Stadt Illnau-Effretikon

GROSSER
GEMEINDERAT

Ratsbüro

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR	2017/139
BESCHLUSS-NR. GGR	
IDG-STATUS	öffentlich
EINGANG RATSBÜRO	31. Mai 2018
VORBERATUNG	GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED	
BERATUNG GGR	

SIGNATUR	**16**	**GEMEINDEORGANISATION**
	16.04	**Grosser Gemeinderat**
	16.04.21	**Motionen**

BETRIFFT **Motion Peter Vollenweider, BDP, und ein Mitunterzeichnender, betreffend Festlegung der Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken in der Stadt Illnau-Effretikon**

GESCH.-NR. SR	2017-0337
BESCHLUSS-NR. SR	2018-105
VOM	31.05.2018
IDG-STATUS	öffentlich
ZUST. RESSORT	Präsidiales
REFERENT	Müller Ueli

AKTENVERZEICHNIS

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
	keine		☐	☐

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
Fax 052 354 23 23
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.	2017-0337
BESCHLUSS-NR.	2018-105
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**16**	**GEMEINDEORGANISATION**
	16.04	**Grosser Gemeinderat**
	16.04.21	**Motionen**

BETRIFFT

Motion Peter Vollenweider, BDP, und ein Mitunterzeichnender, betreffend Festlegung der Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken in der Stadt Illnau-Effretikon;
Verabschiedung von Antrag und Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates

---

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 25 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Gemeindeordnung wird wie folgt revidiert:

§ 26 (Kompetenzen Parlament)

……

~~6. Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken sowie die Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert von mehr als Fr. 2‘000‘000 im Einzelfall~~ (gestrichen)

6a. Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1‘000‘000 im Einzelfall

6b. Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 3‘000‘000 im Einzelfall

6c. Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 3‘000‘000 im Einzelfall

6d. Einräumung von Baurechten und Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 3‘000‘000

….

§ 34 (Kompetenzen Stadtrat)

….

~~2. Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert bis Fr. 2‘000‘000 im Einzelfall~~ (gestrichen)

2a. Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert bis Fr. 1‘000‘000 im Einzelfall

2b. Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert bis Fr. 3‘000‘000 im Einzelfall

2c. Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert bis Fr. 3‘000‘000 im Einzelfall

2d. Einräumung von Baurechten und Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert bis Fr. 3‘000‘000

….

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
Fax 052 354 23 23
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

Inkraftsetzung

Die Änderung der Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung am Tag des Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates in Kraft.

2. Die Motion von Peter Vollenweider, BDP, und Mitunterzeichnender, betreffend „Festlegung der Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken in der Stadt Illnau-Effretikon" wird als erledigt abgeschrieben.
3. Dispositiv Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem obligatorischen Referendum (§ 6 Ziffer 1 der Gemeindeordnung).
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadtrat
   b. Stadtschreiber
   c. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 31. MAI 2018

GESCH.-NR.	2017-0337
BESCHLUSS-NR. SR	2018-105
GESCH.-NR. GGR	2017/139

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Aufgrund der Motion von Peter und Thomas Vollenweider, BDP, wurde der Stadtrat beauftragt, dem Parlament eine Teilrevision der Gemeindeordnung zu beantragen, mit der die Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken zwischen Parlament und Stadtrat neu geregelt werden. Entsprechend der Motion unterbreitet der Stadtrat eine Vorlage, nach der das Parlament neu für die Veräusserung von Grundstücken mit einem Wert von mehr als Fr. 1 Mio. (bisher Fr. 2 Mio.) und den Erwerb, den Tausch sowie die Einräumung von Baurechten mit einem Wert von mehr als Fr. 3 Mio. (bisher Fr. 2 Mio.) zuständig sein wird. Damit werden die Kompetenzen des Stadtrates für den Verkauf von Liegenschaften geschmälert und für den Erwerb, den Tausch sowie die Einräumung von Baurechten erweitert. Die dazu notwendige Teilrevision der Gemeindeordnung untersteht dem obligatorischen Referendum.

