



Protokollauszug
13. Sitzung vom 29. Juni 2022

142/2022 0.0.1.1 Motion von Manuel Kampus betreffend "Boden für die Zukunft"
Bericht und Antrag

1. Motion

Am 14. Dezember 2021 ist die folgende Motion von Gemeindeparlamentarier Manuel Kampus und 15 Mitunterzeichnenden eingegangen und am 14. März 2022 vom Gemeindeparlament an den Stadtrat überwiesen worden:

"Der Stadtrat wird beauftragt, die Gemeindeordnung der Stadt Schlieren mit einem neuen Artikel «Grundstücke» zu Ergänzen im Sinne von: «Grundstücke im Eigentum der Stadt Schlieren verbleiben im Grundsatz in deren Eigentum.»

Begründung

Boden ist ein unvermehrbares und daher besonders kostbares Gut. Bauland ist das Tafelsilber jeder Gemeinde. Neues Land zu erwerben, ist kostspielig und wird in Zukunft noch teurer. Einzonungen sind heute kaum mehr möglich. Wir müssen also mit dem bestehenden Bauland auskommen. Eine Gemeinde benötigt genügend Landreserven für ihre Entwicklung und Gestaltung.

Schlieren braucht eine nachhaltige und langfristige Bodenpolitik. Als Bodenbesitzerin kann die Gemeinde den städtischen Lebensraum aktiv mitgestalten.

Deshalb soll die Stadt ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern bei Bedarf Dritten zum Gebrauch überlassen. Das bringt Erträge in Form von Baurechts- oder Mietzinsen. Nach Ablauf der Verträge können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung des stadteigenen Bodens entscheiden und damit die Stadt in ihrem Sinne weiterentwickeln: Der Wert des Bodens bleibt so den kommenden Generationen erhalten. Damit der Artikel der Stadt einen gewissen Handlungsspielraum lässt, sollen gewisse Abweichungen davon möglich sein.

Beispielsweise:

- Wenn die Grundstücksübertragungen für Projekte im öffentlichen Interesse erforderlich (z.B. Strassen- oder Wasserbau, Meliorationen) sind.*
- Die Grundstücke innerhalb des Baugebiets zur Erstellung oder wesentlichen Verbesserung der Erschliessungssituation benötigt werden.*
- Für das zu verkaufende Grundstück innert maximal fünf Jahren vor der Veräusserung ein Grundstück, welches in Bezug auf Fläche, Ausnützung und Nutzung vergleichbar ist, erworben wurde.*
- Im Zusammenhang mit einer Quartier- oder Gebietsentwicklung, wie namentlich bei einem Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren.*
- Beim Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts."*

2. Bericht an das Gemeindeparlament

Die Stadt Schlieren führt Immobilien im Verwaltungsvermögen mit einem Gebäudeversicherungswert von 210.8 Mio. Franken. Diese können nur in Ausnahmefällen verkauft werden. Ein Beispiel ist der Verkauf des Alterszentrums Sandbühl an den Spitalverband Limmattal.

Ein Veräusserungsverbot gemäss Motion betrifft primär Gebäude und Bauland im Finanzvermögen. Der nachfolgende Bericht konzentriert sich deswegen auf die Auswirkungen der Motion auf Gebäude und Bauland im Finanzvermögen.

2.1. Situation Finanzvermögen per 31. Dezember 2021

Die Stadt Schlieren verfügt über Immobilien im Finanzvermögen mit einem Bilanzwert von 68.2 Mio. Franken und einer Fläche von 323'813 m². Davon sind 49'475 m² im Baurechten abgegeben mit einem Bilanzwert von 13.7 Mio. Franken. Im Finanzvermögen sind neun Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einem Bilanzwert von 32.3 Mio. Franken. 182'905 m² sind in der Landwirtschaftszone mit 1.4 Mio. Franken. Grundstücke in der Bauzone, die unbebaut oder verpachtet sind, haben eine Fläche von 11'485 m² mit einem Bilanzwert von 11.1 Millionen Franken. Dies umfasst beispielsweise den Gemeinde- und Kulturplatz. In diversen Zonen, unter anderem Färberhüsli, gibt es 79'948 m² mit einem Bilanzwert von 9.7 Millionen Franken.

