



AWT 16/16

RICHTLINIE

betreffend

Grundstückserwerb durch den Kanton und Übertragung der Grundstücke an Unternehmen für die industrielle Nutzung

Gemäss Art. 8 des Gesetzes über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Graubünden vom 27. August 2015 (GWE; BR 932.100) kann der Kanton an Standorten mit volkswirtschaftlichem Potenzial die Verfügbarkeit von Grundstücken zur wirtschaftlichen Entwicklung sicherstellen. Dazu kann er nach Anhörung der Standortgemeinde Grundstücke erwerben, erschliessen und Dritten übertragen. Der Erwerb und die Übertragung von Grundstücken erfolgt zu Marktkonditionen.

Gemäss Art. 5 der Verordnung über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Graubünden (VWE; BR 932.160) gelten Standorte mit volkswirtschaftlichem Potential als Standorte, an welchen die Voraussetzungen für eine industrielle oder touristische Entwicklung gegeben sind. Die Erschliessung muss den Bedürfnissen der vorgesehenen Nutzung entsprechen und eine hohe Qualität aufweisen. Die Gesamtinvestitionen in Grundstücke müssen eine angemessene Kapitalrentabilität aufweisen. Die Übertragung von Grundstücken erfolgt im Baurecht oder zu Eigentum an Unternehmen, die eine besondere Wertschöpfungsintensität und eine hohe Produktivität aufweisen, an Institutionen, die zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Kantons beitragen oder an Unternehmen, Institutionen oder Trägerschaften für touristische Vorhaben, die in der regionalen Standortentwicklungsstrategie enthalten sind.

Diese Richtlinie bezieht sich ausschliesslich auf Grundstücke zur industriellen Nutzung. Ausdrücklich ausgenommen sind Grundstücke für touristische Vorhaben.

Gestützt auf die erwähnten Bestimmungen werden die Einzelheiten wie folgt geregelt:

1. Ausgangslage

Der Kanton fördert die wirtschaftliche Entwicklung auf seinem Gebiet, um insbesondere die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Graubünden zu steigern, die Wertschöpfung im Kanton zu erhalten oder zu erhöhen und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Die Verfügbarkeit von Flächen für die industrielle Nutzung ist dabei ein wesentlicher Standortfaktor.

Massgebend in diesem Zusammenhang sind auch die Botschaften der Regierung an den Grossen Rat Heft Nr. 5/2014-2015 «Bericht Wirtschaftsentwicklung im Kanton Graubünden» sowie Heft Nr. 2/2015-2016 «Totalrevision des Gesetzes über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Graubünden». Darin wird u.a. geschildert, wie wichtig im Standortwettbewerb die rasche Verfügbarkeit von Flächen ist und wie bedeutend es für den Kanton Graubünden ist, selber an strategisch wichtigen Standorten ausreichende, rasch verfügbare und marktfähige Flächen in unterschiedlichen Grössen erwerben zu können.

Gleichzeitig erfordert die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG 1) unter anderem eine Anpassung der kantonalen Richtpläne. RPG 1 bezweckt einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und davon abgeleitet eine verdichtete Siedlungsentwicklung. Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet.

Gestützt auf diese Rahmenbedingungen und Zielsetzungen sowie zur Förderung einer aktiven Bodenpolitik auf allen Staatsebenen wurden bereits verschiedene Projekte abgeschlossen bzw. in Angriff genommen, wie beispielsweise die Evaluation von strategischen Flächen im Bündner Rheintal, die Bestimmung und Profilierung der wichtigen Arbeitsstandorte sowie die Entwicklung eines Werkzeugkastens Arbeitsstandorte und einer Immobiliendatenbank.

2. Kriterien für den Erwerb von Grundstücken

Als Entscheidungsgrundlagen für den Erwerb von Grundstücken werden in der Regel folgende Kriterien beigezogen:

- Die Standorte mit volkswirtschaftlichem Potential für die industrielle Entwicklung ergeben sich aus Sicht der Unternehmen primär aus deren Lagequalität (z.B. Erreichbarkeit, Erschliessung) sowie aus dem Arbeitskräftepotenzial. In erster Linie sind das Standorte im Bündner Rheintal, vorderen Prättigau und unteren Misox. Von Interesse sind an diesen Standorten sowohl Flächen, welche noch nicht eingezont und erschlossen wurden, als auch bereits erschlossene Industrieflächen. Dabei handelt es sich insbesondere um Gebiete, die im Raumkonzept als urbaner / suburbaner Raum bezeichnet sind und als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden sollen (siehe «Bericht Wirtschaftsentwicklung im Kanton Graubünden» sowie «Raumkonzept Graubünden»).
- Von volkswirtschaftlichem Interesse für den Kanton können auch bebaute Flächen sein, die im Rahmen einer Revitalisierung/Umnutzung (bei einer Brache oder bei starker Unternutzung) wieder dem Markt zugeführt werden sollen und können. Dies entspricht den Grundsätzen des haushälterischen Umgangs mit Bodenressourcen und im Sinne der Siedlungserneuerung.
- Ausserhalb der oben erwähnten Gebiete können für den Kanton auch Standorte von volkswirtschaftlichem Interesse sein, an welchen eine bereits erschlossene, attraktive Industriefläche vorhanden ist, dessen Eigentümer jedoch beabsichtigt, diese in kleineren Parzellen aufzuteilen und einzeln zu veräussern.
- Die Standortgemeinde erklärt sich mit dem Erwerb des Grundstückes seitens des Kantons grundsätzlich einverstanden.
- Das Grundstück kann zu Marktkonditionen erworben werden.
- Die Erschliessung des Grundstückes muss den Bedürfnissen der vorgesehenen Nutzung entsprechen und eine hohe Qualität aufweisen.

3. Kriterien für die Übertragung von Grundstücken an Unternehmen

Als Entscheidungsgrundlagen für die Übertragung von Grundstücken an Unternehmen werden in der Regel folgende Kriterien beigezogen:

- Das Vorhaben des interessierten Unternehmens ist exportorientiert.
- Das interessierte Unternehmen bzw. das geplante Vorhaben weist eine hohe volkswirtschaftliche Wertschöpfung auf. Diesbezüglich wird von folgender Definition ausgegangen: Die erwartete, durch das Unternehmen zu erbringende Bruttowertschöpfung pro Mitarbeiter/in oder der erwartete, an die Mitarbeitenden des Unternehmens zu entrichtende Medianlohn soll mehrheitlich höher liegen als die durchschnittliche Bruttowertschöpfung pro Mitarbeiter/in im produzierenden Sektor in der Schweiz (derzeit rund 160 000 Franken), bzw. als der Medianlohn pro Mitarbeiter/in im produzierenden Sektor in der Grossregion Ostschweiz (derzeit rund 6000 Franken pro Monat).
- Das interessierte Unternehmen weist aufgrund der üblichen Beurteilungskriterien eine gute Bonität auf.
- Grundsätzlich sind nur Unternehmen mit produktiven oder produktionsnahen Dienstleistungsunternehmen zugelassen. Technologieorientierte, innovative und immissionsarme Unternehmen sind zu bevorzugen.
- Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Wertschöpfung und zu einer geringen Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen (wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Abstellplätze und dergleichen) sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Mögliche Ausnahmen zu produktiven und produktionsnahen Dienstleistungsunternehmen bilden internationale Headquarterfunktionen, nationale und internationale Zentren und Stützpunkte und dergleichen.
- Die Vereinbarkeit der Unternehmenstätigkeit mit der regionalen Ausrichtung (u.a. Standortentwicklungsstrategie) ist zu berücksichtigen.
- Die Übertragung des Grundstücks an das Unternehmen erfolgt unter Anhörung der Standortgemeinde.
- Die Grundstücke werden zu Marktkonditionen an Unternehmen übertragen.

Die Regierung beschliesst über den Verkauf oder die Abgabe des Grundstückes im Baurecht. Verkauf oder Abgabe haben zu Marktkonditionen zu erfolgen.