Der Stadtrat beurteilt seine geringere Finanzkompetenz für die Veräusserung von Grundstücken, vor allem auch angesichts der in den letzten zwanzig Jahren massiv gestiegenen Liegenschaftenpreise, als kritisch. Zu lange Entscheidungswege und Unwägbarkeiten schränken die Handlungsfähigkeit der Stadt bei Liegenschaftengeschäften stark ein, was auch wirtschaftlich nachteilig sein kann. Da gleichzeitig die stadträtliche Entscheidungsbefugnis für den Erwerb, den Tausch sowie die Einräumung von Baurechten vergrössert wird, kann er sich mit diesem Kompromiss grundsätzlich anfreunden. Er bittet jedoch das Parlament, sich nochmals vertieft darüber Gedanken zu machen, ob es nicht sinnvoller wäre, die Kompetenz des Stadtrates für die Veräusserung von Liegenschaften bei Fr. 2 Mio. zu belassen.

AUSGANGSLAGE

Gemeinderat Peter Vollenweider, BDP, und Gemeinderat Thomas Vollenweider, BDP, reichen mit Schreiben vom 6. Juni 2017 nachfolgende Motion beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.139/17):

ANTRAG

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussesentwurf vorzulegen, der die Finanzkompetenzen des Parlaments (Grosser Gemeinderat) bzw. des Stadtrates wie folgt festlegt:

Art. 26, Ziffer 6 (Kompetenzen Parlament): Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken sowie die Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert von mehr als Fr. 1‘000‘000 im Einzelfall;

Art. 34, Ziff. 2 (Kompetenzen Stadtrat): Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert bis Fr. 1‘000‘000 im Einzelfall;

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 31. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0337
BESCHLUSS-NR. SR 2018-105
GESCH.-NR. GGR 2017/139

BEGRÜNDUNG

Aktuell ist der Stadtrat zum Erwerb, zur Veräusserung und zum Tausch von Grundstücken sowie der Bestellung und der Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert bis 2 Millionen im Einzelfall befugt. Diese weitreichende, im Vergleich zu umliegenden Parlamentsgemeinden sehr hohe Finanzkompetenz, soll zukünftig auf einen Wert von 1 Million angepasst werden. Insbesondere nachfolgende Gründe sprechen für diese Anpassung.

RAHMENKREDIT FÜR DIE STADTENTWICKLUNG VERSUS VOLLZUG VON IMMOBILIENGESCHÄFTEN

Für die diversen Projekte zur Stadtentwicklung steht dem Stadtrat sei 2003 ein Rahmenkredit zur Verfügung. Der jüngst vom Parlament gewährte 4. Rahmenkredit von Fr. 400'000 für die Jahre 2017 – 2020 dient dem Stadtrat dazu, die Fortführung von Projekten und Planungen rund um den Bahnhof Effretikon (Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Müsli und Girhalde sowie allenfalls die Begleitung weiterer Gestaltungspläne) zu finanzieren.

Je nach Verlauf der Entwicklungen können diese und weitere stadträtliche Projekte und Planungen den Erwerb, die Veräusserung und den Tausch von Grundstücken mit sich bringen. Bei solch wichtigen und langfristigen ausgerichtete Geschäften (inkl. der Festlegung allfälliger Auflagen) sollte dem Parlament, das die leitenden Entscheidungen für den Finanzhaushalt trifft, eine entscheidende Rolle zukommen. Mit der aktuellen Regelung ist dies, wie Beispiele aus jüngeren Vergangenheiten zeigen, regelmässig nicht der Fall.

BEISPIELE AUS JÜNGERER VERGANGENHEIT

Am 29. Januar 2015 beschloss das Parlament auf Antrag des Stadtrates eine Umzonung des Gebiets „Längg Ost" in Unter-Illnau (Geschäft-Nr. 019/2014). Damit schuf das Parlament im Quartierplangebiet Längg, zwischen Usterstrasse, Talgartenstrasse und dem Gewässer Chämt, die Voraussetzungen für den Bau von drei neuen, kleineren, dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser, die sich gut ins Dorfbild einordnen und eine angemessene Grösse zu den bestehenden Kernzonenbauten aufweisen sollten. Unmittelbar nachdem das Parlament die Umzonung beschloss, informierte der Stadtrat am 4. Februar 2015 zur Überraschung vieler, dass er im besagten Gebiet 1'250 m^2 städtisches Land verkauft (rund 250 m^2 in Richtung Usterstrasse zum Quadratmeterpreis von Fr. 700 und rund 1'000 m^2 in Richtung Fehraltorf zum Quadratmeterpreis von Fr. 800), um eine zusammenhängende Wohnüberbauung zu ermöglichen. Gleichzeitig musste sich die Käuferin verpflichten, das sanierungsbedürftige Gebäude an der Usterstrasse 1, welches gegenüber dem Hotzehuus liegt, fachgerecht zu renovieren.

Am 13. September 2016 informierte der Stadtrat die Öffentlichkeit über den Verkauf eines weiteren städtischen Grundstücks. Im Rahmen eines freihändigen Verkaufsverfahrens veräusserte die Stadt am Schulweg in Illnau ein Grundstück mit einer Fläche von 783 m^2. Im Verkaufspreis von rund 1.9 Millionen Franken (entspricht Quadratmeterpreis von über Fr. 2'400), so der Stadtrat, sei auch ein Baumassentransfer vom benachbarten städtischen Grundstück erhalten. An besagtem Ort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Illnau und zum Schulhaus Hagen stehen nun in zwei Mehrfamilienhäusern zehn grosszügige 3.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf. Nähere Informationen zu diesem Grundstückgeschäft wurden lediglich dank einer parlamentarischen Anfrage bekannt (Geschäft-Nr. 106/16). So erfuhr man beispielsweise, dass die Baubehörde eine maximale Baumassenübertragung von 20 % über der Regelbauweise festlegte und der Stadtrat dem Käufer gleichzeitig in Bezug auf die Gebäudegestaltung keine über die Bau- und Zonenordnung hinausgehenden Auflagen machte.

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 31. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0337
BESCHLUSS-NR. SR 2018-105
GESCH.-NR. GGR 2017/139

GEMEINDEVERGLEICH

Wie ein kurzer Vergleich zeigt, weicht in Illnau-Effretikon die Regelung zu Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken stark von den Regelungen in umliegenden Parlamentsgemeinden ab.

STADT	FINANZKOMPETENZEN IM EINZELFALL	RECHNUNGSVOLUMEN
Dübendorf	Fr. 500'000	Fr. 160 Mio.
Uster	Fr. 1.5 Mio.	Fr. 235 Mio.
Wetzikon	Fr. 500'000	Fr. 210 Mio.

Die Tabelle zeigt, dass der Stadtrat von Illnau-Effretikon zurzeit über sehr hohe finanzielle Befugnisse verfügt, gerade auch wenn man die aktuellen Kompetenzregelung noch in Beziehung zum Rechnungsvolumen setzt (Illnau-Effretikon: Fr. 110 Mio.). Auch die neu vorgeschlagene Regelung mit Fr. 1 Mio. gewährt dem Stadtrat weiterhin eine überdurchschnittliche hohe Finanzkompetenz.

URHEBER: Gemeinderat Peter Vollenweider, BDP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderat Thomas Vollenweider, BDP

EINGANG RATSBÜRO: 06.06.2017

BEGRÜNDUNG IM RAT: 13.07.2017

ÜBERWEISUNG AN DEN STADTRAT AM: 13.07.2017

Der Rat überweist die Motion mit folgendem angepassten Wortlaut:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussesentwurf vorzulegen, der die Finanzkompetenzen des Parlamentes (Grosser Gemeinderat) bzw. des Stadtrates wie folgt festlegt:

Art. 26, Ziffer 6 (Kompetenzen Parlament):
Veräusserung von Grundstücken sowie Bestellung von dinglichen Rechten an solchen im Wert von mehr als Fr. 1'000'000 im Einzelfall.

