

Liestal, 7. November 2023/BUD

Stellungnahme

Vorstoss	Nr. 2023/456
Motion	von Thomas Noack
Titel:	Einführung eines Vorkaufsrechts für Grundstücke zur Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Wohnungsmarkt
Antrag	Vorstoss ablehnen

Begründung

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat in der angesprochenen Dokumentation «Preisgünstiger Wohnraum - ein Baukasten für Städte und Gemeinden» (2013) verschiedene Instrumente beleuchtet, welche die Gemeinden unterstützen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Ein Kaufrecht wird darin als eines von verschiedenen möglichen Mitteln beschrieben. Gleichzeitig wird der damit verbundene Eingriff in das Privateigentum als hoch bezeichnet.

Mit dem am 1. Januar 2024 in Kraft tretenden Wohnbauförderungsgesetz (SGS 842, WBFG) schafft der Kanton Massnahmen unter anderem zu Gunsten der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Neben einem Beratungsauftrag sind verbürgte Darlehen für Projektentwicklungen sowie der Erwerb und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht vorgesehen. Der Massnahmenfächer bezweckt damit der Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen (§ 1 WBFG). Den Gemeinden steht es frei, davon unabhängige oder ergänzende Massnahmen zu treffen (§ 4 Abs. 2 WBFG).

Innenentwicklung und grössere Wohnbauvorhaben entstehen insbesondere im Rahmen von Quartierplanungen. Hierfür sieht § 38 Abs. 2 Bst. e. RBG explizit vor, dass Quartierpläne Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung enthalten können. Den Gemeinden steht damit bereits heute, ohne gesetzliches Vorkaufsrecht, ein erheblicher Spielraum zur Verfügung, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

Hinzu kommt, dass die Befugnis zur Beschlussfassung über den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken (unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Urnenabstimmug sowie derjenigen über die behördlichen Finanzkompetenzen) der Gemeindeversammlung zugeordnet ist (§ 47 Abs. 1 Gemeindegesetz). Da gemäss Art. 681a Abs. 2 ZGB der Vorkaufsberechtigte (also die Gemeinde) innert drei Monaten seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrags sein Vorkaufsrecht gelten machen muss, wäre es nicht nur als zeitkritisch zu betrachten, sondern unsicher, ob die rechtlichen Voraussetzungen für einen solchen Beschluss innerhalb der gegebenen Frist eingehalten werden können. Darüber hinaus untersteht der Beschluss der Gemeindeversammlung dem fakultativen Referendum.

Nicht nur würde eine latente Unsicherheit entstehen, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, auch könnte es bei Grundstücksgeschäften in gewissem Masse für eine Verzögerung respektive Erschwernis sorgen.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, den Vorstoss abzulehnen.