



## Vorlage an den Landrat

### Interpellation Roland Plattner-Steinmann betreffend integrierte Desinvestitionspolitik als Mittel koordinierter und gemeindeverträglicher Raumentwicklung (2003/009)

vom 11. Februar 2003

#### I. Interpellation

Am 6. Januar 2003 reichte Roland Plattner-Steinmann eine Interpellation betreffend integrierte Desinvestitionspolitik als Mittel koordinierter und gemeindeverträglicher Raumentwicklung ein. Die Interpellation hat folgenden Wortlaut:

" Generelles: Der Kanton ist unter Einbezug verschiedener öffentlichrechtlicher Institutionen ein bedeutender Grundeigentümer innerhalb unseres kantonalen Gemeinwesens. Diverse Eigentumsobjekte werden nicht oder nicht mehr und werden vermutlich auch nie für öffentliche Zwecke genutzt. Soweit diese sich bereits im Finanzvermögen befinden, sind sie mögliche Objekte von Desinvestitionen, andernfalls sind sie durch Umwidmung (Zuständigkeit Landrat) aus dem Verwaltungsvermögen zu entlassen. Desinvestitionen der öffentlichen Hände und die von ihnen angestrebte Raumentwicklung auf Stufe Kanton und Kommunen können und sollen neben der Mittelbeschaffung in erster Linie auch ein Instrument zur Förderung und Unterstützung sinnvoller Entwicklungen und Vorhaben darstellen. Aufgrund des Gebots einheitlichen und aufeinander abgestimmten behördlichen Handelns müssen sich Liegenschaftsverkäufe und Raumentwicklung zumindest sinnvoll ergänzen; zweifellos aber dürfen Liegenschaftsverkäufe und Raumentwicklung als Minimalanforderung nicht widersprüchlich sein und unzweckmässigen, mit einer geordneten Raumentwicklung nicht vereinbaren sowie kommunalen Interessen gegenläufigen Vorhaben in fragwürdiger Weise Vorschub leisten.

Konkretes: In der Gewerbezone im nördlichen Dorfeingang der Gemeinde Reigoldswil ist eine Bauschuttrecycling-Anlage geplant. Deren Realisation stösst auf breiten Widerstand der Dorfbewohner, welcher auch vom Gemeinderat geteilt wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und im Wissen und die ablehnende Haltung der Standortgemeinde wurde dem Baugesuchsteller zwecks Realisierung des geplanten Bauvorhabens angrenzend an sein Grundstück eine im Eigentum des Kantons befindliche Liegenschaft veräussert. Gegen das Bauprojekt werden seitens der Gemeinde in erster Linie raumplanerische und umweltrechtliche Bedenken erhoben. Der Standort der Anlage als solches fernab der "Produktion" von Bauschutt und der Wiederverwendung von rezykliertem Material ist als solches fragwürdig. Die raumplanerische Entwicklung sowie die zonenrechtliche Situation gemäss kommunaler Planung (Gewerbezone, angrenzend an wertvolle Landschaftszone, Dorfeingang, Engnis) stehen diesem Bauvorhaben entgegen. Andererseits sind die kantonalen Behörden nach wie vor im Bereich der Bewirtschaftung von Industrie- und Gewerbeflächen in Verzug, könnte doch gerade in einem Fall wie dem vorliegenden

aufgezeigt werden, an was für einem sinnvollen Standort dieses Vorhaben realisiert werden kann. Es ergeben sich folgende Fragen mit dem Ersuchen um schriftliche Beantwortung (§ 38 Abs. 2 Landratsgesetz):

1. Nach welchen konkreten Kriterien erfolgen Desinvestitionen kantonaler Liegenschaften ?
2. In welcher Weise werden bei der Desinvestition von kantonalem Grundeigentum a. die tatsächlichen Auswirkungen in ihrem Verhältnis zur kantonalen Politik (langfristige Strategie, Legislaturprogramm) beurteilt, b. die übergeordneten planerischen Interessen einer geordneten Raumentwicklung miteinbezogen sowie c. die Bedürfnisse der Standortgemeinde generell bzw. standardisiert mit berücksichtigt?
3. Werden bei Liegenschaftsverkäufen die Standortgemeinden konsultiert und wird ggfs. deren Stellungnahme in gebührender Weise gewürdigt? Falls nein: Warum nicht? (vgl. § 49 Kantonsverfassung)
4. Wird es als möglicherweise zweckmässig erachtet, der Standortgemeinde im Rahmen von Desinvestitionen ein Vorkaufsrecht einzuräumen?
5. Unter welchen Voraussetzungen lassen sich Liegenschaftsverkäufe wieder rückgängig machen? Bestehen entsprechende Rückzugsklauseln (evtl. beidseitig)?
6. Besteht ein Beratungsangebot Kaufwilliger in Bezug auf die Realisation von Bauvorhaben, welches die wirtschaftlich interessanten Industrie- und Gewerbebezonen umfasst und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt ist?
7. Welche diesbezüglichen Überlegungen wurden in der oben beschriebenen Angelegenheit angestellt und welche konkreten Aussagen lassen sich zu den Fragen 1 - 6 machen? "