Art. 34, Ziff. 2 (Kompetenzen Stadtrat):
Erwerb und Tausch von Grundstücken sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wert bis Fr. 3'000'000.- im Einzelfall;

Veräusserung von Grundstücken sowie Bestellung von dinglichen Rechten an solchen im Wert bis Fr. 1'000'000.-

FRIST: 13.07.2018

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 31. MAI 2018

GESCH.-NR.	2017-0337
BESCHLUSS-NR. SR	2018-105
GESCH.-NR. GGR	2017/139

BEURTEILUNG DES STADTRATES

Bereits bei der parlamentarischen Diskussion zur Überweisung der Motion wies der Stadtrat darauf hin, dass sich die Urheber bei ihrem im Motionstext angestellten Vergleich einer sehr selektiven Auswahl an Vergleichsgemeinden bedient haben; ein durch den Stadtrat separat erhobener Querschnitt mit weiteren Parlamentsgemeinden zeigt, dass sich die diesbezüglichen Kompetenzen des Stadtrates durchaus im moderaten Rahmen bewegen. Der Stadtrat erklärte sich in der Folge aber bereit, den korrigierten Text der Motion entgegenzunehmen. Anzumerken ist, dass auch der abgeänderte Wortlaut der Motion einen Widerspruch aufweist: Bei der Bestellung von dinglichen Rechten soll dem Parlament die Zuständigkeit ab Fr. 1'000'000.- und dem Stadtrat diejenige bis Fr. 3'000'000.- zugewiesen werden.

Die vom Stadtrat nun vorgeschlagenen revidierten Bestimmungen in der Gemeindeordnung lehnen sich stark an der Mustergemeindeordnung des Kantons an. Bewusst wird zur Klärung festgehalten, dass es sich bei den Bestimmungen um die Grundstücke im Finanzvermögen handelt. Für Objekte im Verwaltungsvermögen gelten die ordentlichen Befugnisse zur Bewilligung neuer Ausgaben der verschiedenen Organe.

Bei der Veräusserung von Grundstücken wird die bisherige Kompetenz des Stadtrates von Fr. 2 Mio. auf Fr. 1 Mio. gesenkt. Demgegenüber wird die selbstständige Entscheidungsbefugnis der Exekutive für den Erwerb, den Tausch und die Einräumung von Baurechten von Fr. 2 Mio. auf Fr. 3 Mio. erhöht. Damit wird der Steigerung der Immobilienpreise seit der Festlegung der bisherigen Kompetenzlimiten im Jahre 1998 teilweise Rechnung getragen und die Handlungsfähigkeit des Stadtrates erhöht. Mit der gleichzeitigen Kompetenzausweitung für die Exekutive bei Tauschgeschäften und bei der Gewährung von Baurechten sollen diese beiden Instrumente des Liegenschaftenhandels priorisiert werden gegenüber Landverkäufen.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, der aufgrund der Motion von Peter Vollenweider, BDP, und Mitunterzeichnender, vorgeschlagenen Teilrevision der Gemeindeordnung zuzustimmen. Gleichzeitig regt er an, dass sich das Parlament nochmals vertieft Gedanken darüber macht, die bisherige Kompetenz des Stadtrates für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens bei Fr. 2 Mio. zu belassen. Diese Limite gilt seit fast zwanzig Jahren. In dieser Zeit haben sich die Preise in Illnau-Effretikon beispielsweise für Wohnbauland mehr als verdoppelt. Im Jahr 1998 (Durchschnittspreis Fr. 467.-/m^2) konnte der Stadtrat Grundstücke bis rund 4'300 m^2 in eigener Kompetenz veräussern. Mit der in der Motion geforderten Regelung wären nur noch Grundstücksverkäufe bis rund 1'000 m^2 (Durchschnittspreis im Jahr 2016 von Fr. 992.-/m^2) durch den Stadtrat abschliessend zu bewerkstelligen. Nach Ansicht des Stadtrates wird mit dieser Neuregelung die Flexibilität der Stadt bei Liegenschaftengeschäften über Gebühr eingeschränkt.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 04.06.2018