



Abstimmung

vom 22. September 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 23. September 2012

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 23. September 2012

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

Die vom Souverän an der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 genehmigte (neue) Gemeindeordnung legt die Kompetenz des dannzumaligen Stadtrates für Liegenschaftengeschäfte im Finanzvermögen auf 1,5 Mio. Franken fest. Für darüber hinausgehende Geschäfte wäre anstelle der heutigen Gemeindeversammlung aber der Grosse Gemeinderat zuständig.

Mit der am 26. Februar 2013 eingereichten Initiative soll die beschriebene Kompetenz des künftigen Stadtrates von 1,5 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 bzw. wurden bereits heute durch die Gemeindeversammlung genehmigt (rund 20 Mio. Franken von rund 25 Mio. Franken der in den Jahren 2006 bis 2012 veräusserten Liegenschaften). Entsprechend der neuen Gemeindeordnung wären die genannten Geschäfte allesamt ebenfalls durch das Parlament zu entscheiden gewesen.

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). Das Legislativ-

organ (Grosser Gemeinderat) wird ab Mitte 2014 somit noch vermehrt als heute über Liegenschaftengeschäfte befinden können.

Übrigens steht die Frage Landverkauf oder Abgabe von Land im Baurecht mit dem vorliegenden Initiativbegehren in keinem direkten Zusammenhang, wird auch künftig das Baurecht wohl nur dort geprüft, wo es sinnvoll ist. Die starke Kompetenzbescheidung des künftigen Stadtrates für Landgeschäfte auf maximal 0,5 Mio. Franken wird die Exekutive aber weitgehend handlungsunfähig machen. Derart tiefe Kompetenzen sind denn auch fast in keiner anderen zürcherischen Parlamentsgemeinde zu finden.

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Vorlage.

Die Vorlage im Detail

Politische Gemeinde

Initiative Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon", Anpassung Gemeindeordnung 23. September 2012

Initiativtext

Ausgangslage

Die Gemeindeordnung vom 23. September 2012 wird wie folgt angepasst:

Art. 20 Finanzbefugnisse

Der Grosse Gemeinderat trifft folgende finanziellen Entscheide abschliessend:

h) Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte von mehr als Fr. 500'000 bis Fr. 5'000'000 im Einzelfall

Art. 34 Finanzbefugnisse

Der Stadtrat ist zuständig für:

e) Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte 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 Rümliang (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.

Mit Beschluss vom 27. März 2013 erklärte der Gemeinderat die Initiative als ungültig. Dies insbesondere mit den Argumenten, die noch nicht in Kraft stehende Gemeindeordnung

Prüfung der Initiative

- könne nicht auf dem Initiativweg geändert werden;
- würde in einem Verfahren revidiert, welches gemäss ihren eigenen Bestimmungen für eine Revision gar nicht zulässig sei, weil Art. 9 lit. a verlange, dass der Erlass und die Änderung der Gemeindeordnung durch den Grossen Gemeinderat (Parlament) und nicht durch die Exekutive (Stadtrat, bzw. heutiger Gemeinderat) der Urnenabstimmung zu unterbreiten sei.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 27. März 2013 betreffend Ungültigkeitserklärung der Initiative erhob Esther Schlatter mit Eingabe vom 12. April 2013 Stimmrechtsrekurs beim Bezirksrat Hinwil.

Rekursverfahren

Der Gemeinderat beantragte in seiner Vernehmlassung vom 17. April 2013 die vollumfängliche Abweisung des Rekurses. In der Folge wurde den Parteien in einem zweiten Schriftenwechsel Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorbringen der Gegenseite gewährt, wobei die Parteien je an ihren Anträgen festhielten.

In Gutheissung des Rekurses hob der Bezirksrat Hinwil am 27. Mai 2013 den angefochtenen Entscheid des Gemeinderates vom 27. März 2013 auf und erklärte die Initiative von Esther Schlatter vom 26. Februar 2013 "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon" Anpassung der Gemeindeordnung vom 23. September 2012 für gültig. Der Gemeinderat Wetzikon wurde angewiesen, entsprechend § 50b des Gemeindegesetzes weiterzuverfahren und die Initiative den Stimmbürgern zu unterbreiten. In seinem Beschluss trat der Bezirksrat nach Ansicht des Gemeinderates auf das Argument der Zuständigkeit für eine Änderung der noch nicht in Kraft gesetzten Gemeindeordnung nicht ein. Er vertrat generell die Meinung, es sei nicht einzusehen,

weshalb ein Jahr vor Inkraftsetzung der neuen Gemeindeordnung beantragte Änderungen nicht nach denselben heute geltenden Verfahrensregeln in die Wege geleitet werden sollen. Während heute der Gemeinderat und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Wetzikon ins Verfahren über die Änderung der Gemeindeordnung involviert seien, würden es ab 2014 der Grosse Gemeinderat und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Wetzikon sein.

Nach Analyse des Urteils hat der Gemeinderat noch immer Zweifel an der Rechtmässigkeit der vorliegenden Initiative. Indessen gelangte er nach einer sorgfältigen Interessenabwägung zum Schluss, dass die politischen Rechte höher zu gewichten sind als juristische Haarspalterei mit ungewissem Ausgang. Deshalb liess der Gemeinderat mittels Medieninfo vom 30. Mai 2013 verlauten, er werde den Beschluss des Bezirksrates nicht an das Verwaltungsgericht weiterziehen und die Initiative am 22. September 2013 der Urnenabstimmung unterbreiten.

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. Art. 34 lit. e der vom Souverän an der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 genehmigten (neuen) Gemeindeordnung legt die Kompetenz des dannzumaligen Stadtrates für Liegenschaftengeschäfte im Finanzvermögen auf 1,5 Mio. Franken fest. Für darüber hinausgehende Geschäfte wäre anstelle der heutigen Gemeindeversammlung aber der Grosse Gemeinderat 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 und wären entsprechend der neuen Gemeindeordnung allesamt auch durch das Parlament zu entscheiden gewesen. 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 Tössalstrasse 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 Initiantin, 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 Vorherein ausschliessen, da sie das Eigentum über die jeweiligen Grundstücke übernehmen und ihr Kapital entsprechend investieren möchten. Die von der Initiatorin 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.

Weitere Argumente, welche in vielen Geschäften gegen ein Baurecht sprechen:

- 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 XX Jahren Verhandlungen im Hinblick auf die Erneuerung des Baurechtsvertrages scheitern, tritt – sofern nichts anderes vereinbart wurde – 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 dannzumaligen Verkaufsaussichten können auf eine so lange Zeitdauer hinaus nicht seriös abgeschätzt werden.
- Professionelle Investoren geben einem Kauf fast immer den Vorrang. Die Anlagevorschriften vieler Investoren schliessen eine baurechtsweise Übernahme eines Grundstückes sogar grundsätzlich aus.

Die Kompetenzen des künftigen Stadtrates für Liegenschaftenkäufe und -verkäufe von 1,5 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; künftig wäre für solche Geschäfte (über Fr. 1,5 Mio.) der Grosse Gemeinderat zuständig.
- 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.

ten im Rahmen von 0,5 bis 1,5 Mio. Franken.

Der Gemeinderat lehnt die Initiative aus einem weiteren Grund 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 festzulegen. Die Kompetenzen des künftigen Stadtrates sind mit diesem Entscheid gegenüber der bestehenden Regelung bereits um 0,5 Mio. Franken nach unten korrigiert worden. Das bedeutet, dass mit Aufnahme des Parlamentsbetriebes ab Mitte 2014 das Legislativorgan noch vermehrt über Liegenschaftengeschäfte wird befinden können.

Nicht ausser acht gelassen werden darf auch der Umstand, dass die Frage, ob in einem konkreten Fall das Land im Baurecht abgegeben werden soll, mit dem vorliegenden Initiativbegehren in keinem direkten Zusammenhang steht und ungelöst bleibt. Wie bereits erwähnt, wird das Baurecht dort geprüft, wo es Sinn macht. Die massgebliche Kompetenzbeschneidung des künftigen Stadtrates für Landgeschäfte auf maximal 0,5 Mio. Franken wird die Exekutive aber weitgehend handlungsunfähig machen. Schon die heutigen Erfahrungen zeigen, dass es oftmals schwierig bis gar unmöglich ist, geeignete Partner zu finden, die bereit sind, ein halbes Jahr oder noch länger auf Entscheide der Stadt zu warten.

Landgeschäfte sind keine "normalen" Geschäfte. Sie werden eher selten getätigt, haben aber eine besondere Tragweite für die Stadt und sollten deshalb grundsätzlich demokratisch breit abgestützt sein – durch das neue Wetziker Parlament. Dies aus vielerlei Gründen:

**Stellungnahme
der Initiantin zu
Argumenten
Gemeinderat**

Die Entscheide sind transparent, denn die Sitzungen des Parlamentes sind öffentlich. Heute ist dies nicht der Fall und es ist für den Stimmbürger und Steuerzahler teilweise unmöglich, die getätigten Landverkäufe nachzuvollziehen. Selbst auf konkrete Anfrage hin hat der Gemeinderat die Auskunft schon verweigert. Dies kann im Parlament nicht mehr passieren.

Die Gefahr, dass Einzel- oder Partikularinteressen verfolgt werden ist bei Entscheiden durch das Parlament wesentlich geringer.

Weitere Verkäufe unter Wert oder an steuerbefreite Firmen werden im Parlament kaum Mehrheiten finden.

Im Parlament braucht es für Landgeschäfte die Mehrheit der 36 Parlamentarier, heute und im zukünftigen Stadtrat können nur 4 Personen (die Mehrheit von 7) entscheiden. Dies ist eindeutig zu wenig für eine nachhaltige Landpolitik, von der auch zukünftige Generationen noch etwas haben.

Die Regelung ab CHF 500'000 macht Sinn. Diese Grenze ermöglicht es dem zukünftigen Stadtrat, kleinere Geschäfte wie Landumlegungen etc. selber zu tätigen. Grössere Geschäfte gehören in das Parlament. Auch andere Parlamentsgemeinden haben die Grenze für die Exekutive bei CHF 500'000 festgesetzt (z.B. Dübendorf).

Das Parlament tagt regelmässig, und es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Parlamentssitzungen einzuberufen. Somit könnten – falls dies nötig wäre – auch sehr kurzfristige Landgeschäfte problemlos durch das Parlament behandelt werden.

Das Parlament hat aber auch die Möglichkeit, Käufe von strategisch wichtigen Liegenschaften anzustossen. Dies wäre zum Beispiel beim Verkauf der Liegenschaft "Drei Linden" mit grosser Wahrscheinlichkeit geschehen und sie würde der Stadt und den Vereinen weiterhin zur Verfügung stehen. Diese Chance hat der Gemeinderat leider verpasst.

Aus all diesen Gründen empfehle ich den Stimmberechtigten, die Initiative anzunehmen.

Betreffend Stellungnahme der Initiantin zu den Argumenten des Gemeinderates ist folgendes anzumerken:

Empfehlung des Gemeinderates

- Bei der angeblich verweigerten Auskunft handelte es sich um ein laufendes Verfahren, das aus Datenschutzgründen noch nicht öffentlich gemacht werden konnte. Dieses Vorgehen wäre auch mit dem Parlamentsbetrieb identisch gewesen.
- Es sind keine Verkäufe unter Wert getätigt worden. Ferner ist nicht nachvollziehbar, weshalb nicht auch Landgeschäfte mit steuerbefreiten Firmen – welche unter Umständen Arbeitsplätze anbieten (z. B. SUVA) – möglich sein sollten.
- In anderen Parlamentsgemeinden wie beispielsweise Uster, Kloten, Illnau-Effretikon, Bülach und Dietikon verfügt der Stadtrat jeweils Kompetenzen für Landgeschäfte im Rahmen von eins bis vier Mio. Franken.
- Die Behandlungsdauer von Landgeschäften im Parlament beansprucht voraussichtlich mehr Zeit als in Versammlungsgemeinden. Nebst den bereits heute üblichen Vorbereitungsarbeiten in der Verwaltung und der Exekutive, sieht die künftige Wetziker Gemeindeordnung eine Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte vor. Diese Kommission berät Landgeschäfte vor und stellt anschliessend dem Grossen Gemeinderat Antrag.

Der Gemeinderat lehnt aus all diesen Gründen das Begehren von Esther Schlatter "Für eine nachhaltige Landpolitik in Wetzikon" ab.

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 23. September 2012

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Initiative abzulehnen.

Gemeinderat Wetzikon

Urs Fischer

Kurt Utzinger

Präsident

Gemeindeschreiber i. V.

Wetzikon, 12. Juni 2013



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