## **II. Der Regierungsrat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:**

1. Nach welchen konkreten Kriterien erfolgen Desinvestitionen kantonaler Liegenschaften ?  
Gemäss § 14 Absatz 4 des Finanzhaushaltgesetzes erfolgt die Veräusserung von Vermögenswerten an Dritte zum Verkehrswert. Werden Vermögenswerte nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, so sind diese gemäss § 14 Absatz 3 umzuwidmen oder gemäss § 13 des Finanzhaushaltgesetzes wieder dem freien Markt zuzuführen. Als Beispiel für eine kürzlich erfolgte Umwidmung seien hier, die Umwidmungen der Polizeiposten Aesch und Allschwil erwähnt. Die Liegenschaft in Allschwil wird neu durch die Spitex Allschwil genutzt. Hierfür wurde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und das Gebäude an die Spitex veräussert.
2. In welcher Weise werden bei der Desinvestition von kantonalem Grundeigentum a. die tatsächlichen Auswirkungen in ihrem Verhältnis zur kantonalen Politik (langfristige Strategie, Legislaturprogramm) beurteilt, b. die übergeordneten planerischen Interessen einer geordneten Raumentwicklung miteinbezogen sowie c. die Bedürfnisse der Standortgemeinde generell bzw. standardisiert mit berücksichtigt?

Der Kauf und die Veräusserung von Liegenschaften durch den Kanton erfolgen immer im Hinblick auf ein strategisch, langfristiges Ziel oder im Hinblick auf ein konkretes, mittel- bis kurzfristiges Ziel im Rahmen der kantonalen Politik. Als Stichworte seien hier die kantonale Raumplanung, die Wirtschaftsförderung und die Wohnbauförderung genannt. Gerade in der kantonalen Raumplanung sind einige strategisch wichtige Planungen im Gange, wie die kantonale Richtplanung mit den Instrumenten "Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft" und "Kantonaler Richtplan" sowie Raumentwicklungsprojekte von kantonaler Bedeutung wie etwa "Salina Raurica". Zur Realisierung dieser Planungen sollen in Zukunft Liegenschaftsverkäufe gezielter als Mittel zur Realisierung dieser Planungen eingesetzt werden. Die politischen Ziele

und Bedürfnisse des Kantons können sich im Laufe der Zeit wandeln, woraus neue Aufträge resultieren können.

Der Hintergrund für alle Tätigkeiten, sei es Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft, sind generell nebst dem Finanzhaushaltgesetz und der entsprechenden Verordnung hiezu, das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und die entsprechenden kommunalen Zonenvorschriften. Die verschiedenen Fachstellen des Kantons kommunizieren untereinander. Soweit möglich werden auch die Anliegen der jeweiligen Gemeinden berücksichtigt. Der Kanton ist jedoch in seinen Entscheidungen autonom.

3. Werden bei Liegenschaftsverkäufen die Standortgemeinden konsultiert und wird ggfs. deren Stellungnahme in gebührender Weise gewürdigt? Falls nein: Warum nicht? (vgl. § 49 Kantonsverfassung)

Bei Liegenschaftsverkäufen durch die öffentliche Hand, sei es durch die Gemeinden oder den Kanton, besteht keine gegenseitige Konsultationspflicht. In der Praxis ist es jedoch so, dass in Verbindung mit dem Baugesuchsverfahren automatisch eine entsprechende Orientierung erfolgt insbesondere im Zusammenhang mit Vorabklärungsgesuchen durch die jeweilige Bauherrschaft.

4. Wird es als möglicherweise zweckmässig erachtet, der Standortgemeinde im Rahmen von Desinvestitionen ein Vorkaufsrecht einzuräumen?

Insofern bekannt ist, dass Standortgemeinden für die Abdeckung kommunaler Raumbedürfnisse am Erwerb von Areal im Eigentum des Kantons interessiert sind, steht einem Verkauf von solchem Areal an die Gemeinden unter Wahrung der marktüblichen Konditionen grundsätzlich nichts entgegen. Nach den bisherigen Usanzen räumt der Kanton Dritten gegenüber jedoch kein Vorkaufsrecht ein. Es ist auch nicht üblich, dass Gemeinden im umgekehrten Fall dem Kanton Vorkaufsrechte an Grundstücken oder Immobilien einräumen.

5. Unter welchen Voraussetzungen lassen sich Liegenschaftsverkäufe wieder rückgängig machen? Bestehen entsprechende Rückzugsklauseln (evtl. beidseitig)?

