

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR. 2017-0337

BESCHLUSS-NR.

IDG-STATUS

öffentlich

SIGNATUR

16

16.04

16.04.21

GEMEINDEORGANISATION

Grosser Gemeinderat

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 / Substantielles Protokoll

[...]

4. GESCHÄFT-NR. 139/17

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 – Begründung

VORSTOSS

Gemeinderat Peter Vollenweider, BDP, und Mitunterzeichnender, reichen mit Schreiben vom 06. Juni 2017 nachfolgende Motion beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.139/17):

ANTRAG

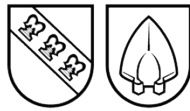
Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussesentwurf vorzulegen, der die Finanzkompetenzen des Parlaments (Grosser Gemeinderat) bzw. des Stadtrates wie folgt festlegt:

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;

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.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR.

2017-0337

BESCHLUSS-NR.

RAHMENKREDIT FÜR DIE STADTENTWICKLUNG VERSUS VOLLZUG VON IMMOBILIENGESCHÄFTEN

Für die diversen Projekte zur Stadtentwicklung steht dem Stadtrat seit 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

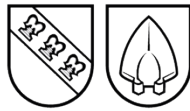
Am 29. Januar 2015 beschloss das Parlament auf Antrag des Stadtrates eine Umzonung des Gebiets „Längg Ost“ in Unter-Illnau (Geschäft-Nr. 019/2014). Damit schuf das Parlament im Quartierplangebiet Längg, zwischen Usterstrasse, Talgartenstrasse und dem Gewässer Chämt, die Voraussetzungen für den Bau von drei neuen, kleineren, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, 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 m² städtisches Land verkauft (rund 250 m² in Richtung Usterstrasse zum Quadratmeterpreis von Fr. 700 und rund 1'000 m² 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 m². 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 Grundstücksgeschäft 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.

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.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR. 2017-0337
BESCHLUSS-NR.

Die Tabelle zeigt, dass der Stadtrat von Illnau-Effretikon zur Zeit 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 RATSBIÜRO: 06.06.2017
BEGRÜNDUNG IM RAT: 13.07.2017

FORMELLES

Der Vorstoss wurde von der Urheberschaft als Motion taxiert. Eine Überprüfung des Ratsbüros ergab, dass der Vorstoss die einschlägigen Vorschriften, wie sie an Motionen gemäss Art. 61 ff der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates GeschO GGR gestellt werden, einzuhalten vermag.

PLENARDEBATTE

Gemeinderat Peter Vollenweider, BDP, begründet – auch namens der Mitunterzeichnenden – im Sinne von Art. 64 ff. GeschO GGR den eingereichten Vorstoss, wobei der Urheber sein Referat mehrheitlich auf Basis des zu Grunde liegenden Motionstextes aufbaut.

Im Speziellen sei Gemeinderat Vollenweider mit einigen Gemeinderäten und Fraktionen im Zeitraum zwischen Bekanntwerdung des Vorstossinhaltes und der Behandlung im Plenum in Kontakt getreten. Die daraus entstandenen Diskurse haben Peter Vollenweider dazu veranlasst, in Abänderung seines Antrages (vgl. Art. 65 Abs. 1 GeschO GGR), einen neuen Antrag zu formulieren, der da wie folgt lautet:

ANTRAG

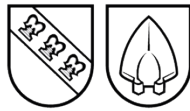
Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussesentwurf vorzulegen, der die Finanzkompetenzen des Parlamentes (Grosser Gemeinderat) bzw. des Stadtrates wie folgt festlegt:

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.–



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR.

2017-0337

BESCHLUSS-NR.

Die Fraktionen wurden durch den Urheber am Vormittag und gleichentags über die geplante Änderung des Motionsantrages in Kenntnis gesetzt.

Gemeinderat Vollenweider bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit für die Rückmeldungen einzelner Exponenten.

Letztendlich erweise sich die Ausgestaltung von Kompetenzen als ein „Geben und Nehmen“. Da die Landpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen seien, mögen dem Stadtrat finanzielle Kompetenzen bis Fr. 3 Mio. eingeräumt werden, um auf dem agilen und volatilen Markt schnell und zielführend zu handeln. Der abgeänderte Vorstosstext trage diesem Anspruch Rechnung. Gegenteilig würde es sich verhalten, wenn der Stadtrat bei einem Landgeschäft den zeitintensiveren Instanzenzug über den Grossen Gemeinderat wählen müsste. Auch aus strategischen Gründen sei eine Veröffentlichung von Kauf- bzw. Verkaufsabsichten nicht immer konstruktiv, da dies beteiligte Parteien dazu verleiten könnte, von ihrem Vorhaben abzusehen.

Die Stimmberechtigten seien miteinzubeziehen, wenn Geschäfte über Fr. 3 Mio. zu liegen kämen.

Gemeinderat Vollenweider führt Gründe für die Reduktion der stadträtlichen Kompetenzenlimite beim Verkauf von Grundstücken an. Einerseits seien solche Verkaufsgeschäfte zeitlich selten dringlich; dem Grossen Gemeinderat möge hier eine stärkere Einflussnahme und Kontrolle zu Teil werden. Die entsprechenden Verkaufsaktivitäten wollen strategisch gut überlegt sein – stünden doch aktuell angesichts der Entwicklungen im Zentrum West etwelche solche Geschäfte an. Die neue Kompetenzenordnung möge sodann auch zu einer verbesserten Kommunikation zwischen Stadtrat und Grosseem Gemeinderat beitragen.

Der Ratspräsident bittet den Stadtrat in Anwendung von Art. 64 Abs. 4 GeschO GGR bekanntzugeben, ob er gedenke, den Vorstoss entgegenzunehmen.

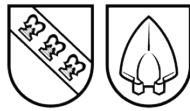
Namens des Gesamtrates spricht *Stadtpräsident Ueli Müller, SP*, die ihm zustehende kurze Erklärung.

Der Stadtrat stellt fest, dass sich die Urheber in ihrem im ursprünglichen 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.

Zudem merkt der Stadtrat an, wonach mit den ursprünglich vorgeschlagenen gekürzten Kompetenzlimiten der Handlungsspielraum in Bezug auf strategische Liegenschaftengeschäfte bedeutend eingeschränkt würde.

Der Stadtrat erklärt sich in der Folge nun bereit, den korrigierten Text der Motion entgegenzunehmen – den ursprünglichen Text hätte der Stadtrat allerdings abgelehnt.

Ratspräsident Schmausser fragt das Plenum an, ob Bedarf zur Eröffnung einer Diskussion besteht.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR. 2017-0337
BESCHLUSS-NR.

Der Bedarf dafür wird aus dem Rat zustimmend erwidert und scheint demnach angezeigt; die laut Art. 64 Abs. 5 GeschO GGR in solchen Fällen durchzuführende Abstimmung legt mit grossem Mehr die Grundlage für die nachfolgende Diskussion.

Gemeinderat Matthias Müller, CVP, teilt dem Plenum mit, dass er erst heute über die Änderung des Motionstextes in Kenntnis gesetzt wurde. Auch wenn der Stadtrat nun gedenke und Bereitschaft erkläre, die Motion entgegenzunehmen, so falle es der CVP-Fraktion schwer, nun ad-hoc einen Entscheid zu fassen, wenn sie Grundlagen und Konsequenzen derzeit noch nicht kennt bzw. abschätzen kann.

Gemeinderat Müller ersucht daher um Aussetzung der Diskussion und Sistierung der weiteren Behandlung des Traktandums bis zur nächsten Zusammenkunft des Grossen Gemeinderates.

Ratspräsident Schmausser rekapituliert den eben durch Ratsmitglied Matthias Müller, CVP, angemeldeten Ordnungsantrag und lässt hierauf das Plenum darüber abstimmen.

ABSTIMMUNG ZUM ORDNUNGSANTRAG GEMEINDERAT MATTHIAS MÜLLER, CVP

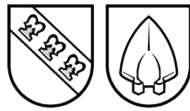
Das Plenum lehnt den Ordnungsantrag auf Aussetzung der Beratung und Verschiebung der weiteren Debatte dieses Traktandums auf eine nächste Sitzung ab.