4. Ablauf Erwerb und Übertragung von Grundstücken an Unternehmen

Der Grundstückerwerb kann grundsätzlich in vier Phasen unterteilt werden:



Diese Phasen sind nachfolgend nach Ziel, Organisation und Ergebnis gegliedert und beschrieben. Die Prozessverantwortung obliegt dem DVS.

a) Phase 1: Vorevaluation Erwerb Grundstück

Ziel

Ein potentielles Grundstück kann einerseits im Rahmen der aktiven Bodenpolitik des Kantons identifiziert oder durch die Offerte eines veräusserungsinteressierten Eigentümers in Betracht gezogen werden. In der Vorevaluationsphase geht es darum, die Gesetzeskonformität und Marktattraktivität des beabsichtigten Erwerbs zu prüfen. Es geht u.a. um folgende Fragestellungen:

- Volkswirtschaftliches Potential des Standorts und des Grundstücks
- Marktattraktivität des Grundstücks und Marktkonformität des Kaufpreises
- Umweltaspekte wie Altlasten, Schadstoffe, Gewässer, Lärmimmissionen und Naturgefahren
- Raumplanerische Aspekte wie Notwendigkeit von Ein-, Auf- oder Umzonungen sowie zum Verfahren
- Abklärung zu laufenden Verträgen, zu vorhandenen Dienstbarkeiten, zur allfälligen Revitalisierung (Abbrüche, bedürfnisgerechter Erschliessung etc.), Bewirtschaftung und Kostenfolgen
- Finanzrechtliche Aspekte, Kapitalrentabilität der Gesamtinvestition
- Projektorganisation

Organisatorisches

Bei der Vorevaluation werden in einem ersten Schritt diejenigen Dienststellen beigezogen, die von der Fragestellung in der Regel betroffen sind. Sie bilden die sogenannte «ständige Gruppe». Die ständige Gruppe besteht aus den Dienststellen DFG, ARE, AWT, HBA und ANU. Fallweise werden weitere Dienststellen aufgrund der konkreten Problemstellung beigezogen (z.B. Anschlussgleisthematik, Naturgefahren o.ä.) Die jeweilige Standortgemeinde und der Eigentümer des Grundstücks werden in der Vorevaluationsphase aktiv miteinbezogen.

Ergebnis

Die Regierung wird unter Departementales umgehend über die anstehende Vorevaluation des Grundstückerwerbs informiert. Nach Vorliegen der Vorevaluationsergebnisse trifft die Regierung auf Antrag des DVS einen Grundsatzentscheid und setzt eine projektbezogene Verfahrenskoordination ein.

b) Phase 2: Evaluation Erwerb Grundstück und Aufarbeitung Regierungsbeschluss

Ziel

Diese Phase beinhaltet eine vertiefte Prüfung der in der Vorevaluation erwähnten Fragestellungen und soll dazu führen, dass alle relevanten Informationen zum Grundstückerwerb so konkret aufgearbeitet werden, dass die Regierung den Erwerbsentscheid fällen kann. Es geht u.a. um folgende Inhalte:

- Raumplanerische Aspekte (Grundordnung, bestehend aus Zonenplan, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan)
- Revitalisierung, Erschliessung, Parzellierung
- Finanzierung, Tragbarkeit
- Verträge mit den involvierten Parteien
- Transaktionskonzept
- Kommunikation

Organisatorisches

Die Aufarbeitung und Koordination der in den jeweiligen Dienststellen erfolgten, vertieften Abklärungen erfordern eine Projektorganisation. Die Projektorganisation besteht im Sinne einer projektbezogenen Verfahrenskoordination aus einer Projektgruppe, welche durch einen Kantonsvertreter oder durch eine externe Fachkraft geleitet wird. Zur Projektgruppe gehören alle Dienststellen der «ständigen Gruppe», Gemeindevertreter der Standortgemeinde, Eigentümer des Grundstücks und externe Fachleute (z.B. Juristen, Ingenieure, Planer). Falls Ein-, Auf- oder Umzonungen nötig sind, so muss der Erwerbsentscheid koordiniert mit dem Entscheid des Souveräns der Standortgemeinde erfolgen. Planungsträger der Nutzungsplanung ist die Gemeinde (Art. 3 Abs. 1 KRG). Die notwendigen Verträge und die Mehrwertabschöpfung sind vor dem Entscheid des Souveräns zu regeln.

