KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

GROSSER LANDRAT
AMTSJAHR 2011

BEILAGE NR. 300

Sitzung vom 02.08.2011
Mitgeteilt am 05.08.2011
Protokoll-Nr. 11-677
Reg.-Nr. [Nummer]

An den Grossen Landrat

Motion Josias Müller betreffend Moratorium gegen den Verkauf von Gemeindeeigentum

1. Veranlassung

Landrat Josias Müller und Landratspräsident Stephan Walser reichten am 25. Juni 2011 eine Motion ein, in der sie verlangen, dass in den nächsten zehn Jahren kein Grundeigentum der Gemeinde verkauft werden dürfe. Weiter sollen bereits Veräusserungen zum Preis von mehr als 300'000 Franken durch den Souverän genehmigt werden.

In der Begründung weisen die Motionäre darauf hin, dass in Anbetracht der wirtschaftlich schwierigen Situation der Gemeinde die Versuchung gross sei, dass gemeindeeigene Liegenschaften und Renditeobjekte verkauft würden um Schulden abzubauen. Damit reduziere man den Spielraum um später eine Förderung von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum realisieren zu können. Den Verkauf von Tafelsilber der Gemeinde beurteilen die Motionäre als kurzsichtig und verschiebe Finanzprobleme nur in die Zukunft bzw. löse später grössere Investitionen für die Neuerwerbung von Gemeindeland aus.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

2.1 Rahmenbedingungen für den Verkauf von Liegenschaften

Am 9. Februar 2010 reichte Landrat Hans Vetsch zum Thema Liegenschaftenverkauf ebenfalls eine Motion ein, allerdings mit der gegenteiligen Stossrichtung. Landrat Vetsch forderte zur Schuldenreduktion den Verkauf des Kongress Hotels. Obwohl aus Sicht von Mitgliedern des Grossen Landrates die Behörde je nach Standpunkt zu viel oder zu wenig Liegenschaften veräussert, möchte der Kleine Landrat an seiner Strategie festhalten, die er am 29. August 2006 definierte und sie an dieser Stelle nochmals wiederholen.

„Der Kleine Landrat befürwortet die Absichten des Hochbauamtes, die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Immobilien zu überprüfen und wo sinnvoll Änderungen vorzuschlagen. Zusätz-

lich gelangte er zur Überzeugung, dass Verkäufe von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen grundsätzlich möglich sein sollten; jedoch muss diesen Handänderungen ein Konzept zugrunde gelegt werden.

Der wichtigste Faktor für den Verkauf von Bauten im Bereich Finanzvermögen sind strategische Überlegungen. Es kann im Interesse der Gemeinde liegen, Durchgangsrechte zu sichern, wichtige Objekte der Spekulation zu entziehen, Reserven für künftige Bauvorhaben zu bilden oder punktuell bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Die Behörde ist aber andererseits verpflichtet, die strategische Bedeutung ihrer Liegenschaften kontinuierlich zu überprüfen und falls sich die Ausgangslage ändert, diese Liegenschaften auch wieder zu veräussern. Ein weiterer massgeblicher Gesichtspunkt ist der finanzielle Aspekt. Die geplanten Verkäufe sollen sich für die Gemeinde lohnen. Der Verkaufspreis soll mindestens dem Versicherungswert, wenn möglich einem höheren Marktpreis, entsprechen (Buchverluste sind zu vermeiden). 3 % des Verkauferlöses müssen höher sein als der durchschnittliche Nettoertrag der letzten 5 Jahre."

2.2 Würdigung der Forderungen der Motionäre

Der Kleine Landrat interpretiert die Erwartungen der Motionäre dahingehend, dass für die nächsten zehn Jahre ein absolutes Verkaufsmoratorium von Grundstücken und Immobilien zu erlassen sei (exkl. Abgabe von Bauland für Mietwohnungen im Baurecht). Nach Ablauf von diesem Moratorium soll neu bereits ab einem Verkaufserlös von 300'000 Franken eine Volksabstimmung erforderlich sein.

Der Kleine Landrat unterstützt teilweise die Stossrichtung der Motion. Es entspräche in der Tat nicht einer langfristigen Strategie, wenn nur zwecks Verbesserung des Gemeindehaushaltes desinvestiert wird. Für den Kleinen Landrat war und ist unbestritten, dass eine nachhaltige Sanierung der Gemeindefinanzen nur dann Sinn macht, wenn gespart wird (siehe Verzichtsprogramm) und zusätzlich neue Einnahmen getätigt werden, sodass nebst einer ausgeglichenen Rechnung ein namhafter Schuldenabbau getätigt werden kann (kurzfristig: Einführung der Handänderungssteuer, mittelfristig: Erhebung einer Liegenschaftensteuer oder Steuererhöhung). Obwohl die Behörde die Meinung der Motionäre teilt, dass Desinvestitionen alleine nicht für den Schuldenabbau verwendet werden sollen oder gar benutzt werden um die Laufende Rechnung auszugleichen, möchte er andererseits doch in aller Deutlichkeit darauf hinweisen, dass eine zu hohe Verschuldung sowie zu grosse Investitionen in veralterte Liegenschaften die beschränkten Mittel binden und somit für die allgemeine Verbesserung der Wohnsituation fehlen. Auch aus wirtschaftlicher Sicht sind hohe Schuldzinsen Gelder, die besser eingesetzt werden können.

An einem Beispiel lässt sich die Haltung des Kleinen Landrates illustrieren. Im letzten Jahr verkaufte die Gemeinde mit Auflagen den Bündahof, der beinahe unbewohnbar geworden war und mit ganz erheblichen Kosten saniert werden muss. Man stellte damals dem Volk in Aussicht, dass, falls die Umzonung für das Parkhaus Mitte realisiert werden könne, auf dem Parkplatz Metz mindestens ein Block mit etwa 12 bis 14 Mietwohnungen erstellt werden. Dabei sollen sich die Kosten der Gemeinde hauptsächlich auf die unentgeltliche Abgabe von Bauland im Baurecht beschränken. Gegen den Verkauf des Bündahofs wurde das fakultative Referendum ergriffen. Das Volk stützte jedoch die Strategie von Behörde und Parlament.

Mit dem geforderten Moratorium würden sich der Kleine und der Grosse Landrat ihren Handlungsspielraum über Gebühr einschränken. Es ist aus Sicht der Exekutive von grosser Wichtigkeit, dass die Möglichkeit sich den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen,

erhalten bleibt. Dies Agieren kann Verkauf und Desinvestition aber auch Kauf und Investition bedeuten.

Das Davoser Rechtsbuch sieht vor, dass ab einem Verkaufspreis von 750'000 bis zwei Millionen Franken der Grosse Landrat zuständig ist, ab zwei Millionen das Volk. Mit dem fakultativen Referendum kann schon ab einer Million Franken eine Volksbefragung gefordert werden. Da für das fakultative Referendum nur 300 gültige Stimmen nötig sind, ist die Erreichung dieses Squorums mit verhältnismässig geringem Aufwand zu erreichen.

Antrag an den Grossen Landrat

1. Aufgrund der voranstehenden Ausführungen sei die am 25. Juni 2011 eingereichte Motion von Josias Müller und Mitunterzeichner betreffend Moratorium gegen den Verkauf von Gemeindeeigentum nicht erheblich zu erklären.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Conradin Menn
Rechtskonsulent

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

Beilage/n
– Motion Josias Müller Moratorium gegen den Verkauf von Gemeindeeigentum