Der Ratspräsident macht beliebt, die Sitzungsverhandlungen an dieser Stelle während fünf Minuten zu unterbrechen, damit sich die Fraktionen angesichts der geänderten Ausgangslage bzw. in Kenntnis des adaptierten Motionstextes beratschlagen können und lässt hierüber den Rat im Rahmen einer Abstimmung entscheiden.

ABSTIMMUNG ZUM ORDNUNGSANTRAG DES RATSPRÄSIDENTEN

Das Plenum stimmt dem Ordnungsantrag auf Sitzungsunterbruch für die Dauer von fünf Minuten einstimmig zu.

Ratspräsident Schmausser nimmt nach erfolgter Pause die Ratsverhandlungen wieder auf und erteilt weiteren Mitgliedern das Wort.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

GESCH.-NR.

2017-0337

BESCHLUSS-NR.

Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE/FDP, dankt für die erfolgte Anpassung des Motionstextes, welche im Übrigen auch dem Wunsch der eigenen Fraktion entsprochen hätte. Die weitere Differenzierung schaffe eine optimale Regelung und eröffne dem Stadtrat Möglichkeiten, den gestiegenen Immobilienpreisen mit einer flexiblen Verhandlungstaktik entgegen zu treten. Mit den in der ursprünglichen Fassung der Motion vorgesehenen Kompetenzen wäre der Stadtrat Gefahr gelaufen, in Verhandlungen des Öfteren zu unterliegen, bis der zeitintensive Prozess im Grossen Gemeinderat besprochen wäre.

Gemeinderat Markus Annaheim, SP, äussert Zweifel über die Korrektheit des Motionstextes bzw. eröffnet sich die Frage, ob dessen Inhalt tatsächlich das wiedergibt, was die Motionäre tatsächlich auch meinen und fordern. Strittiger Punkt bilde die Tatsache, wonach bei Landkäufen, die mit über Fr. 3 Mio. veranschlagt sind, direkt die Stimmberechtigten anzufragen seien. Offenbar bestehe zwischen den Urhebern des Vorstosses und dem Stadtrat Konsens darüber – die beiden Parteien haben während dem Sitzungsunterbruch offenbar strittige Punkte besprochen –, wie der Motionstext auszulegen sei. Gemeinderat Markus Annaheim bekundet Mühe damit, einen unpräzisen Motionstext zu überweisen in Unkenntnis darüber, welche Art Vorlage bzw. Antrag der Stadtrat dann letztlich vorlegen werde. Gemeinderat Annaheim vertraut darauf, dass das gemeine Verständnis auch dem entspreche, was nun alle zustimmenden Parteien auch tatsächlich meinen.

Der Ratspräsident stellt die erschöpfte Diskussion fest und leitet das Abstimmungsprozedere zur Frage der Motionsüberweisung ein.

ABSTIMMUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT

BESCHLIESST:

1. Die 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 wird dem Stadtrat zur Ausarbeitung von Bericht und Antrag mit folgendem angepassten Wortlaut überwiesen:

ANTRAG

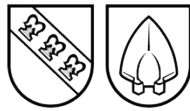
Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat einen Beschlussesentwurf vorzulegen, der die Finanzkompetenzen des Parlamentes (Grosser Gemeinderat) bzw. des Stadtrates wie folgt festlegt:

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.–



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 13. JULI 2017

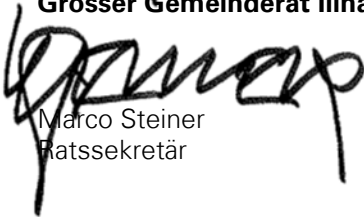
GESCH.-NR. 2017-0337
BESCHLUSS-NR.

2. Der Stadtrat hat dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag in Anwendung von Art. 66 Abs. 1 GeschO GGR innert Jahresfrist, spätestens bis 13. Juli 2018 zu unterbreiten.
3. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Abteilung Präsidiales (Geschäftsakten).

Die Zahl der Handerhebungen wird nicht dezidiert ermittelt, da der offensichtliche Wille des Ratskörpers zur Überweisung des Vorstosses eindeutig aus den sich darlegenden Stimmverhältnissen abgelesen werden kann.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: 14.07.2017

ms