



# Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

5. Februar 2019

**Nr. 2019-67 R-150-12 Interpellation Christian Arnold, Seedorf, zu «Baurecht statt Verkauf»; Antwort des Regierungsrats**

## I. Ausgangslage

Am 5. September 2018 hat Landrat Christian Arnold, Seedorf, eine Interpellation zu «Baurecht statt Verkauf» eingereicht. Der Kanton ist neben der Korporation Uri und Ursern einer der grössten Grundeigentümer. In der Vergangenheit wurden immer wieder Grundstücke verkauft, obwohl solche Landreserven in Zukunft von strategischer Bedeutung sein könnten. Jüngste Beispiele sind gemäss Interpellant die Werkmatt (vormals Eyschachen) oder die Liegenschaft Winterberg.

Die Korporation Uri gibt seit Jahrzehnten den grössten Teil ihrer Grundstücke im Baurecht ab, anstatt sie zu veräussern. Eine Vergabe im Baurecht hätte gemäss Christian Arnold den Vorteil, dass die Grundstücke weiterhin im Eigentum des Kantons wären und sie allenfalls in Zukunft wieder anderen Nutzungen zugeführt werden könnten. Ausserdem bringen die jährlich wiederkehrenden Baurechtszinsen regelmässige Einnahmen. Mit der Vergabe im Baurecht würde verhindert, dass die Erlöse aus einem Verkauf kurzfristig im Staatshaushalt «verpuffen».

Der Regierungsrat wird, gestützt auf Artikel 127 ff. der Geschäftsordnung des Landrats (GO; RB 2.3121), aufgefordert, in diesem Zusammenhang sechs Fragen zu beantworten.

## II. Antwort des Regierungsrats

1. *Wie viele Liegenschaften/Grundstücke sind aktuell noch im Besitz des Kantons Uri, welche nicht für eigene Zwecke wie z. B. Verwaltung oder Werkhof benötigt werden?*

Diese Informationen sind öffentlich zugänglich. Das aktuelle Verzeichnis der Liegenschaften des Kantons wird in der Kantonsrechnung aufgeführt. In der Ausgabe für das Jahr 2017 sind die Informationen auf Seite 28 in der Rubrik 6.3.7 Sachlagen Finanzvermögen (Grundstücke) zu finden. Es handelt sich gemäss aktuellem Stand von Januar 2019 um folgende Liegenschaften:

- Werkmatt Uri (ehemals Eyschachen), Altdorf; diverse Parzellen
- Schützenrütti, Attinghausen; Parzelle 25.1203
- Spannegg, Erstfeld; Parzelle 1203.1206

- Spannegg, Erstfeld; Parzelle 1204.1206
- Breiti, Göschenen; Parzelle 73.1208
- Bielen, Gurtnellen; Parzelle 145.1209
- Oberboden, Hospental; Parzelle 561.1210
- Bärenmatt, Schattdorf; Parzelle 1297.1213
- Dimmerschachen, Schattdorf; Parzelle 72.1213
- Dimmerschachen, Schattdorf; Parzelle 1137.1213
- Palanggenschachen, Seedorf; Parzelle 392.1214
- Urigen, Unterschächen; Parzelle 198.1219
- Lehn, Wassen; Parzelle 4.1220
- Watingen, Wassen; Parzelle 875.1220
- Standel, Wassen; Parzelle 250.1220

Diese Flächen könnten durch den Kanton theoretisch veräussert werden. Derzeit ist auf keiner dieser Liegenschaften eine Nutzung durch den Kanton geplant oder vorgesehen.

2. *Ist heute aufgrund der gesetzlichen Grundlage eine Abgabe im Baurecht überhaupt möglich?*

Ja, das ist möglich. Es besteht kein rechtliches Verbot, dass der Kanton seine Flächen nicht im Baurecht abgeben dürfte. Der Kanton hat in jüngster Vergangenheit bereits Liegenschaften im Baurecht abgegeben. Zu erwähnen sind hier beispielsweise der Truck-Stopp im Schwerverkehrszentrum Erstfeld, die Raststätte/Tankstelle an der A2 sowie teilweise das Areal Texaid in Schattdorf.

3. *Wenn nein, welche gesetzlichen Anpassungen müssten gemacht werden?*

Es sind keine Gesetzesänderungen nötig. Die heutigen Rechtsgrundlagen reichen völlig aus.

4. *Ist der Regierungsrat bereit, bei kantonalen Liegenschaften die Vergabe im Baurecht vorzusehen?*

Ja. Wie erwähnt wird dies vom Kanton Uri im geeigneten Fall bereits praktiziert. Besteht Interesse an einer Liegenschaft, wird in jedem Einzelfall geprüft, welche Nutzungsart - ob Verkauf, Baurecht oder Eigennutzung - für den Kanton am gewinnbringendsten ist. So wurden von der Regierung beispielsweise die Liegenschaften Winterberg oder Rossmätteli bewusst verkauft, um Gelder für die anstehenden Grossprojekte zu generieren. Sollte in den nächsten Jahren die Liegenschaft Galgenwäldli wegen dem geplanten Umzug des kantonalen Werkhofs verfügbar werden, prüft der Kanton frühzeitig mehrere Optionen für die Weiterverwendung oder Veräusserung. Diese Überlegungen sind unter anderem abhängig von der Marktlage (Bodenpreise), dem neuen Verwendungszweck, den Absichten möglicher Investoren und der raumplanerischen Ziele, die der Kanton Uri für seine künftige Entwicklung anstrebt.

