedürfnis zu berücksichtigen, soweit ein marktgerechter Preis geboten wird. Bei Grundstücken, die infolge besonderer Gegebenheiten nicht verkauft werden können, wird zudem eine unentgeltliche Abtretung an die Standortgemeinde oder eine Organisation mit ideellem Zweck geprüft.
3. Soweit der Kanton Eigentümer von Grundstücken ist, die veräussert werden sollen und bei denen mit einer Umzonung ein höherer Verkaufserlös zu erwarten ist, erfolgt die Umzonung grundsätzlich vor der Veräusserung. Ist dies nicht möglich, wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob eine Gewinnbeteiligung des Kantons bei einer späteren Veräusserung vereinbart werden kann und soll.
4. Aufgrund der Zielsetzung des Auftrags des Kantonsrates erachtet es die Regierung als nicht vertretbar, bei der Veräusserung von nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften insbesondere ökologische Kriterien zu berücksichtigen.

6. Dezember 2005

Wortlaut der Interpellation 51.05.56

Interpellation SP-Fraktion: «Sicherstellen von Gewinnabschöpfung bei Land- und Liegenschaftenverkäufen

Der Kanton St.Gallen plant mittelfristig verschiedene Liegenschaften und Landreserven zu verkaufen. Daraus ergeben sich neben zusätzlichen Einnahmen für den Kanton unter Umständen für Gemeinden Chancen im Bereich der Planung und Realisierung eigener Vorhaben, da und dort Möglichkeiten, Anliegen der Raumplanung und der Infrastruktur unter besseren Voraussetzungen an die Hand zu nehmen, und über zusätzliche Standortvorteile zu verfügen. Viele Grundstücke werden aber auch an Private verkauft.

Eine Liste der Verkaufsobjekte existiert zwar, ist aber vertraulich. Dennoch besteht ein gewisses Risiko, dass Intransparenz und fehlende Leitlinien dazu führen könnten, dass Insider-Wissen und Privatinteressen zu Interessenkonflikten führen könnten. Es ist davon auszugehen, dass sich verschiedene dieser Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten befinden und für neue, insbesondere private Zwecke umgezont werden müssen und damit eine wesentliche Wertsteigerung erfahren. Der Bund sichert sich mittels einer Bestimmung im Verkaufsvertrag einen Teil des Mehrwertes auf Grund von Umzonungen.

Es stellen sich im Zusammenhang mit den geplanten Veräusserungen einige Fragen. Für deren Beantwortung danken wir der Regierung bereits im Voraus:

1. Gibt es Leitlinien für diese Verkäufe und für Verkäufe generell?
2. Ist geplant, den Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen oder andere Möglichkeiten zu schaffen, damit sie ihre Anliegen frühzeitig einbringen können?
3. Wie stellt die Regierung sicher, dass der Kanton bei späteren Umzonungen verkaufter Grundstücke an späteren Gewinnen teilhaben kann?
4. Ist die Regierung bereit, bei den Verkäufen auch ökologische Kriterien festzulegen, z.B. Minergiestand?»

29. November 2005