Kaufverträge über Liegenschaften können rückgängig gemacht werden, wenn dies vertraglich so vereinbart wurde, wenn eine der Vertragsparteien ihre Verpflichtungen nicht ordnungsgemäss erfüllt oder wenn ein- oder beidseitig ein Grundlagenirrtum vorliegt. Gegebenfalls ist mit Forderungen auf Schadenersatz zu rechnen. Es werden nicht generell Rücktrittsklauseln in Verträge eingebaut, dies muss immer Thema einer gegenseitigen Übereinkunft sein. Verträge des Kantons werden oft mit Auflagen verknüpft, die eine Rückabwicklung möglich machen, auch wenn der Eigentumsübertrag im Grundbuch bereits stattgefunden hat. So muss zum Beispiel ein Grundstück, welches zu Wohnbauzwecken veräussert worden ist oder mit Baurecht belegt worden ist innert einer bestimmten Frist überbaut werden, ansonsten kann der Kanton von seinem Recht zur Rückübertragung Gebrauch machen.

6. Besteht ein Beratungsangebot Kaufwilliger in Bezug auf die Realisation von Bauvorhaben, welches die wirtschaftlich interessanten Industrie- und Gewerbezone umfasst und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt ist?

Das Beratungsangebot Kaufwilliger erfolgt teilweise über die Kommunikation der Standortgemeinden, direkte Kontaktnahme mit den zuständigen Amtsstellen sowie über die Wirtschaftsförderung beider Basel, mit welcher regelmässig Besprechungen stattfinden.

7. Welche diesbezüglichen Überlegungen wurden in der oben beschriebenen Angelegenheit angestellt und welche konkreten Aussagen lassen sich zu den Fragen 1 - 6 machen? "

Die im Finanzvermögen des Kantons stehende Parzelle 1530, GB Reigoldswil, wurde 1992 vorsorglich für eine mögliche Erstellung eines regionalen Busdepots erworben. Mit der Prüfung des Kaufgesuches der Anton Zurfluh AG für die Erstellung einer Bauschuttrecyclinganlage wurde festgestellt, dass der Bedarf für die Erstellung des Busdepots nicht mehr gegeben ist und auch keine weiteren kantonale Vorhaben für die Nutzung der Parzelle 1530 bestehen. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und Energie wurde am 18.09.01 durch die Bau- und Umweltschutzdirektion ein befristetes Kaufangebot an die Anton Zurfluh AG unterbreitet.

Darin wurde unter anderem die Bedingung gestellt, dass das Bauvorhaben aus raumplanerischen Gründen realisiert werden könne und keine Überkapazität bei den Bauschutt-Recyclinganlagen entstehe. Damit diese Punkte im ordentlichen Verfahren überprüft werden konnten, wurde das Baugesuch vom Kanton als Eigentümer der Parzelle 1530 mitunterzeichnet. Für einen definitiven Entscheid über den Verkauf mussten somit die Resultate der UVP und des Baugesuchs abgewartet werden. Im Rahmen der UVP wurde auch die Frage der erforderlichen Verarbeitungskapazität geprüft und vorläufig auf 30'000t/Jahr als Auflage im Prüfbericht und im Entwurf der Betriebsbewilligung festgeschrieben.

Nach Erhalt der Bestätigung des Bauinspektorates, dass das Vorhaben den raumplanerischen sowie den bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen genügt, wurde dem Regierungsrat der entsprechende Verkauf beantragt.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1757 vom 05.11.02 wurde dem Geschäft zugestimmt und am 04.12.02 der entsprechende Kaufvertrag verkündet. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte erst nach Vorliegen der Baubewilligung. Im Vertrag ist weiter die Bedingung stipuliert, dass die Eigentumsübertragung im Grundbuch erst nach vollständiger Bezahlung der Kaufpreissumme im Grundbuch erfolgen darf.

Schliesslich sei darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat Reigoldswil bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) - das ist eine konferenzielle Besprechung und Bereinigung des UVB-Entwurfs zwischen der Projektträgerschaft, der Standortgemeinde und den kantonalen Umweltfachstellen - in das Bewilligungsverfahren für die projektierte Bauschuttrecyclinganlage einbezogen wurde. Soweit sich dies aus den vorhandenen Unterlagen nachvollziehen lässt, wurde durch die Gemeinde anlässlich dieser Voruntersuchung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauschuttrecyclinganlage am vorgesehenen Standort vorgebracht.

Der Regierungsrat ist überzeugt, dass der Verkauf an die A. Zurfluh AG für die Erstellung einer Bauschuttrecyclinganlage richtig war, nachdem sämtliche Auflagen gemäss RBG seitens der Käuferin erfüllt worden sind.

Liestal, 11. Februar 2003

Im Namen des Regierungsrates  
die Präsidentin: Schneider-Kenel

der Landschreiber: Mundschin