Ergebnis

Die Regierung beschliesst den Erwerb des Grundstücks, die Einsetzung einer Projektorganisation für die Umsetzung und ermächtigt das DVS mit der Unterzeichnung der notwendigen Verträge. Gleichzeitig stellt die Regierung die finanziellen Mittel für die Verfügbarmachung des Grundstücks zur Verfügung.

c) Phase 3: Verfügbarmachung Grundstück

Ziel

Nach erfolgtem Kaufentscheid der Regierung geht es darum, das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung verfügbar zu machen. Dabei geht es um folgende Inhalte/Teilprojekte:

- Erstellung und Freigabe eines Projekthandbuchs
- Anpassung bestehende und Erwirkung neue Vertragswerke
- Raumplanerische Aspekte wie Arealplanung, ev. Quartierplan Gemeinde
- Detailplanung der Revitalisierung, Erschliessung, Parzellierung
- Ausschreibung der Revitalisierungs- und Erschliessungsarbeiten unter Berücksichtigung der Submissionsvorschriften
- Ausführung der Arbeiten
- Kommunikation nach aussen

Organisatorisches

Entsprechend der Projektorganisation gemäss Regierungsbeschluss wird eine Steuerungsgruppe eingesetzt, welche von einem Regierungsmitglied geleitet wird, in der Regel vom Vorsteher DVS, dem die Projektherrschaft obliegt. Mitglieder der Steuerungsgruppe sind Vertreter des DVS, BVFD und DFG. Die Projektherrschaft setzt auf Antrag der Steuerungsgruppe eine Projektlenkung und Gesamtprojektleitung (intern oder extern) ein. Die Projektlenkung setzt sich dafür ein, dass die Projektziele erreicht werden. Die Gesamtprojektleitung stellt die Koordination aller notwendigen Teilprojekte sicher. Zur Projektgruppe gehören alle Dienststellen der «Kerngruppe», Gemeindevertreter der Standortgemeinde und externe Fachleute (z.B. Juristen, Ingenieure, Planer). Die Kommunikation nach aussen obliegt dem Vorsteher DVS.

Ergebnis

Das Grundstück ist soweit in Wert gesetzt, dass es in einen ordentlichen Betrieb überführt, bewirtschaftet und an ansiedlungswillige Unternehmen übertragen werden kann.

d) Phase 4: Bewirtschaftung Grundstück

Ziel

Abhängig von der Entwicklungsstrategie des Standorts und unter Berücksichtigung der darauf abgestimmten Bewirtschaftungsstrategie werden die erworbenen Grundstücke und die dazu gehörigen Immobilien fachgerecht überwacht und unterhalten.

Organisatorisches

Das infrastrukturelle Immobilienmanagement obliegt dem HBA. Eine separate Vereinbarung je Grundstück bzw. Areal mit dem HBA regelt die Einzelheiten zur konkreten Abgrenzung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung.

Ergebnis

Alle notwendigen Massnahmen des Immobilienmanagements werden im Rahmen der vereinbarten Aufgaben, der Verantwortung und der Kompetenzen umgesetzt.

5. Finanzrechtliche Aspekte

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundstücken zur wirtschaftlichen Entwicklung steht gestützt auf Art. 32 Abs. 2 GWE in der abschliessenden Kompetenz der Regierung. Die Kosten für den Kauf oder für die Erschliessung werden der Investitionsrechnung des AWT belastet. Sie sind von der Nachtragskreditpflicht befreit (Art. 20 Abs. 3 lit. e FHG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 GWE). Sie sind zudem vom finanzpolitischen Richtwert betreffend die Nettoinvestitionen ausgenommen (siehe entsprechender Hinweis in der Botschaft über das Regierungsprogramm und den Finanzplan für die Jahre 2017–2020, Seite 867). Diese Investitionen sollten die Erfolgsrechnung des Kantons langfristig nicht belasten.

Der Kanton ist von sämtlichen Steuern befreit. Dies gilt auch für die kommunalen Handänderungssteuern (gemäss Art. 11 lit. b GKStG; BR 720.200). Der Kanton unterliegt jedoch einer allfälligen Mehrwertabschöpfung.

Die für Erwerb, Inwertsetzung, Bewirtschaftung und Vermarktung der Grundstücke notwendigen Konti nach HRM2 wurden eröffnet. Sie werden in der Rechnung des AWT erfasst.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie gilt ab 1. Juli 2016.

7. Information

Diese Richtlinie wird im Internet veröffentlicht.

Chur, 29. Juni 2016

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:

sig. Dr. Jon Domenic Parolini, Regierungsrat

Beilage:

- Flow Chart «Evaluationsprozess Erwerb von Grundstücken nach GWE»

Evaluationsprozess Erwerb von Grundstücken nach GWE

