



Abstimmung

vom 9. Juni 2013

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung und laden Sie ein, diese zu prüfen und Ihre Stimme mit JA oder NEIN abzugeben.

Gemeinderat Wetzikon

Seite

Das Wichtigste in Kürze

3

Politische Gemeinde

Initiative Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon", Anpassung Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009

5

Die Akten liegen im Stadthaus, Büro 302 (Präsidiales + Leitung), zur Einsicht auf.

Das Wichtigste in Kürze

Politische Gemeinde

Initiative Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon", Anpassung Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009

Gemäss heute gültiger Gemeindeordnung ist der Gemeinderat zuständig für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte im Bereich des Finanzvermögens bis Fr. 2 Mio. im Einzelfall. Für darüber hinaus gehende Geschäfte ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Mit der am 26. Februar 2013 eingereichten Initiative soll die beschriebene Kompetenz des Gemeinderates von 2 Mio. auf 0,5 Mio. Franken reduziert werden. Das Begehren verfolgt das Ziel, Gemeindeland in der Regel im Baurecht abzugeben, anstatt zu verkaufen.

Der Gemeinderat lehnt die Initiative aus verschiedenen Gründen ab.

Fast ausnahmslos alle wichtigen Landgeschäfte werden bereits heute durch die Gemeindeversammlung genehmigt (rund 20 Mio. Franken von rund 25 Mio. Franken der in den Jahren 2006 bis 2012 veräusserten Liegenschaften).

Die Abgabe von Land im Baurecht erfolgt gemäss Praxis des Gemeinderates dort, wo es für die Stadt und die Investoren Sinn macht (z. B. Erweiterung Alterssiedlung Kempten). Viele Investoren sind übrigens an einem Baurecht nicht interessiert.

Risiken mit sehr langen Vertragsdauern und Bezahlung von Heimfallentschädigungen können vermieden und dafür die Verkaufserlöse für den Schuldenabbau verwendet werden.

Die Stimmberechtigten haben am 23. September 2012 einer neuen Gemeindeordnung (mit Parlament) zugestimmt mit für den künftigen Stadtrat betreffend Landgeschäften gegenüber heute tieferen Kompetenzen (1,5 statt 2,0 Mio. Franken).

Die Initiative will somit einen erst im letzten Jahr gefällten Volksentscheid umstossen und hätte zur Folge, dass die geänderte „alte“ Gemeindeordnung nur gerade wenige Monate gültig wäre, nämlich bis Mitte 2014, wenn das Parlament seinen Betrieb aufnimmt. Eine derart kurzfristige Änderung der Rechtsordnung ist deshalb alles andere als zweckmässig.

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Vorlage.

Die Vorlage im Detail

Politische Gemeinde

Initiative Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon", Anpassung Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009

Mit Eingabe vom 26. Februar 2013 reichte Esther Schlatter, Rebhalde 14, 8623 Wetzikon die nachstehende Einzelinitiative ein:

Ausgangslage

Initiativtext

Die Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 wird wie folgt angepasst:

Art. 13

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für

- 6. Verfügungen über Grundeigentum und dingliche Rechte im Bereich des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 500'000 im Einzelfall*

Art. 22

Der Gemeinderat ist zuständig für

- 5. Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte im Bereich des Finanzvermögens bis Fr. 500'000 im Einzelfall"*

Begründung

Die Gemeinde Wetzikon hat von 2006 bis 2012 Liegenschaften im Wert von 25 Mio. Franken verkauft. Mit dieser Strategie hat der Gemeinderat nicht nur Vermögen der Gemeinde – und somit von uns allen – veräussert. Gleichzeitig wurde damit die jeweilige Jahresrechnung aufgebessert und die Finanzlage erschien besser als sie tatsächlich war.

"Kaufe Land – ich habe gehört, Gott erschafft keines mehr", soll der Schriftsteller Mark Twain einmal bemerkt haben. Land ist tatsächlich nur sehr begrenzt verfügbar, speziell in der Schweiz. Deshalb ist Land – vor allem Bauland – eine Wertanlage. So sind die Bodenpreise in der Schweiz zwischen 1978 und 2012 um 240 % gestiegen und werden voraussichtlich weiter steigen.

Es ist daher kurzsichtig, Land zu verkaufen, wenn es im Baurecht vergeben werden kann. Die Substanz (=Vermögen), die Wetzikon so vergeben hat, ist unwiederbringlich verloren. Die zukünftige Wertsteigerung des Landes wurde verschenkt.

Durch die getätigten Verkäufe erhielt der Steuerzahler leider den falschen Eindruck, dass die Gemeindefinanzen ausgeglichen sind, da die Verkaufserlöse in die ordentliche Rechnung einflossen. So entstand der Anschein, dass grössere Projekte problemlos finanziert werden konnten.

Eine bessere und nachhaltigere Strategie wäre es gewesen, das Land in der Regel im Baurecht zu vergeben, anstatt zu verkaufen.

Baurecht bedeutet, dass das Land sozusagen vermietet wird. Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde und der Nutzer zahlt dafür eine "Miete", den sogenannten Baurechtszins. Baurechtsverträge werden langfristig (über 30 bis max. 99 Jahre) abgeschlossen und bringen so über Jahrzehnte konstante Einnahmen. Nach Ablauf des Vertrages kann die Gemeinde wieder über das Grundstück verfügen bzw. es allenfalls neu im Baurecht vergeben.

Im Fall der zwischen 2006 und 2012 veräusserten Liegenschaften bedeutet dies konkret: Wäre alles verkaufte Land im Baurecht vergeben worden, hätte dies der Gemeinde Wetzikon über Jahrzehnte konstante Einnahmen von 800'000 bis 1'000'000 Franken pro Jahr eingebracht. Das sind mehr als zwei Steuerprozente, die dann nicht von den Steuerzahlern bezahlt werden müssten! Und die ganze Wertsteigerung des Landes würde weiterhin der Gemeinde gehören.

Es gibt noch weitere Vorteile, die klar für das Baurecht sprechen:

- *Die Gemeinde kann Einfluss darauf nehmen, was gebaut wird. So kann z.B. unerwünschtes Gewerbe ferngehalten werden.*
- *Bei Industrieland kann die Gemeinde verlangen, dass der Baurechtsnehmer den Steuersitz nach Wetzikon verlegt und so zusätzliche Einnahmen generieren.*
- *Die Gemeinde kann sicherstellen, dass Betriebe, die möglichst viele neue Arbeitsplätze bringen, angesiedelt werden.*

Viele Gemeinden verfolgen die Strategie des Baurechts anstelle Verkaufs sehr erfolgreich, was man an den Steuerfüssen erkennt. Beispiele dafür sind unter anderen Dällikon (Steuerfuss 2013 105) und Rümlang (Steuerfuss 2013 107). Diese Gemeinden hätten ohne diese Politik einen wesentlich höheren Steuerfuss.

Entgegen den Aussagen des Gemeinderates Wetzikon ist Baurecht nicht nur dann sinnvoll, wenn genossenschaftliches Wohnen oder Nutzungen im öffentlichen Interesse gefördert werden soll. Die oben genannten Vorteile und Beispiele widerlegen dies klar. Für Investoren ist Baurecht im Übrigen durchaus interessant, weil so mit weniger Kapital gebaut werden kann. Spekulanten hingegen sind an Baurechtsverträgen nicht interessiert.

Damit die Fortführung der bisherigen Politik in Zukunft verhindert werden kann, muss die Kompetenz für Geschäfte über 500'000 Franken der Gemeindeversammlung bzw. später dem Parlament übertragen werden.

Dafür sind aus rechtlichen Gründen zwei Initiativen notwendig, eine für die aktuell gültige und eine für die neue Gemeindeordnung.

Der Gemeinderat wird hiermit aufgefordert, bis zur Abstimmung über diese Initiative keine weiteren Verkäufe zu tätigen, insbesondere keine wie das strategisch sehr wichtige Bibliotheksgebäude.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung einer nachhaltigen Landpolitik, von der wir alle lange profitieren.

Die Prüfung der vorliegenden Initiative durch den Gemeinderat am 27. März 2013 hat ergeben, dass sie formell gültig zustande gekommen und materiell bzw. inhaltlich ebenso zulässig ist. Hingegen musste die zweite Initiative für die neue, noch nicht rechtskräftige Gemeindeordnung (mit Parlament) als ungültig erklärt werden.

Prüfung der Initiative

Gemäss Art. 22 Ziff. 5 der heute und bis Mitte 2014 gültigen Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 ist der Gemeinderat zuständig für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte im Bereich des Finanzvermögens bis Fr. 2 Mio. im Einzelfall. Für darüber hinaus gehende Geschäfte ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Stellungnahme Gemeinderat

Tatsächlich ist es so, dass in den Jahren 2006 bis 2012 Liegenschaften im Gesamtwert von rund 25 Mio. Franken veräussert wurden. Diese Veräusserungen wurden aber im Rahmen von rund 20 Mio. Franken bereits bisher durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Dabei handelte es sich um Verkäufe von Grundstücken zum Bau der neuen SUVA-Agentur beim Bahnhof Wetzikon, für die Erweiterung der Reichle & de Massari AG im Gebiet Binzacker/Weid und für die Übernahme der BWS-Schulhäuser an der Töstalstrasse durch die Sekundarschulgemeinde Wetzikon-Seegräben. Zudem wurden im selben Zeitrahmen Liegenschaften im Wert von rund 2 Mio. Franken durch die Stadt erworben.

Der Gemeinderat unterstützt das Ansinnen der Initiatorin, das Instrument des Baurechts jeweils zu prüfen und dort einzusetzen, wo es für die Stadt wie auch für die Investoren Sinn macht. Der Gemeinderat hat zum Beispiel im Jahr 2012 mit der Genossenschaft Alterssiedlung für die Erweiterung der Alterssiedlung in Kempton einen Baurechtsvertrag abgeschlossen.

Es ist aber auch eine Tatsache, dass viele Investoren das Baurecht zum Vornherein ausschliessen, da sie das Eigentum über die jeweiligen

Grundstücke übernehmen und ihr Kapital entsprechend investieren möchten. Die von der Initiantin erwähnten Gemeinden Dällikon und Rümlang waren vor Jahren in der komfortablen Lage, dass sie sehr grosse Grundstücke in Industriezonen besaßen, welche sich im Zuge des stark aufstrebenden Wirtschaftszentrums rund um den Flughafen Zürich-Kloten einer grossen Nachfrage erfreuten. Somit konnten diese Gemeinden "auf der grünen Wiese" Industrie-, Handels- und Detailhandelsunternehmen ansiedeln, welche auch gerne auf Basis eines Baurechtes ihre Gebäude errichteten. In Wetzikon zeigt sich die Situation deutlich anders. Die Politische Gemeinde besitzt primär Liegenschaften in der Wohn- und Gewerbezone. Die Möglichkeit, mit entsprechenden Investoren Baurechtsverträge abzuschliessen, ist in dieser Zone deutlich geringer.

In vielen Geschäften sprechen auch weitere Gründe gegen ein Baurecht:

- Risiken, die mit einer sehr langen Vertragsdauer zwingend verbunden sind (z. B. Konkurs/Insolvenz des Vertragspartners), können vermieden werden.
- Die Höhe des Erlöses steht zum Zeitpunkt eines Verkaufes definitiv fest und kann für den Schuldenabbau verwendet werden.
- Sollten in XXX Jahren Verhandlungen im Hinblick auf die Erneuerung des Baurechtsvertrages scheitern, tritt der Heimfall ein. Dies hätte die Bezahlung einer Heimfallentschädigung zur Folge. Die Stadt wäre dann beispielsweise ungewollt Eigentümerin eines Einkaufszentrums mit Wohnungen oder eines Industriegebäudes. Die danzumaligen Verkaufsaussichten können auf eine so lange Zeitdauer hinaus nicht seriös abgeschätzt werden.
- Professionelle Investoren geben einem Kauf fast immer den Vorzug. Die Anlagevorschriften vieler Investoren schliessen eine baurechtswise Übernahme eines Grundstückes sogar grundsätzlich aus.

Die Reduktion der Kompetenzen des Gemeinderates für Liegenschaftenkäufe und -verkäufe von 2 Mio. auf 0,5 Mio. Franken zu reduzieren, erachtet der Gemeinderat nicht als adäquates Mittel, um das Instrument des Baurechtes zu fördern. Dies aus folgenden Gründen:

- Die grösseren Liegenschaftengeschäfte im Finanzvermögen (über Fr. 2 Mio.) werden bereits heute durch das Legislativorgan (Gemeindeversammlung) genehmigt.
- Dem Gemeinderat wird mit der Reduktion der Kompetenz das Mittel des kurzfristigen Kaufes oder Verkaufes von Liegenschaften im Finanzvermögen genommen.
- Verhandlungen mit möglichen Käufern/Verkäufern werden schwieriger, bleibt doch die Unsicherheit bezüglich Zustimmung des Legislativorgans bereits bei kleineren Liegenschaftengeschäften im Rahmen von 0,5 bis 2 Mio. Franken.

Der Gemeinderat lehnt die Initiative aber auch aus weiteren Gründen ab:

Der Souverän hat anlässlich der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 einer neuen Gemeindeordnung zugestimmt, welche vorsieht, die Kompetenz des dannzumaligen Stadtrates für Liegenschaftengeschäfte im Finanzvermögen auf 1,5 Mio. Franken (also 0,5 Mio. Franken tiefer als heute) festzulegen. Das heisst, dass die nun vorliegende Initiative von Esther Schlatter eine maximale Wirkungsdauer von rund 9 Monaten aufweisen dürfte (unter Berücksichtigung der Genehmigungsfristen durch den Kanton), sollte sie vom Souverän angenommen werden. Ob in diesem Zeitrahmen Liegenschaftengeschäfte zur Abstimmung kommen könnten, welche, wie durch die Initiative Schlatter gewünscht, neu der Gemeindeversammlung unterbreitet werden müssten, ist fraglich. Nach heutiger Planung zeichnen sich keine solchen Geschäfte ab. Und ganz allgemein macht eine derart kurzfristige Änderung der wichtigsten Rechtsordnung der Stadt Wetzikon für nur wenige Monate keinen Sinn.

Zum Schluss legt der Gemeinderat Wert darauf festzuhalten, dass diese Initiative für eine sehr beschränkte Wirkungsdauer Gesamtkosten von rund Fr. 20'000.-- verursacht hat (Druck der Abstimmungsweisung, Druck Abstimmungszettel und Mehraufwand Wahlbüro).

Der Gemeinderat lehnt aus den in seiner Stellungnahme zur Initiative dargelegten Gründen das Begehren Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon" ab. Insbesondere der Umstand, dass die rechtliche Wirkung dieser Initiative bis zur Einführung der Parlamentsorganisation per Mitte 2014 bestenfalls nur wenige Monate anhalten würde, rechtfertigt keine derart kurzfristige Änderung der Gemeindeordnung.

Empfehlung des Gemeinderates

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird beantragt, sie möchten folgenden Beschluss fassen:

Antrag

Initiative Esther Schlatter, Wetzikon, "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon", Anpassung der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Vorlage.

Gemeinderat Wetzikon

Urs Fischer
Präsident

Kurt Utzinger
Gemeindeschreiber i. V.

Wetzikon, 10. April 2013



Stadtverwaltung Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon
Telefon 044 931 32 00
Telefax 044 931 32 01
info@wetzikon.ch
www.wetzikon.ch