



ANMERKUNGEN ZUM ENTWURF

„REGLEMENT ÜBER DEN FONDS FÜR EINE AKTIVE BODENPOLITIK DES BEZIRKS RÜTE (RFAB)“

Einleitende Bemerkungen

Der Bezirksrat Rüte beabsichtigt, der ordentlichen Bezirksgemeinde 2017 ein Reglement über einen Fonds für eine aktive Bodenpolitik zu unterbreiten. Er kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, der die Bezirke in Art. 49 Baugesetz (GS 700.000) verpflichtet, zur Verwirklichung ihrer Planungen eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik zu fördern. Die weiteren Überlegungen des Bezirkesrates können der Broschüre entnommen werden, in der das Geschäft zuhanden der Bezirksgemeinde vorgestellt wird. Nachfolgend finden sich Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen.

Entwurf RFAB	Anmerkungen
Reglementsammlung Bezirk Rüte E-Nr. 701	Die Systematik der Nummerierung orientiert sich an den Kapiteln der kantonalen Gesetzessammlung.
Reglement über den Fonds für eine aktive Bodenpolitik des Bezirks Rüte (RFAB)	
vom 7. Mai 2017	Nächste ordentliche Bezirksgemeinde und damit im Falle der Gutheissung Beschlussdatum.
Die Bezirksgemeinde Rüte, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 der Kantonsverfassung vom 24. Wintermonat 1872 sowie Art. 49 des Baugesetzes vom 29. April 2012 beschliesst:	Art. 49 Baugesetz bestimmt: « ¹ Die Bezirke fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. ² Die Bezirke treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.»

<p>Art. 1 Zweck</p> <p>¹ Der „Fonds für eine aktive Bodenpolitik“ des Bezirks Rüte ist ein zweckgebundenes Vermögen zur Förderung einer aktiven Bodenpolitik.</p> <p>² Der Fonds dient der Durchführung von Geschäften mit Grundstücken des Finanzvermögens.</p> <p>³ Das im Fonds eingelegte Vermögen ist gemäss den Bestimmungen dieses Reglements zu verwenden und zu verwalten.</p>	<p>Der Einleitungsartikel verdeutlicht den Zweck und damit die ratio legis des RFAB. Der Fonds ist ein zweckgebundenes Vermögen. Er dient der Durchführung von Geschäften mit Grundstücken im Finanzvermögen. Das sind jene Grundstücke, die nicht direkt der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Sie können also beispielsweise verkauft oder im Baurecht abgegeben werden, ohne dass die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben beeinträchtigt ist. Im Gegensatz dazu sind Grundstücke im sogenannten Verwaltungsvermögen für die Aufgabenerfüllung notwendig, mithin also verwaltungsnotwendig. Ein Beispiel dafür ist etwa der Werkhof.</p>
<p>Art. 2 Äufnung</p> <p>¹ In den Fonds eingelegt werden bei Bedarf eigene Beiträge zu Lasten der Rechnung, Schenkungen, Vermächtnisse, Grundstückserträge, Verkaufserlöse von Grundstücken, welche mit Fondsvermögen erworben wurden, sowie Zinserträge des Fonds.</p> <p>² Beträgt das Fondsvermögen mehr als fünf Millionen Franken, so dürfen keine weiteren eigenen Beiträge zu Lasten der Rechnung eingelegt werden.</p>	<p>Die Bestimmung befasst sich mit der Äufnung des Fonds. In Abs. 1 wird erwähnt, welche Mittel in den Fonds eingelegt werden dürfen. Neben Beiträgen aus der Bezirksrechnung ist auch denkbar, dass zweckgebundene Schenkungen oder Vermächtnisse zu Gunsten des Fonds gemacht werden. Weiter sollen Erträge und Verkaufserlöse von Grundstücken, die mit Fondsmitteln erworben wurden, in den Fonds fliessen. Bei Erträgen ist beispielsweise an Baurechts- oder Mietzinse zu denken. Falls mit dem Fondsvermögen Zinserträge erwirtschaftet werden können, fliessen diese folgerichtigerweise ebenfalls in den Fonds.</p> <p>Die Verfolgung einer aktiven Bodenpolitik setzt ausreichende Mittel für den Erwerb von Grundstücken voraus. Ab fünf Millionen Franken Fondsvermögen ist die jährliche Einlage zu Lasten der Bezirksrechnung ausgeschlossen. Damit wird garantiert, dass die Rechnung mittelfristig nicht zu Gunsten des Fonds negativ tangiert wird und unnötig hohe Fondsmittel resultieren. Schenkungen und Vermächtnisse sollen weiterhin angenommen werden können. Auch Grundstückserträge, Verkaufserlöse und Zinserträge fliessen in den Fonds.</p>
<p>Art. 3 Verwendung</p> <p>¹ Das Fondsvermögen wird für eine aktive Bodenpolitik innerhalb des Bezirks zu verwenden, um namentlich</p> <p>a) eine ausgewogene bauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung im Bezirk zu fördern;</p> <p>b) Eigentum an für die Öffentlichkeit wichtigen Orten sicherzustellen;</p> <p>c) Grundstücke zu tragbaren Bedingungen an Dritte abgeben zu können.</p> <p>² Der Bezirk kann dafür bebaute oder unbebaute Grundstücke erwerben, verkaufen, tauschen und Rechte an solchen einräumen.</p> <p>³ Die notwendigen Aufwände wie Darlehen, Zinsen, Erschliessungs- und Sanierungskosten sind dem Fonds zu belasten.</p>	<p>Dieser Artikel bestimmt, wofür das Fondsvermögen verwendet werden darf. Aktive Bodenpolitik für eine ausgewogene bauliche Entwicklung kann etwa betrieben werden, indem ein Grundstück in einer Baulücke gekauft und an einen Bauwilligen – unter bestimmten Bedingungen – weiterverkauft würde. Bei der wirtschaftlichen Entwicklung ist an das zur Verfügung stellen von Industrie- und Gewerbeland zu denken, bei der sozialen Entwicklung an die günstige Abgabe von Grundstücken zu Gunsten von Familien (lit. a). Wichtige Orte für die Öffentlichkeit sind insbesondere die Dorfzentren und andere neuralgische Punkte, die der Bezirk benötigt zur Aufgabenerfüllung oder auch Dritte, die Leistungen im öffentlichen Interesse erbringen (lit. b). Bei der Abgabe ist etwa der Verkauf oder Einräumung eines Baurechts zu tragbaren Bedingungen an Unternehmen oder Familien möglich (lit. c).</p> <p>Die Erfüllung des Zwecks erfolgt durch Erwerb von Grundstücken durch Kauf, Annahme von Schenkungen oder Vermächtnissen sowie durch den Verkauf, den Tausch oder die Einräumung von Rechten an Grundstücken (insbesondere</p>

