

MOTION VON JEAN-PIERRE PRODOLLIET

BETREFFEND GESETZLICHE MASSNAHMEN, DIE BEWIRKEN, DASS  
GRUNDEIGENTUM FÜR DIE IN DER RAUMPLANUNG VORGESEHENEN  
ZWECKE GENUTZT WERDEN KANN UND DIE DER BAULANDHORTUNG  
ENTGEGENWIRKEN

VOM 25. NOVEMBER 2003

Kantonsrat Jean-Pierre Prodolliet, Cham, sowie 7 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner haben am 25. November 2003 folgende **Motion** eingereicht:

Der Regierungsrat wird aufgefordert:

1. Dem Kantonrat einen Bericht darüber zu erstatten, welche gesetzlichen Massnahmen denkbar sind, die bewirken, dass Grundeigentum für die in der Raumplanung vorgesehenen Zwecke ohne zeitlichen Verzug genutzt werden kann und dies nicht durch Baulandhortung verhindert wird.
2. Dem Kantonsrat aufgrund gemachter Bewertung möglicher Massnahmen einen oder mehrere Anträge zu stellen für entsprechende Gesetzesänderungen oder -ergänzungen.

**Begründung:**

Die hohen Bodenpreise und deren nachteiligen Auswirkungen werden in Diskussionen um Planung, Wohnungsbau, Familienpolitik immer wieder angesprochen. Selten hat jemand den Mut, zu fordern, dass dem Abhilfe geschaffen werde. Wohl werden gelegentlich mögliche Massnahmen genannt, aber eine konkrete Forderung zur Umsetzung ist noch nie erhoben worden.

Die Gründe für die hohen Liegenschaftspreise im Kanton Zug sind leicht auszumachen. Preise in einem Markt resultieren bekanntlich aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Was die Nachfrage nach Grundeigentum, indirekt nach Wohn- und Arbeitsraum betrifft, so ist diese durch die steuerliche Attraktivität im Kanton Zug immer gegeben. Dieser erheblichen Nachfrage steht ein sehr beschränktes Angebot gegenüber. Es ist einmal dadurch beschränkt, dass unsere Planungstätigkeit vorschreibt, wo unser Lebensraum für bestimmte Zwecke genutzt werden kann und wo nicht. Dies allein ergäbe aber noch keine einschneidende Beschränkung. Denn bei unseren Ortsplanungen ist bisher weit mehr an Baugebieten eingezont worden als für eine bestimmte Wachstumsannahme notwendig gewesen wäre. Die entscheidenden Beschränkungen entstehen dadurch, dass viel eingezontes Bauland gar nicht für die gewünschten Baunutzungen zur Verfügung steht, weil deren Besitzer es

unüberbaut lassen und nicht freigeben wollen. Der Grund für dieses Verhalten liegt verständlicherweise darin, dass Grundeigentum von noch unbebautem Bauland als eine gute Kapitalanlage mit guter Wertsteigerungserwartung betrachtet werden kann und dass sich Grundeigentümer wohl auch bewusst sind, dass ihr Nichtfreigeben auch noch zur Wertsteigerung beiträgt.

Will man verhindern, dass diese Entwicklung immer so weitergeht und das Ganze immer zugunsten von Grundeigentümern und zulasten aller andern spielt, muss man dafür sorgen, dass das Nichtfreigeben von Bauland, das Baulandhorten, unattraktiv gemacht wird.

Es sind zwei Arten von Massnahmen denkbar:

1. Steuerliche Mehrbelastungen für Eigentümer von eingezontem aber nicht überbautem Bauland, zum Beispiel für die steuerliche Belastung wird der effektive Verkehrswert des Grundeigentums angenommen. Zu prüfen wäre auch zum Beispiel eine besondere Infrastruktural- oder Planungsmehrwertsteuer, welche sofort nach einer Einzonung erhoben wird.
2. Die öffentliche Hand erhält rechtliche Grundlagen um unter bestimmten Voraussetzungen ein Freigeben durch Enteignen zu erzwingen oder sogar eine gesetzliche Verpflichtung dies notfalls zu tun. Dies könnte zum Beispiel dann sinnvoll sein, wenn es darum geht, Voraussetzungen zu schaffen für erschwingliche Wohnungen. Auch gibt es Situationen, wo einzelne Grundeigentümer durch Verweigerung die Vorhaben ihrer bauwilligen Nachbarn blockieren können. Hier müsste die Öffentlichkeit die rechtlichen Mittel allenfalls sogar die Verpflichtung haben, einzugreifen und für das Verwirklichen ihrer planerischen Ziele zu sorgen.

Nicht nur im Siedlungsgebiet kommt es vor, dass Grundeigentum nicht für die vorgesehenen Zwecke genutzt werden kann. Zum Beispiel bei Aufgaben wie Kiesabbau, Abfallanlagen, etc. hat man schon festgestellt, dass ein in dieser Branche tätiger Unternehmer, dadurch, dass er Grundeigentümer solcher Spezialzonen ist und über deren Freigabe entscheiden kann, seinen wirtschaftlichen Interessen gegenüber den Anliegen der Allgemeinheit den Vorrang geben kann. Auch in einem solchen Fall sollte die öffentliche Hand intervenieren können oder sogar dazu verpflichtet werden.

Die Problematik der hohen und unter den bisherigen Randbedingungen weiterhin steigenden Baulandpreise muss auch in einem grösseren Zusammenhang betrachtet werden. Unzweifelhaft sind unsere Bodenpreise ursächlich für unsere im europäischen Vergleich hohen Lebenskosten, etwas was im Zusammenhang mit der Konkurrenzfähigkeit unserer Wirtschaft immer wieder genannt wird. Es könnte deshalb mittel- oder langfristig gesehen lebenswichtig sein, das Problem der zu hohen Bodenpreise in den Griff zu bekommen.

Ein wirklich funktionierender Bodenmarkt mit vernünftigem Verhältnis von Angebot und Nachfrage hätte weitere beachtenswerte Vorteile. Das Grundeigentum hätte die Tendenz in die Hand jener zu gelangen, die es auch benutzen. Private und Firmen aus der Mittelschicht hätten wieder eher Chancen Grundeigentum für ihren Gebrauch zu erwerben.

---

*Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner:*

Birri Othmar, Zug  
Erni Andrea, Steinhausen  
Gössi Alois, Baar  
Hug Malaika, Baar  
Siegwart Christian, Zug  
Winiger Jutz Erwina, Cham  
Zeiter Berty, Baar