Seit 2000 hat die Stadt 5'561 m² Bauland an Dritte, 1'905 m² an Wohnbaugenossenschaften und 1'751 m² für Strassenprojekte veräussert. Zusätzlich wurden 3'201 m² an Wohnbaugenossenschaften und 8'210 m² an Gewerbebetriebe im Baurecht abgegeben. Im gleichen Zeitraum hat die Stadt 7'656 m² Land gekauft. Rund 80 % der Land- und Immobilienverkäufe wurden somit im Sinne der Motion getätigt. Bei den restlichen 20 % handelte es sich um Schlieremer Immobilieninvestoren die innovative Firmen ansiedeln sowie den Verkauf von zwei Einfamilienhausparzellen an Privatpersonen.

2.2. Bestehende Immobilienstrategie

Mit SRB 200 vom 10. November 2021 hat der Stadtrat die Immobilienstrategie 2035 genehmigt. Darin sind die Strategie und der Umgang mit dem Finanzvermögen wie folgt festgehalten:

Die Immobilienstrategie der Stadt Schlieren teilt sich in das Verwaltungs- und das Finanzvermögen auf. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen der Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand (z. B. Stadthaus, Schulanlagen, Heime, Sportanlagen etc.). Die Stadt hält Immobilien und Baurechte mit Wohn- und Gewerbenutzung im Finanzvermögen, die als Finanzanlagen dienen, primär aus strategischen, aber auch aus Rendite Überlegungen. Damit sollen stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden. Das Finanzvermögen umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden. Sie können also ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden. Diese Objekte sind an Dritte vermietet und werden mindestens alle vier Jahre neu bewertet. Es sollen neu drei Renditekategorien geschaffen werden. Die Mietangebote richten sich nach der Marktmiete. Es soll investiert wie auch reinvestiert werden. Die Kompetenz des Stadtrats im Immobilienkauf wird erhöht, um die Handlungsfähigkeit zu beschleunigen. Das Finanzvermögen wird durch Wohn- und Gewerbeobjekte der Rendite Kat. 1 vergrössert. Objekte im Finanzvermögen sind daher periodisch und im Hinblick auf einen möglichen Verkauf zu überprüfen. Wichtiger aber wird der Erwerb strategisch bedeutender Immobilien und Grundstücke zum Zweck der Landsicherung sein – selbst wenn kurzfristig kein direkter Bedarf besteht.

Kriterien der Rendite Kategorien aus der Immobilienstrategie 2035:

- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 1 verfügen über eine Nettorendite von mindestens 2 %.
- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 2 decken die Betriebskosten. Sie dienen unter anderem der Wohnbauförderung mit sozialem Wohnungsbau, der Reservebildung oder Baurechtsabtretungen.

- Immobilien oder Grundstücke der Rendite-Kategorie 3 haben bislang keine strategische Ausrichtung. Eine Objektstrategie pro Objekt mitsamt Handlungsempfehlung ist zu erarbeiten: Instandhaltung/Instandsetzung, Investitionserhebung, Reinvestition/Liquidation/Verkauf.
- Der Ankauf von Immobilien wie aber auch von Grundstücken bis 2035 im Rahmen von 30–50 Mio. Franken soll primär für Kategorie 1 (Wohnen, Gewerbe) erfolgen.

Heutige Immobilien und Grundstücke der Rendite-Kategorie 3 müssten nach Überprüfung veräussert werden können.

2.3. Die Motion "Boden für die Zukunft"

Die Motion "Boden für die Zukunft" möchte die Gemeindeordnung dahingehend ändern, dass Grundstücke im Besitz der Stadt nur noch in definierten Ausnahmefällen verkauft werden können, im Baurecht oder in Pacht abgegeben werden dürfen bzw. bei einem Verkauf bereits fünf Jahre zuvor ein Ersatzkauf hätte getätigt werden müssen.

Die Motion verbietet grundsätzlich den Verkauf von städtischen Grundstücken resp. definiert Ausnahmen. Wenn auch einzelne Ausnahmen einen eingeschränkten Bauland- und Immobilienverkauf noch ermöglichen und dies zurzeit mehrheitlich der angewendeten Praxis entspricht, so ist die folgende Massnahme dennoch nicht umsetzbar.

Auszug aus der Motion:

Für das zu verkaufende Grundstück innert maximal fünf Jahren vor der Veräusserung ein Grundstück, welches in Bezug auf Fläche, Ausnützung und Nutzung vergleichbar ist, erworben wurde.

2.4. Begründung der Ablehnung der Motion

Im Grundsatz entspricht die Absicht der Motion den Zielen des Stadtrats gemäss der Immobilienstrategie 2035. Die Motion engt die bestehenden Möglichkeiten für eine flexible, zum Teil auch zeitnahe Abwicklung in Bezug auf den Verkauf von Grundstücken stark ein. Die zeitlich gebundene fünfjährige Kompensationspflicht ist in der Praxis unrealistisch, da zum heutigen Zeitpunkt kompensatorische Landkäufe für einen in der Zukunft liegenden, wohl meist noch unbekanntem Verkauf getätigt werden müssten. Der Spielraum für einen strategisch oder finanziell sinnvollen Verkauf eines Grundstücks sollte weiterhin gegeben sein. Wenn ein Verkauf für die Stadt strategisch oder finanziell Vorteile bringt, muss dieser auch dann möglich sein, wenn zeitlich, qualitativ und quantitativ kein geeignetes Tausch- oder Kaufobjekt innerhalb der genannten Fünfjahresfrist vorliegt. Weitere Ausnahmeregelungen müssten zudem definiert werden, falls der Verkauf an Dritte im Rahmen von Firmensiedlungen geplant ist, welche nicht im Baurecht abgewickelt werden können.

2.5. Finanzrechtliche und -technische Beurteilung

In den meisten Kantonen sind Anlagengeschäfte (Kauf und Verkauf) im Finanzvermögen in der abschliessenden Kompetenz der Exekutive. Es wird beurteilt, dass Verschiebungen zwischen Finanzvermögen stattfindet z. B. Liegenschaften des Finanzvermögens und den liquiden Mitteln und damit eine Trennung zwischen Anlagen und Ausgaben/Einnahmen gemacht wird. Der Kanton Zürich wendet jedoch das Kreditrecht restriktiver an und auch Anlagen im Finanzvermögen werden als Ausgaben/Einnahmen über die Investitionsrechnung nicht direkt über die Bilanz betrachtet. Damit unterstehen Anlagen im Finanzvermögen den Finanzkompetenzen. Die Zuständigkeit ist somit nicht abschliessend bei der Exekutive. Am Beispiel Schlieren liegt die Kompetenzsumme des Stadtrats beim Verkauf von Grundstücken bei Fr. 300'000.00, damit fallen die meisten Verkäufe in die Zuständigkeit des Gemeindeparlaments. Ein zusätzliches Veräusserungsverbot ist damit nicht sinnvoll.

Gemäss § 121 Abs. 3 Gemeindegesetz (GG) umfasst das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Ein Veräusserungsverbot widerspricht diesem Paragraphen und würde dazu führen, dass das Finanzvermögen zum Verwaltungsvermögen wird. Damit würde bis zu rund 68 Mio. Franken Finanzvermögen

zum Verwaltungsvermögen. Die Nettoschuld würde um diesen Betrag ansteigen, was pro Einwohnerin und Einwohner Fr. 3'400.00 ausmacht. Diese massive Zunahme der Nettoschuld würde die Kreditwürdigkeit der Stadt stark mindern bzw. es müsste eine höhere Risikomarge auf die Aufnahme von Fremdkapital bezahlt werden. Dies hätte einen Einfluss auf die Belastung der Erfolgsrechnung und den zukünftigen finanziellen Spielraum. Die grössere Belastung für die Erfolgsrechnung wäre jedoch die neuen Abschreibungen auf den Gebäuden aus dem bisherigen Finanzvermögen.

Ein Veräusserungsverbot würde die neu formulierte städtische Immobilienpolitik 2035 wesentlich verändern, da im Wissen eines Veräusserungsverbots weniger strategische Zukäufe getätigt würden. Zukäufe müssten ins Verwaltungsvermögen umgegliedert werden, was die Nettoschuld weiter erhöht.

Aufgrund dieser Erwägungen ist die Motion abzulehnen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Motion von Manuel Kampus betreffend "Boden für die Zukunft" wird abgelehnt.
2. Mitteilung an
 - Motionär
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Stadtschreiberin
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren



Markus Bartschiger
Stadtpräsident



Janine Bron
Stadtschreiberin