	<p>Baurecht).</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwendung des Fondsvermögens ist der Vollständigkeit halber analog der Äufnung durch Grundstückserträge zu erwähnen, dass die notwendigen Aufwände für Darlehen, Zinsen, Erschliessungs- und Sanierungskosten dem Fonds belastet werden.</p>
<p>Art. 4 Abgabe an Dritte</p> <p>¹ Der Bezirk kann Grundstücke zur Überbauung an Dritte abgeben. Die Abgabe kann durch Einräumung eines Baurechts oder durch Eigentumsübertragung erfolgen.</p> <p>² Die Baurechtsnehmer oder Erwerber sind vertraglich zu verpflichten, das Grundstück innert einer bestimmten Frist zonenkonform zu überbauen und zu nutzen. Für den Fall der Nichteinhaltung der Verpflichtungen ist die Aufhebung des Baurechts oder ein ausschliessliches Rückkaufsrecht zu Gunsten des Bezirks zu vereinbaren.</p> <p>³ Baurechtsnehmern ist in der Regel die Errichtung eines Unterbaurechts zu untersagen. Ebenso sind Entschädigungsregeln für den Heimfall zu treffen.</p> <p>⁴ Die entsprechenden Vertragsbestimmungen gemäss Abs. 2 und 3 sind im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>Hier sind die Vorschriften über die Abgabe von Grundstücken an Dritte zu finden. Adressat der Bestimmungen ist der Bezirksrat, der in solchen Fällen das Nötige in entsprechenden Verträgen mit den Erwerbern oder Baurechtsnehmern zu vereinbaren hat. Wenn Grundstücke zu tragbaren Bedingungen an Dritte abgegeben werden, muss sichergestellt sein, dass der Zweck dieser Förderung gewährleistet bleibt. Infolgedessen ist Baurechtsnehmern die Errichtung eines Unterbaurechts in der Regel zu untersagen und beim Verkauf ein ausschliessliches Rückkaufsrecht zu verabreden. Es soll ausgeschlossen sein, dass Dritte sich zu Lasten der Öffentlichkeit bereichern könnten. Damit bestimmte der Bezirk zumindest die künftigen Nutzungsbedingungen, indem das Grundstück nur Personen angeboten wird, die sich verpflichten es als persönliches Wohneigentum zu nutzen. Eine Nutzung als Feriendomizil muss somit ausgeschlossen werden. Damit würde auch der Zweitwohnungsproblematik wirksam begegnet. Die entsprechenden Vertragsbestimmungen sind im Grundbuch einzutragen, damit sie nicht nur obligatorische, sondern auch dingliche Wirkung entfalten.</p>
<p>Art. 5 Befugnisse Bezirksrat</p> <p>¹ Der Bezirksrat entscheidet im Rahmen des vorgeschriebenen Verwendungszwecks vollumfänglich über die Verwendung des Fondsvermögens und Abgabe der gestützt auf dieses Reglement erworbenen Grundstücke.</p> <p>² Der Bezirksrat ist ermächtigt, im Rahmen seiner Finanzkompetenz zur Erreichung des Verwendungszwecks Darlehen aufzunehmen.</p> <p>³ Der Bezirksrat kann im Rahmen seiner Finanzkompetenz Beiträge zu Lasten der Rechnung in den Fonds einzulegen.</p> <p>⁴ Der Bezirksrat kann in ausserordentlichen Fällen Fondsvermögen in die Rechnung zurückführen.</p>	<p>Diese Bestimmung räumt dem Bezirksrat als Exekutive des Bezirks im Rahmen des in Art. 3 vorgeschriebenen Verwendungszweckes die volle Handlungskompetenz im Zusammenhang mit Mutationen von Grundstücken im Finanzvermögen ein. Ist der Zweck der aktiven Bodenpolitik erfüllt, entscheidet der Bezirksrat über den Kauf, Tausch, Verkauf und die Einräumung von Nutzungsrechten in eigener Kompetenz. Diese Kompetenzordnung geht als lex specialis der Kompetenzordnung im RGO vor. Der Bezirksrat kann im Rahmen seiner Finanzkompetenz für die Zweckerfüllung auch Darlehen aufnehmen. Entscheidend sind die Zinskosten, wobei Art. 19 bzw. Art. 22 RGO betreffend wiederkehrende Kosten anwendbar sind. Der Bezirksrat kann weiter auch im Rahmen seiner Finanzkompetenz nach RGO Beiträge in den Fonds einlegen. In ausserordentlichen Fällen sind Rückführungen möglich. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn der Bezirk aufgrund eines Naturereignisses umgehend grössere Beiträge benötigt und die Liquidität nicht gegeben ist.</p>
<p>Art. 6 Aufgaben Bezirksrat</p> <p>¹ Der Bezirksrat trägt die Verantwortung für die Verwaltung des Fondsvermögens und legt die Mittel nach Möglichkeit werterhaltend oder wertsteigernd an.</p>	<p>Der Bezirksrat trägt entsprechend seiner Kompetenzen auch die volle Verantwortung für das Fondsvermögen und dessen Wert. Er ist verpflichtet, im Geschäftsbericht separat über jegliche Änderungen im Fonds zu berichten und</p>

<p>² Der Bezirksrat erstattet der Bezirksgemeinde jährlich Bericht über alle Änderungen im Fonds.</p>	<p>damit Rechenschaft abzulegen.</p>
<p>Art. 7 Rechnungsführung</p> <p>¹ Der Fonds ist in der Bilanz des Bezirks separat auszuweisen.</p> <p>² Über die gestützt auf dieses Reglement erworbenen Grundstücke ist ein separates Inventar zu führen.</p>	<p>In dieser Bestimmung sind Vorschriften zur Rechnungsführung enthalten, damit die Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Stimmberechtigten gewährleistet ist. Der Fonds ist in der Bezirksrechnung separat auszuweisen. Die gestützt auf das vorliegende Reglement erworbenen Grundstücke sind in einem Inventar separat zu erfassen. Dies stellt unter anderem sicher, dass Grundstückserträge und Verkaufserlöse wie vorgesehen in den Fond fliessen.</p>
<p>Art. 8 Aufsicht</p> <p>Die Rechnungsprüfungskommission des Bezirks übt im Rahmen der ordentlichen Jahresprüfung die Aufsicht über den Fonds aus und berichtet darüber.</p>	<p>Die Rechnungsprüfungskommission soll die Aufsicht über den Fonds ausüben. Es ist zweckmässig, dass dasjenige Organ, welches die Bezirksrechnung prüft, auch die Veränderungen des Fondsvermögens beaufsichtigt. Entsprechend hat sie in ihrem Bericht Aussagen darüber zu machen.</p>
<p>Art. 9 Inkrafttreten</p> <p>Dieses Reglement tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Standeskommission durch die Annahme der Bezirksgemeinde in Kraft.</p>	<p>Gemäss Art. 24 Abs. 1 Verordnung über die Landsgemeinde und Gemeindeversammlungen (GS 160.410) bedürfen die von Gemeinden erlassenen Reglemente der Genehmigung der Standeskommission.</p>
<p>Namens der Bezirksgemeinde Rüte:</p> <p>Appenzell Steinegg, 7. Mai 2017</p> <p>Der regierende Hauptmann Bruno Huber</p> <p>Der stillstehende Hauptmann Niklaus Mock</p> <p>Von der Standeskommission genehmigt:</p> <p>Appenzell,</p> <p>Der regierende Landammann Daniel Fässler</p> <p>Der Ratschreiber Markus Dörig</p>	