5. *Unter welchen Bedingungen könnten sich der Regierungsrat vorstellen, in Zukunft den Anteil an Baurechtsvergaben zu erhöhen?*

Der Regierungsrat anerkennt die vom Interpellanten aufgezeigten Vorteile von Vergaben im Baurecht. Aus Sicht des Regierungsrats macht es aber gleichwohl keinen Sinn, a priori eine Vergabe im Baurecht anzustreben. Es ist von Vorteil, wenn von Fall zu Fall entschieden werden kann. Die Interpellation macht den Hinweis auf die bisherige Praxis der Korporation Uri. Die Ausgangslage, die Verwendungszwecke und der Marktwert der kantonalen Liegenschaften sind nicht eins zu eins vergleichbar mit den Liegenschaften der Korporation Uri. Ihre Liegenschaften dienen in der Regel einem anderen Verwendungszweck als die Liegenschaften des Kantons. Jeder Grundbesitzer der öffentlichen Hand wählt basierend auf seinen Bedürfnissen und dem potenziellen Zielpublikum eine eigene, angepasste Strategie für die Nutzung der Liegenschaften.

6. *Ist im Gebiet Werkmatt Uri eine Vergabe im Baurecht überhaupt noch möglich?*

Ja, das ist möglich. Es ist denkbar, dass die Parzellen der Werkmatt Uri auch im Baurecht abgegeben werden. Das Angebot, die Liegenschaften im Baurecht zu nutzen, wird explizit auf [www.werkmatt-uri.ch](http://www.werkmatt-uri.ch) auf der Startseite erwähnt.

Der Regierungsrat verfolgt mit der Werkmatt Uri eine klare Strategie. Dort sollen langfristig neue Arbeitsplätze angesiedelt werden. Rund 80 Prozent der Urner Bevölkerung leben im Talboden Uris, wo sich auch Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebetriebe konzentrieren. Das Gebiet erhält mit der laufend verbesserten Verkehrserschliessung (Gotthard-Basistunnel, Kantonsbahnhof Altdorf, A2-Halbanschluss Altdorf Süd usw.) zusätzliche, beträchtliche Wachstumsimpulse. Der Kanton will das Areal Werkmatt Uri koordiniert entwickeln, so dass nachhaltige wirtschaftliche Nutzungen im regionalen Gesamtinteresse entstehen. Dabei strebt Uri eine Win-Win-Situation mit den zukünftigen Besitzern, Nutzern und Investoren im Areal an. 120'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Industrieland werden sukzessive erschlossen und der Wirtschaft zur Verfügung gestellt.

Mit den Bestrebungen, neue Firmen anzusiedeln, ist der Kanton Uri nicht alleine: Uri steht hier in einem harten Wettbewerb und muss wo immer möglich zusätzliche Anreize bieten. Es wäre demzufolge falsch, wenn im vornherein bei der Vermarktung der Liegenschaften Werkmatt Uri unnötige Einschränkungen und Vorgaben, namentlich eine zwingende Nutzung im Baurecht, erlassen werden.

Mit einem Baurechtsvertrag räumt der Grundbesitzer den Firmen nur ein zeitlich befristetes Recht ein, auf seinem Boden zu bauen. Dafür wird er mit einem Baurechtszins entschädigt. Die vertraglich festgelegte Nutzungsdauer beträgt in der Regel 60 bis 100 Jahre. Danach erfolgt - sofern kein neuer Vertrag abgeschlossen wird - der sogenannte Heimfall, der mit einer Heimfallentschädigung verbunden ist, die der Kanton dazumal zu entrichten hätte. Ob sich potenzielle Investoren in der gegebenen Wirtschaftslage auf solche komplexen Vertragskonstruktionen einlassen würden, ist fraglich.

Die Erfahrungen mit den bisherigen Anfragen und Verkäufen zeigen denn auch klar, dass die Interessenten in erster Linie am Kauf des Lands interessiert sind. Für Unternehmen und Firmen, die sich an einem neuen Ort ansiedeln möchten, steht derzeit der Kauf des Lands im Vordergrund. Sie wollen Planungs- und Investitionssicherheit. Ohne die Option zum Verkauf von Flächen würde der Kanton

Uri für die Werkmatt Uri ein wichtiges Standortargument verlieren und die Chancen auf Ansiedlungen verkleinern.

Gestützt auf die vorausgehenden Ausführungen hält der Regierungsrat fest, dass er mit den kantons-eigenen Liegenschaften haushälterisch umgeht. Kommt der Verkauf einer Liegenschaft in Frage, werden stets mehrere Varianten - darunter selbstredend auch das Baurecht - geprüft. Für den Regierungsrat steht aber nicht die rechtliche Vertragsform der Liegenschaftsnutzung im Vordergrund, sondern die langfristigen Auswirkungen auf den Kanton Uri, der Nutzen für die Öffentlichkeit sowie die Realisierung der Entwicklungsziele.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Interpellationsstext); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Hochbau; Direktionssekretariat Baudirektion; Volkswirtschafts-direktion und Baudirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B. C.', written in a cursive style.