



Illnau-Effretikon

Peter Vollenweider, Gemeinderat
Brandstr. 23
8308 Illnau



Stadt Illnau-Effretikon

GROSSER
GEMEINDERAT

EINGANG

GESCHÄFTS-NR. GGR:

139/17

06.06.2017

GESCHÄFTS-NR. AX:

2017-0337

Herr
Erik Schmausser
Präsident des Grossen
Gemeinderates
Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
8307 Effretikon

Effretikon, 22. Mai 2017

Motion betreffend Festlegung der Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken in der Stadt Illnau-Effretikon

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):** 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 zwei 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 seit 2003 ein Rahmenkredit zur Verfügung. Der jüngst vom Parlament gewährte 4. Rahmenkredit von 400'000 Franken 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 langfristig ausgerichteten 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 der jüngeren Vergangenheit 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 700 Franken und rund 1'000 m² in Richtung Fehraltorf zum Quadratmeterpreis von 800 Franken), 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 2'400 Franken), so der Stadtrat, sei auch ein Baumassentransfer vom benachbarten städtischen Grundstück enthalten. 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 zur Höhe der Finanzkompetenzen in Sachen Erwerb, Veräusserung und Tausch von Grundstücken stark von den Regelungen in umliegenden Parlamentsgemeinden ab.

<u>Stadt</u>	<u>Finanzkompetenzen im Einzelfall</u>	<u>Rechnungsvolumen</u>
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 zur Zeit über sehr hohe finanzielle Befugnisse verfügt, gerade auch wenn man die aktuelle 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 überdurchschnittlich hohe Finanzkompetenz.

Freundliche Grüsse



Peter Vollenweider
Gemeinderat BDP



Thomas Vollenweider
Gemeinderat BDP