



Sitzung vom

9. April 2024

Mitgeteilt den

10. April 2024

Protokoll Nr.

293/2024

Auftrag Bachmann

betreffend Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden von nichtlandwirtschaftlichen
Liegenschaften

Antwort der Regierung

Die Gemeinden können bereits heute im Rahmen ihrer Ortsplanungen und Baugesetze bzw. ihrer Boden- und Wohnraumpolitik ein Vorkaufsrecht für sich vorsehen. Dieses ist jedoch eine eher einschneidende Massnahme und nicht überall sinnvoll oder geeignet. Es gibt andere und mildere Massnahmen. Die Gemeinden können z.B. über Zonenordnungen und -vorschriften den gemeinnützigen Wohnungsbau in dem Sinn fördern, als dass sie dafür gewisse Gebiete ausscheiden oder Auf- und Umzonungen mit entsprechenden Regeln verknüpfen. Auch können sie den (gemeinnützigen) Wohnungsbau finanziell fördern oder gar selbst bauen und die dafür nötigen Mittel z.B. über Abgaben generieren. Im Übrigen haben die Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von RPG1 konsequent zu mobilisieren und zu verdichten. Diesbezüglich verfügen sie bereits über ein gesetzliches Kaufrecht (Art. 19d des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, KRG; BR 801.100) sowie über die Möglichkeit, vertragliche Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft zu treffen (Art. 19b KRG). Daneben können sie bei ausgewiesenem Bedarf Grundstücke der ZÖBA zuweisen und haben dafür ein Enteignungsrecht (Art. 97 Abs. 1 KRG). Bei der Statuierung eines Vorkaufsrechts auf kantonaler Ebene zugunsten der Gemeinden müssten alle Modalitäten genau geregelt werden, damit die Gemeinden nicht noch zusätzlich zu legiferieren hätten. Die Details und Beschränkungen müssten derart ausfallen, dass sie für alle Gemeinden als kleinster gemeinsamer Nenner stimmig wären, was wohl kaum möglich wäre und wiederum die Frage aufwerfen würde, weshalb es nicht gleich die Gemeinden bei Bedarf selbst und massgeschneidert vorsehen sollen. Entsprechend wäre es zielführender und zweckmässiger, wenn die entsprechenden Modalitäten nicht kantonale für alle gleich gelten würden, sondern sich je nach Bedarf lokal differenzieren. Zudem geht einem Beschluss von Massnahmen idealerweise eine auf den Ort und die lokalen Verhältnisse bezogene Auslegung bzw. Strategie voraus. Diese kann im Rahmen der Ortsplanung erfolgen. Jedenfalls ist es nicht sinnvoll, wenn der Kanton diese Aufgabe flächendeckend übernimmt, da die Bedürfnisse und die Situation örtlich sehr verschieden sind.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat in seinem Bericht "Vorkaufsrecht der Gemeinden" zuhanden des Bundesrats eine Analyse vorgenommen. Dieser hat den Bericht am 17. Dezember 2014 gutgeheissen und beschlossen, das Vorkaufsrecht für Gemeinden vorderhand nicht weiterzuverfolgen (s. Medienmitteilung des Bundesrats vom 17. Dezember 2014; vgl. zudem Motion Hardegger, Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus. Vorkaufsrecht für Gemeinden; curia vista 15.3651). Die Ablehnung ist darin begründet, dass neben gewissen Vorteilen, welche ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bringen kann, folgende Schwächen bestehen: Mehraufwand bei Vertragsparteien und Gemeinde; Erschwerung vieler Grundstücksgeschäfte aufgrund vieler zu erwartender Vorkaufsfälle; fehlende Marktneutralität selbst bei unlimitiertem Vorkaufsrecht aufgrund Privilegierung der Gemeinden gegenüber anderen Marktteilnehmenden; Einfluss auf preiswirksame Nachfrage etc. Wie erwähnt können die Gemeinden ohnehin ein Vorkaufsrecht (oder andere, mildere Massnahmen) statuieren oder vertragliche Vereinbarungen treffen. Auch wenn der Bericht bereits Jahre zurückliegt, so gelten die Feststellungen auch heute noch. Eine kantonale Regelung ist daher nicht nötig, um das im Auftrag erwähnte Ziel zu verfolgen. Zwei Vorstösse auf Bundesebene (Motion Imboden, Vorkaufsrecht bei Grundstücken und Immobilien bei Gemeinden für Aufgaben im öffentlichen Interesse ermöglichen; curia vista 22.4301; Pa. Iv. Suter, gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Vorkaufsrecht für Gemeinden einführen; curia vista 23.465) erneuern zwar die Forderung an den Bundesrat, Grundlagen zu schaffen, um Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Die Einschätzungen über das Vorkaufsrecht ändern sich jedoch nicht. Dies führt zum Schluss, dass – wenn überhaupt – ein kommunales Vorkaufsrecht zweckmässiger und zielführender wäre, während ein kantonales Vorkaufsrecht aufgrund der dargelegten Schwächen und der unterschiedlichen örtlichen Bedürfnisse nicht sinnvoll ist.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag abzulehnen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin