



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

49/08 Beantwortung des Postulates vom 18. September 2008 von Ernst Widmer und Mitunterzeichnenden namens der FDP Fraktion betreffend klare Richtlinien bei Grundstücksgeschäften

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Postulat 49/08 fordern die Postulanten den Gemeinderat auf, klare Richtlinien zu erlassen, nach welchen Kriterien und Vorgaben Grundstücksgeschäfte abgewickelt werden müssen. Der Gemeinderat kann dazu wie folgt Stellung nehmen:

1. Einleitung

Bis zum Ende der Legislatur 2004/2008 war die damalige Liegenschaftsverwaltung der Bau- und Umweltdirektion zugeteilt. Der Bau- und Umweltdirektor war somit zuständig für die Führung der Verhandlungen betreffend Kauf und Verkauf von Grundstücken. Dabei hat der Bau- und Umweltdirektor den Gemeinderat laufend über die geführten und anstehenden Verhandlungen informiert und so beim Gemeinderat die Legitimation für weitere Verhandlungen eingeholt. Beim Abschluss eines Kauf- oder Verkaufsvertrages wurde in jedem Vertrag die Klausel aufgenommen, dass der Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat Emmen abgeschlossen wird. Der zuständige Bau- und Umweltdirektor hat nach der Beurkundung des Kauf- oder Verkaufsvertrages diesen dem Gemeinderat, der vorgängig über dieses Grundstücksgeschäft mündlich ins Bild gesetzt wurde, zur Genehmigung unterbreitet. Erst nach erfolgter gemeinderätlicher Genehmigung konnte der Vertrag beim Grundbuchamt zur grundbuchlichen Behandlung eingereicht werden.

Die Annahme der Postulanten, dass beim Verkauf verschiedener Gemeindeliegenschaften gravierende interne Verfahrensmängel zu einem zu tiefen Preis geführt haben, ist somit nicht zutreffend. Dies ist an nachfolgenden Beispielen aufzeigbar:

- Beim Verkauf der Liegenschaften Emmenweid hat der Gemeinderat einem externen Spezialisten den Auftrag erteilt, diese Liegenschaften bestmöglich zu veräussern. Dabei hat sich gezeigt, dass selbst ausgewiesene Fachleute die Liegenschaften in der Emmenweid nicht einfach innert kurzer Frist zu einem hervorragenden Preis veräussern können. Dies hatte mitunter den Grund, dass die zonenplanerische Zukunft des

Gebietes Emmenweid nicht vollumfänglich geklärt war, wie dies der Gemeinderat beim Kauf der Liegenschaften sich vorstellte. Mit der Veräusserung der Liegenschaften Emmenweid an eine einheimische Gruppierung konnte der Gemeinderat schlussendlich eine zufrieden stellende Lösung erreichen. Der Gemeinderat ist weiter überzeugt, dass diese Käuferschaft in den ehemaligen Gemeindeliegenschaften in der Emmenweid mittelfristig eine interessante Nutzung erreichen kann. Dies nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass der Gemeinderat eine Nutzungs- und Gewerbebeschränkung auf den veräusserten Grundstücken eintragen liess. Mit dieser Nutzungs- und Gewerbebeschränkung kann verhindert werden, dass auf diesen Liegenschaften ohne Zustimmung der Einwohnergemeinde Emmen Unterhaltungsbetriebe im Bereich Rotlichtmilieu eröffnet werden können. Dass die Emmenweid für ein grösseres Publikum durchaus interessant sein kann, zeigt beispielsweise die Durchführung der populären Radiosendung "Persönlich" in der Emmenweid anfangs dieses Jahres auf.

- Bei der Liegenschaft alte Gemeindekanzlei hatte der Gemeinderat verschiedene Offerten vorliegen. Dem Gemeinderat ging es jedoch nicht darum, dieses Grundstück an den Meistbietenden zu verkaufen, sondern dem Gemeinderat war es wichtig, dass an dieser Liegenschaft eine Nutzung gesichert bleibt, die auch zum Wohle der Gemeinde dient. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass durch die heutige Nutzung mit dem Restaurant Caramel und mit Anbietern im Gesundheitsbereich in den oberen Räumlichkeiten dieses Ziel erreicht werden konnte. Zudem hat der Gemeinderat auch bei diesem Grundstücksgeschäft eine Immissions- und Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen. Damit ist vorliegend gewährleistet, dass die Errichtung oder Führung eines Unterhaltungsbetriebs (Spielsalon, Freizeitclub, Kontaktbar etc.) oder eines Restaurationsbetriebs (Hotel, Restaurant, Take Away, Kiosk etc.) nur mit der schriftlichen Einwilligung der Einwohnergemeinde Emmen möglich ist. Diese Zustimmung hat die Einwohnergemeinde Emmen für den Betrieb des Restaurants Caramel erteilt. Eine entsprechende Zustimmung für einen ganz bestimmten Tätigkeitsbereich beeinflusst dabei die generelle Immissions- und Nutzungsbeschränkung nicht.

Alleine diese beiden Beispiele zeigen auf, dass bei einem Grundstücksgeschäft nicht alleine der Kauf- oder Verkaufspreis massgebend ist, sondern dass gesamthaft nach der besten Lösung für die Gemeinde gesucht werden muss.

2. Neues Ablaufverfahren

Mit der Direktionsreform per 1. September 2008 ist die vormalige Liegenschaftsverwaltung - heute Immobilienbewirtschaftung - neu der Direktion Finanzen und Personelles zugeteilt worden. Zuständig für den Verkauf und den Kauf von Grundstücken ist somit seit 1. September 2008 der Direktor Finanzen und Personelles.

Der Verfahrensablauf wurde neu wie folgt organisiert:

- Das zuständige Gemeinderatsmitglied informiert die Mitglieder des Gemeinderates über von Gemeindeseite geplante Grundstücksgeschäfte sowie über eingegangene externe Anfragen über Kauf oder Verkauf von Grundstücken.
- Der Gemeinderat entscheidet, ob in Verhandlungen eingetreten werden soll und gibt dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates erste Leitlinien für die Führung der Verhandlungen. Dabei geht es konkret um die Bandbreite des Kaufpreises oder um Ziele, welche der Gemeinderat mit diesem Grundstück - unabhängig von der Eigentümerschaft - auch in Zukunft verfolgen will.
- Via Immobilienbewirtschaftung werden die involvierten internen Stellen beigezogen und deren Know-How in die Verhandlungen miteinbezogen. Bei grösseren Projekten werden externe Spezialisten ebenfalls in die Meinungsbildung involviert.
- Der Direktor Finanzen und Personelles kommt nach geführter Verhandlung mit dem Ergebnis wieder zurück in den Gesamtgemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund der vorliegenden Fakten über das weitere Vorgehen und beauftragt den Direktor Finanzen und Personelles mit der Erledigung des Kaufs- oder Verkaufsgeschäfts. Diese Verhandlungen können sich teilweise über längere Zeit hinziehen und es sind mehrere Verhandlungsrunden notwendig. Nach jeder Verhandlungsrunde entscheidet der Gemeinderat, wie das zuständige Mitglied sich in der nächsten Zusammenkunft mit dem Vertragspartner verhalten soll. Dieser Ablauf ist beispielsweise beim Erwerb der Sportanlagen Rossmoos von der Stiftung Viscosuisse erfolgreich praktiziert worden.
- Sind die Verhandlungen abgeschlossen, legt der Direktor Finanzen und Personelles das bereinigte Vertragsexemplar dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor. Der Gemeinderat hat somit bei seiner Entscheidung Kenntnis vom Wortlaut des Kaufs- oder Verkaufsvertrags und kennt somit bei seiner definitiven Entscheidungsfindung auch die eingeräumten Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen. Der Gemeinderat fertigt nach dieser Genehmigung eine Vollmacht zur Unterzeichnung des Kaufs- oder Verkaufsvertrages für den Direktor Finanzen und Personelles aus, damit dieser an der Beurkundung teilnehmen und den Vertrag im Namen des Gemeinderates unterzeichnen kann.
- Anschliessend wird der Vertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet.

Mit diesem Ablauf bzw. diesen Richtlinien ist garantiert, dass der Gesamtgemeinderat über den Stand eines Grundstücksgeschäfts immer informiert ist und entsprechend Einfluss auf die weiteren Verhandlungen nehmen kann.

Bevor der Kaufs- oder Verkaufsvertrag öffentlich beurkundet werden kann, muss der Gemeinderat die Genehmigung dazu erteilen. Dies war bis zum 31. August 2008 - wie vorstehend erwähnt - nicht der Fall.

3. Weitere Anregungen durch die Postulanten

Bekanntgabe an die Öffentlichkeit bei einem Verkauf

Die Postulanten sind der Ansicht, dass der Verkauf einer Liegenschaft einer breiten Öffentlichkeit zwingend rechtzeitig bekannt zu geben ist, so dass für das Einreichen von Angeboten eine Gleichbehandlung gegeben ist.

Der Gemeinderat hat diese Praxis bei verschiedenen Grundstücksgeschäften angewendet, beispielsweise beim Verkauf der alten Gemeindekanzlei oder bei den Liegenschaften in der Emmenweid. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass dies nicht in jedem Fall der richtige Weg ist. Es kann durchaus vorkommen, dass der Gemeinderat die Ansiedlung einer Unternehmung anstrebt und das Grundstück nicht der breiten Öffentlichkeit zum Verkauf anbieten will. Dies muss im Rahmen der Kompetenzen des Gemeinderates für Grundstücksgeschäfte auch in Zukunft möglich sein.

Strategie, Absichten und Ziele des Gemeinderates bei Grundstücksgeschäften

Weiter wünschen die Postulanten, dass der Gemeinderat die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission und die Bau- und Verkehrskommission im Voraus rechtzeitig über Strategie, Absichten und Ziele von Grundstücksgeschäften orientiert, damit die Grundstücksgeschäfte breit abgestützt sind.

Auch diese Praxis hat der Gemeinderat bei verschiedenen Grundstücksgeschäften angewendet (z.B. Kauf Sportanlagen Rossmoos). Mit einer Orientierung der beiden ständigen einwohnerrätlichen Kommissionen geht jedoch nicht zwingend einher, dass ein Geschäft breit und von allen Fraktionen unterstützt wird. Zudem muss der Gemeinderat im Einzelfall die Freiheit haben, Grundstücksgeschäfte in seiner Kompetenz selbständig und ohne Vorinformation abzuwickeln.

Zweck eines Liegenschaftskaufs

Aus Sicht der Postulanten soll beim Kauf von Liegenschaften unterschieden werden, ob der Erwerb der Liegenschaft für die Erledigung der Kernaufgaben zwingend notwendig ist oder ob es sich um einen "freiwilligen" Landerwerb handelt. Je nach Verwendungszweck sind entsprechende Vorgaben zu definieren.

Der Gemeinderat macht sowohl bei Käufen wie auch bei Verkäufen keine Unterschiede im Verfahrensablauf. Jedes Grundstücksgeschäft ist im Gemeinderat zu diskutieren und über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Selbstverständlich ist es möglich, dass bei komplexen Grundstücksgeschäften mehr Vorgaben formuliert werden als bei einfacheren Grundstücksgeschäften.

Spekulationsgeschäfte

Die Postulanten sind der Meinung, dass die Gemeinde nicht mit Grundstücken spekulieren darf.

Der Gemeinderat teilt diese Haltung vollumfänglich und kann festhalten, dass es in der Vergangenheit zu keinen Liegenschaftsspekulationsgeschäften gekommen ist.

Planung auf gemeindeeigenen Grundstücken

Die Postulanten sprechen sich dafür aus, dass Planungen von Dritten auf gemeindeeigenen Grundstücken zu unterlassen sind.

In der Praxis kann es vorkommen, dass der Gemeinderat mit einem Kaufinteressenten Verhandlungen über die Veräusserung eines Grundstückes führt. Dieser Kaufinteressent möchte, bevor er das Grundstück erwirbt, die Grundlagen für die Erteilung einer Baubewilligung abgesichert haben. In einem solchen Fall ist es unabdingbar, dass ein Dritter auf gemeindeeigenen Grundstücken Planungsarbeiten vornimmt. Diese Planungsarbeiten gehen selbstverständlich zu Lasten des Kaufinteressenten. Dieses in der Praxis bewährte Verfahren (z.B. Ansiedlung Trauffer Markierungen AG in der Feldmatt) muss auch in Zukunft möglich sein. Es kommt ja auch nur dann zur Anwendung, wenn der Gemeinderat Interesse an der Veräusserung eines Grundstückes an den planenden Vertragspartner hat, muss doch der Gemeinderat als Grundeigentümer ein Baugesuch eines Dritten auf einem gemeindeeigenen Grundstück mitunterzeichnen.

Schlussfolgerung

Aus den vorstehenden Erläuterungen kann entnommen werden, dass der Gemeinderat die Forderung des Postulats "Erlass von klaren Richtlinien, nach welchen Kriterien und Vorgaben Grundstücksgeschäfte abgewickelt werden müssen" bereit ist entgegenzunehmen. Aufgrund der unter Ziffer 2 aufgeführten klaren Verfahrensabwicklung beantragt der Gemeinderat die gleichzeitige Abschreibung.

Zu den weiteren im Postulat aufgeführten Anregungen hat der Gemeinderat in der vorliegenden Beantwortung Stellung genommen und seine Ansicht der Dinge dargelegt.

Emmenbrücke, 25. März 2009

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber