



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 7. März 2013

Gesch. Nr. 086/13

16.04.22 Gemeindeorganisation; Postulate

Umwandlung einer Motion in ein Postulat anlässlich der Ratsdebatte

[...]

2. GESCHÄFT-NR. 086/13

Motion Jürg Gassmann, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend Grundstücke der Stadt im Gebiet des Gestaltungsplanes mittim; Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht – Behandlung Antrag Büro GGR / danach allenfalls Begründung

VORGESCHICHTE

Mit Schreiben vom 8. November 2012 reichte Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, mit 13 Mitunterzeichnenden den nachfolgenden parlamentarischen Vorstoss ein.

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, die es ermöglicht, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts ‚Mittim‘ einzubeziehen. Ihnen soll im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten werden.

Begründung:

Die Stadt Illnau-Effretikon besitzt im Gebiet des Gestaltungsplans Mittim (Gesamtfläche ca. 32'000 m²) Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5'000m². Diese Grundstücke sollen durch Abtausch mit anderen Flächen so zusammengelegt werden, dass sie einer oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht zur Realisierung von Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung gestellt werden. Als gemeinnützige Wohnbauträger kommen Genossenschaften und Stiftungen in Frage.

Die Abgabe der Grundstücke im Baurecht ist für den Finanzhaushalt der Gemeinde vorteilhaft. Die Einnahmen aus einem ortsüblichen Baurechtszins verhelfen der Stadtkasse zu regelmässigen und sicheren Erträgen. Bei einer Abgabe des Grundstückes im Baurecht profitiert die Gemeinde zudem von langfristigen Wertsteigerungen des Grundstückes, die kommenden Generationen von Steuerzahlenden zugutekommen.

Auf dem Gebiet unserer Gemeinde kommt gemeinnützigen Wohnbauträgern eine wichtige Rolle im Mietmarkt zu. In Illnau-Effretikon sind zurzeit ca. 9% aller Wohneinheiten bzw. ca. 13% (in Effretikon sogar 15%) aller Mietwohnungen Genossenschaftswohnungen. Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten auf monetäre Rendite, bewirtschaften ihre Immobilien in Kostenmiete und führen diese zum Anlagewert in ihren Büchern. Insgesamt führt die Kostenmiete mittel- bis langfristig zu tieferen Mieten und einer teilweisen Entspannung auf dem Mietmarkt. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gebiet Mittim ist ein Ausgleich dafür, dass rund 100 günstige Wohnungen sowie diverse Gewerberäume den Neubauten weichen müssen.

In unserer Region steigen die Immobilienpreise und Mieten markant an. Mit einer Entspannung auf dem Markt von Wohnungsmieten ist angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums nicht zu rechnen. Die steigenden Preise werden durch einen höheren Beschäftigungsgrad je Haushalt, durch Konsumverzicht oder durch Verdrängung der Bevölkerung in ländliche Gebiete teuer bezahlt. Diese Entwicklung ist aber auch deshalb unerwünscht, weil so dem privaten Konsum als einer wichtigen Konjunkturstütze Geld zum Nachteil von Gewerbe und Wirtschaft entzogen wird. Auch Gewerbetreibende sind auf preisgünstige Mieten von Gewerberaum angewiesen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 7. März 2013

Urheber: Gemeinderat Jürg Gassmann, SP/JUSO

Mitunterzeichnende: Gemeinderätin Tanja Bischof, EVP
Gemeinderätin Ursula Bornhauser, GP/GLP
Gemeinderätin Sabrina Di Bella, SP/JUSO
Gemeinderat Urs Gut, GP/GLP
Gemeinderat Daniel Hari, EVP
Gemeinderat Andreas Hasler, GP/GLP
Gemeinderat Rainer Hugener, GP/GLP
Gemeinderat Adrian Kindlimann, SP/JUSO
Gemeinderat Fabian Molina, SP/JUSO
Gemeinderätin Brigitte Röösl, SP/JUSO
Gemeinderätin Barbara Scheidegger-Conrad, SP/JUSO
Gemeinderat Samuel Wüst, SP/JUSO
Gemeinderat Hans Zimmermann, GP/GLP

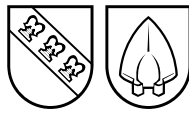
Eingang beim Ratsbüro: 8. November 2012 / Persönliche Abgabe anlässlich
der 23. Sitzung des Grossen Gemeinderates

FORMELLES

Der Vorstoss wurde von der Urheberschaft als Motion taxiert. Für Motionen gelten einerseits § 18 der Gemeindeordnung vom 28. September 1997; revidiert am 27. September 2009, sowie die Form- bzw. Inhaltsvorschriften wie sie in Art. 62 ff., Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates GeschO GGR vom 29. Januar 2004 festgeschrieben sind.

Nach einer ersten Vorprüfung hat der Ratspräsident nach Rücksprache mit dem Ratssekretären und dem Ratsbüro die Gültigkeit des Vorstosses bezweifelt. bzw. die Motionswürdigkeit in Frage gestellt und empfohlen, das Ansinnen im Rahmen eines Postulates umzuformulieren. Dem Urheber steht hingegen das Recht zu, den Sachverhalt rechtlich detailliert abklären zu lassen, was in der Folge durch das Ratssekretariat in die Wege geleitet wurde. Der beigezogene Rechtskonsulent, welcher u.a. ähnliche Gutachten für den Gemeinderat für die Stadt Zürich erstellt, stützt die Sichtweise und Argumentation des Präsidiums und der Mehrheit des Ratsbüros.

Die detaillierten Schriftwechsel zwischen dem Motionären und dem Ratsbüro, das detaillierte Rechtsgutachten und die Antragsschrift des Ratsbüros findet sich in den Akten.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 7. März 2013

DEBATTE IM RAT

Ratspräsident André Buecheler, SVP, lässt die zeitliche Historie dieser Motion Revue passieren. Das Geschäft war innerhalb des Ratsbüros nicht unumstritten und führte zu vertieften rechtlichen Abklärungen, die am Ende zum Schluss kamen, die Motion als solche sei nicht direkt zuzulassen. Hierzu hat eine Mehrheit des Ratsbüros beim Gesamtrat mit einer separaten Antragschrift, die sich in den Akten findet, die Ungültigkeitserklärung des Vorstosses manifestiert. Dies wurde nötig, nachdem mehrmalige Schriftwechsel und Telefonate zwischen dem Ratspräsidenten, dem Ratssekretären und dem Motionären als Urheber des Vorstosses nicht davon überzeugen konnten, seinen Vorstoss in die nächste Abstufung des Postulates umzuwandeln. Nach Ansicht einer Mehrheit des Ratsbüros mangelt es der Motion an der nötigen Wahrung der Einheit der Materie und der tatsächlichen Durchführung des formulierten Inhaltes. Ferner stellte die Mehrheit des Büros des Grossen Gemeinderates die Einhaltung der entsprechenden Kompetenzkriterien, wie sie für Motionen gelten, in Frage.

Nachdem die Antragschrift durch das Ratsbüro veröffentlicht wurde, monierte der Vorstossurheber das darin aufgezeigt Vorgehen. Dieses hätte vorgesehen, den Rat erst darüber zu befinden lassen, ob der Vorstoss überhaupt gültig sei. Erst wenn der Rat die Gültigkeit bestätigt hätte, wäre die klassische Behandlung des Vorstosses im Sinne der in der gemeinderätlichen Geschäftsordnung formulierten Bestimmungen erfolgt.

Jürg Gassmann stellte dieses zweistufig Verfahren in Frage. Der Rat sei nicht berechtigt, vorfrageweise über solche Angelegenheiten zu entscheiden; dazu fehle dem Parlament die Legitimation per entsprechender (und offensichtlich fehlender) gesetzlicher Grundlage in der Geschäftsordnung.

Das Ratsbüro anerkannte diesen Mangel und zog zu Beginn der Ratsdebatte den Antrag auf Ungültigkeitserklärung zurück und wandelte diesen in eine blosse Abstimmungsempfehlung zur Nichtüberweisung um.

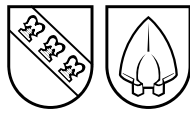
BEGRÜNDUNG DES MOTIONÄREN

Gemeinderat Jürg Gassmann, SP/JUSO, verdient als Jurist bzw. Anwalt sein täglich' Brot damit, Recht auszulegen. Grundsätzlich könne man deshalb davon ausgehen, dass Streitigkeiten deshalb etwas Erfreuliches sind, da dies den Juristen Arbeitsgrundlagen und das täglich' Brot auf den Tisch liefert. Im konkreten Fall sei es aber gefährlich, da man damit auf eine etwas schiefe Lage im Parlament kommen könnte.

Zur Motion: In der langen Vorphase dieses Vorstosses hätten ihn mehrere Personen gefragt, ob denn dies nun der richtige Zeitpunkt sei, um dieses Ansinnen einzubringen. Die einen meinten, es sei zu früh, andere wiederum proklamierten, es sei wohl bereits zu spät. Gemeinderat Gassmann merkt an, dass der Zeitpunkt wohl genau richtig und wichtig sei, um diese Fragen nun zu erwägen.

Ebenso warfen ihm einige Kontrahenten vor, dem Arealentwickler eine unnötige Aufgabe mitzugeben. Gassmann möge sich doch auf der Webseite von mittim kundig machen, wo eine Begleitstudie der ETH Zürich zu Wohnformen veröffentlicht wurde. In einem 50-seitigen Papier ist etwa 1/3 der Idee einer Genossenschaft gewidmet. Sie sollte also ein wesentlicher Bestandteil der Projektes „mittim“ sein. Umso wichtiger sei es nun, dem zeitigen Einbezug der künftigen Bewohnerschaft genügend Rechnung zu tragen.

Die „Gegnerschaft“ argumentiere damit, der formulierte Text des Vorstosses enthalte zwei Aufträge. Es handle sich um eine Motion – und somit um einen Auftrag. Dem sei nun folglich eindeutig nicht so. Ebenso handle es sich beim Argument, wonach die Ausarbeitung einer generell abstrakten Bestimmung zur Umsetzung des Vorhabens nötig wird, um eine reine Erfindung. Die Zuständigkeit des Gemeinderates ergebe sich eindeutig aus § 26, Ziff. 6.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 7. März 2013

Das durch das Ratsbüro in Auftrag gegebene Gutachten weise mehrere Lücken und Fehler auf.

Insbesondere kenne wohl der beigezogene Sachverständige denn auch die Bundesgerichtssprechung zur Thematik zur Wahrung der Einheit der Materie nicht. Sehr wohl können Themen bzw. Grundgedanken erweitert werden, wenn zwischen ihnen eine enge sachliche Verbindung besteht bzw. geschaffen wird. Es scheint also, als habe der Rechtskonsulent die Kriterien nicht hinreichend geprüft.

Der angeführte Bilanzwert der Grundstücke im Parameter des Gestaltungsplanes mittim sei denn auch bereits heute wohl veraltet; denn eine Sache sei wohl unbestritten: Der Verkehrswert dieser Flächen werde unweigerlich steigen – und falle somit dann auch den Kompetenzbereich des Grossen Gemeinderates.

Die im Bericht dargelegten Mängel würden wohl genügend Stoff für ein juristisches Fachseminar bieten; dafür habe man weder Zeit noch die nötigen Grundlagen bereitgestellt.

Aus politischer Vernunft hat sich Gemeinderat Jürg Gassmann deshalb dafür entschieden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln. Gemeinderat Gassmann lässt den neuen Text zirkulieren, der da lautet:

„Der Stadtrat wird eingeladen, Massnahmen zu prüfen, die es erlauben, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts „Mittim“ einzubeziehen, indem ihnen im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten wird.“

Der Verkauf der städtischen Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter mittim würden zu einem günstigen Einmaleffekt führen. Die Stadt könnte Einnahmen generieren, wovon noch mehrere Generationen profitieren könnten. Gassmann macht darauf aufmerksam, dass derzeit das Raumplanungsgesetz in der Revision begriffen ist. Das Land sei ein knappes Gut, was in der Folge zu enormen Wertsteigerungen von Grundstücken an guten Lagen führe. Ein gutes Beispiel zeige sich bei den Flächen der Europaallee neben dem Hauptbahnhof Zürich. Beim damaligen Kauf lag der Wert jener Parzellen bei Fr. 1.50 pro m². Heute gingen dieselben für Fr. 77'000.-/m² über den Tisch. Es leuchte ein, dass die Stadt Zürich in dieser Hinsicht nicht ebenbürtig mit der Stadt Illnau-Effretikon zu vergleichen sei, aber dennoch könnten sich ähnliche Entwicklungen ergeben. Städtische Grundstücke seien das Tafelsilber einer Gemeinde bzw. einer Stadt und sollten nicht verkauft werden.

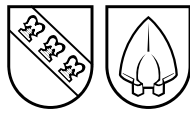
Gassmann nutzt im gleichen Zug die Gelegenheit, einen Irrtum richtig zu stellen. Gemeinnütziger Wohnungsbau sei nicht sozialem Wohnungsbau gleichzusetzen. Befürchtungen, wonach Sozialhilfebezügler Wohnsitz in den künftigen mittim-Bauten nehmen würden, sind vollkommen unbegründet.

Im Zusammenhang mit dem Projekt mittim sei angedacht, dass ein Ausgleich dafür geschaffen werden soll, wenngleich 100 Wohnungen und zahlreiche Gewerberäume kurzzeitig verschwinden.

Wohnbaugenossenschaften würden längerfristig zahlbare Mieten ermöglichen. Es drohen keine Mietzinserhöhungen infolge ortsüblicher Ansätze, wie dies sonst passieren kann.

Für grosse Gemeinden, wie Illnau-Effretikon, entstehen dank der Mitbestimmung durch die Bewohnerschaft viele attraktive Wohnungen, die sich durch lebendige und farbige Aussenräume auszeichnen. Von dieser Durchmischung könne das gesamte Gebiet profitieren, indem Entwicklungen wie in „Schickimicki“-Quartieren à la Zürcher Seefeld der nötige Inhalt geboten wird. Es resultiert ein Generationswohnprojekt, das mitunter auch das Wohnen im Alter miteinschliesst. Zudem könne mittels Genossenschaft einem grossen Bevölkerungskreis etwas Ähnliches wie Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden.

Gemeinderat Gassmann zitiert aus einer Passage einer jüngst in der Konsumentenzeitschrift „Beobachter“ publizierten Reportage. Demnach hätten Genossenschaftler Gewinne ausgeschüttet; das entspreche dem gewerblichen Usus. Eben habe man das Ergebnis der auf eidgenössischer Ebene zur Abzockerinitiative zur



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 7. März 2013

Kenntnis genommen. Die Bevölkerung habe genug von der Abzockerei. Bei den Immobilienbewirtschaftern bestehe Gefahr, dass auch diese sich entsprechender Techniken bedienen.

Professor Binswanger, FDP, meint hierzu im Beobachter: „Wir sollten Genossenschaften und Stiftungen fördern. Sie bieten längerfristig mehr Sicherheit.“

Der Stadtrat wird im Rahmen dieses Postulates nun eingeladen, den Sachverhalt zu überprüfen. Gassmann dankt für die Unterstützung.

Der Ratspräsident stellt fest, dass der durch das Ratsbüro gestellte Mehr- und Minderheitsantrag mit dem Rückzug desselben obsolet geworden ist. Hierzu stellt weder Mehr- noch Minderheit ein Wortbegehren.

Namens des Stadtrates gibt *Reinhard Fürst, SVP, Ressort Hochbau*, bekannt, dass das Kollegium bereit sei, den Vorstoss in Form des Postulates entgegenzunehmen.

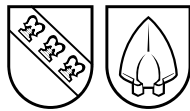
Hierauf wünscht der Rat die Diskussion, welche direkt erfolgt:

Gemeinderat Hansruedi Wespi, SVP, scheint es wichtig, anzumerken, dass vor drei Jahren sämtliche Parteien im Rahmen einer übergreifenden Konferenz zusammengesessen seien, um Bedürfnisse und Wünsche bezüglich der Zentrumsplanung Effretikon (und damit konkret an das Projekt „mittim“) zu definieren. Die Erkenntnisse wurden zurück in die Fraktionen getragen, um auch dort zu diskutieren, was mit „mittim“ passieren soll. Der ganze Diskussionsprozess wurde damals unter der Federführung der SP und der Grünen Partei organisiert und auch mittels Protokoll dokumentiert.

Damit das Projekt nicht gefährdet wird, sei es vermessen, nun noch weitere Wünsche nachzureichen; noch dazu, wenn sie solche Mehrkosten generieren. Diese Auflagen kämen nun zur Unzeit. Es sei wenig sinnvoll, die Spielregeln während der Spielzeit abzuändern.

Wespi bittet, das Postulat nicht zu unterstützen.

Stadtpräsident Ueli Müller, SP, ist in dessen Funktion in direktem Kontakt mit dem Arealentwickler. Dieser zeige sich bereit, die postulierten Forderungen mitzutragen und eine entsprechende Lösung zu finden. Dieses Signal wirke stark. Die Stadt sei bereit, hier etwas herzugeben als Ersatz für den relativ günstigen Wohnraum, der mit der Neuüberbauung im Zentrum und im Bahnhofgebiet dahinfällt. Die Stadt vermag zwar mit einem Sechstel nur einen kleinen Teil dazu beizutragen; die Sache soll aber helfen und nicht schaden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 7. März 2013

ABSTIMMUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT

BESCHLIESST

1. Das nun umgewandelte Postulat von Gemeinderat Jürg Gassmann, SP/JUSO, und Mitunterzeichnenden betreffend Grundstücke der Stadt im Gebiet des Gestaltungsplanes mittim; Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht, wird dem Stadtrat zur Beantwortung überwiesen. Der Wortlaut lautet im Übrigen:

„Der Stadtrat wird eingeladen, Massnahmen zu prüfen, die es erlauben, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts „Mittim“ einzubeziehen, indem ihnen im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten wird.“

2. Der Stadtrat hat dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag innert Jahresfrist, spätestens bis 6. März 2014, zu unterbreiten.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. Herr Stadtrat Reinhard Fürst, Ressort Hochbau,
 - c. die Abteilung Hochbau,
 - d. das Ratssekretariat, dreifach.

Bei der Abstimmung ergeht ein Stimmengleichstand von 15 : 15 Stimmen.

Mit Stichentscheid überweist der Gemeinderatspräsident den Vorstoss dem Stadtrat zur Beantwortung.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: 31.05.2013

ms