

Kommunale Urnenabstimmung

vom 15. Mai 2022

**Einzelinitiative
«Verkauf von Liegenschaften»**

Vorlage

Den Stimmberechtigten wird folgende Vorlage zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» von Nik Winkler, Erlenbach.

Die Abstimmungsfrage lautet: Wollen Sie der Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» von Nik Winkler zustimmen?

Der Gemeinderat empfiehlt: NEIN

Das Wichtigste in Kürze

Die Stimmberechtigten hiessen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 die neue Gemeindeordnung gut. Diese trat nach der Genehmigung durch den Regierungsrat per 1. Januar 2022 in Kraft.

Nik Winkler reichte die Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» ein. Mit Annahme der Initiative soll die Gemeindeordnung dahin geändert werden, dass keine Verkäufe von gemeindeeigenen Liegenschaften mehr möglich sind. Eine Abgabe könnte nur noch im Baurecht erfolgen. Ein Verkauf an den Meistbietenden sei ausserdem generell zu unterlassen. Der Initiant begründet die Initiative damit, dass der Grund und Boden bei der Gemeinde bleiben soll. Bei den Angeboten soll das für die Gemeinde am besten geeignete berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der aktuellen Gemeindeordnung praktikable und taugliche Vorgaben für einen Verkauf bestehen. Ab einem Verkehrswert von über 2 Mio. Franken entscheiden die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung. Im Gemeindebesitz befinden sich nur noch sehr wenige Liegenschaften, die einen geringeren Verkehrswert aufweisen. Mit den steigenden Marktpreisen dürfte sich die Anzahl weiter verkleinern. Bei einem Verkaufsverbot wird v.a. die Mitbestimmung der Gemeindeversammlung und eine Diskussion verunmöglicht. Auch wäre ein Verkauf von Kleinstflächen – etwa für Bereinigungen von Parzellen, Wegen oder Trottoirs nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» abzulehnen.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Am 31. August 2021 reichte Nik Winkler die Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» beim Gemeinderat ein. Die Initiative beauftragt den Gemeinderat, die Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 zu verändern. Einerseits soll die Veräusserung von gemeindeeigenen Liegenschaften ausschliesslich im Baurecht erfolgen und andererseits sei der Verkauf an den Meistbietenden zu unterlassen.

Der Initiativtext vom Initianten

Die Gemeindeordnung unter 2. Gemeinderat; Art. 25 Finanzbefugnisse ist wie folgt zu ergänzen:

9. Die Veräusserung von gemeindeeigenen Liegenschaften soll ausschliesslich im Baurecht erfolgen.
10. Der Verkauf an den Meistbietenden ist generell zu unterlassen.

Die Punkte 9. und 10. sind auch bei Geschäften, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat, anzuwenden.

Begründung des Initianten

Der Grund und Boden sollen schlussendlich wieder an die Gemeinde fließen. Die Gemeinde gibt ein minimal einzuhaltendes Angebot vor; folglich soll sie sich die Freiheit bewahren, unter den Angeboten, das für sie Günstigste auszuwählen, wobei neben finanziellen Kriterien auch soziale, wirtschaftliche und gemeindeinterne (Entwicklung der Gemeinde) zu berücksichtigen sind.

Rechtliche Prüfung

Einzelinitiativen können als ausgearbeitete Vorlage oder als allgemeine Anregung eingereicht werden. Eine Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs ist ein in allen Teilen konkret formulierter Beschlussentwurf in seiner endgültigen, vollziehbaren Form (§ 120 Abs. 2 GPR). Das Anliegen ist inhaltlich derart umschrieben und abschliessend redigiert, der Wortlaut einer solchen Initiative ist für die Behörden demnach inhaltlich bindend. Die Initiative darf weder abgeändert, korrigiert noch ergänzt werden. Eine Einzelinitiative in Form der allgemeinen Anregung (§ 120 Abs. 3 GPR) umschreibt das Begehren, ohne den Konkretisierungsgrad der ausgearbeiteten Vorlage zu erreichen.

Bei einer ausgearbeiteten Vorlage kommt diese in der eingebrachten Form zur Abstimmung. Bei allgemeinen Anregungen bzw. nicht ausgearbeiteten Vorlagen entscheiden die Stimmberechtigten, ob der Gemeinderat innerhalb von 18 Monaten eine Vorlage ausarbeiten und diese erneut den Stimmberechtigten unterbreiten soll.

Die Einzelinitiative von Nik Winkler zur Ergänzung der Gemeindeordnung enthält sowohl ausformulierte Bestimmungen (neue Art. 25 Ziff. 9 und 10) als auch nicht ausformulierte Anregungen («die neuen Ziffern 9 und 10 sollen auch bei Geschäften, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat, zur Anwendung kommen»). Es liegt somit eine Mischform zwischen einer Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs und einer Initiative in der Form der allgemeinen Anregung vor. Art. 25 Abs. 3 KV sieht für solche Mischformen (Initiativen, die in der Form nicht einheitlich sind) die Behandlung als allgemeine Anregung vor.

Die Initiative will die Gemeindeordnung verändern und unterliegt somit der Urnenabstimmung. Eine Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung ist ausgeschlossen.

Sollte die Einzelinitiative an der Urne angenommen werden, muss sie vom Gemeinderat noch in sinnvoller Weise umgesetzt werden. Insbesondere braucht es Anpassungen bei weiteren Bestimmungen der Gemeindeordnung (z.B. Art. 25 Ziff. 4 GO). **Die ausformulierten Änderungen kommen dann für die Beschlussfassung erneut an die Urne.**

Gültigkeitsprüfung

Bevor eine Initiative den Stimmberechtigten zur Abstimmung gebracht werden kann, hat der Gemeinderat sie auf ihre Gültigkeit zu prüfen (§150 GPR). Die Gültigkeitsprüfung umfasst formelle und inhaltliche Aspekte. In formeller Hinsicht muss neben dem Vorliegen der Unterschriften geprüft werden, ob die Einzelinitiative einen in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fallenden Gegenstand betrifft, ob sie formell vollständig, d.h. Titel, Text und Begründung enthält und nicht irreführend oder verletzend ist. Materiell ist zu prüfen, ob die Einheit der Materie gewahrt wird, ob sie nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und ob sie nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative in formeller, inhaltlicher und materieller Sicht geprüft und am 26. Oktober 2021 für gültig erklärt. Die amtliche Publikation erfolgte am 5. November 2021.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Gemeindeordnung ermächtigt den Gemeinderat Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert bis zu CHF 2 Mio. gemäss Fachschätzung des Verkehrswertes zu veräussern. Dieser Betrag ist im Vergleich zu anderen Gemeinden bescheiden und wird auch nicht auf den üblichen Buch- (oder Steuer-)wert, sondern den aktuellen Verkehrswert abgestützt. Bei Liegenschaftsverkäufen über CHF 2 Mio. entscheiden die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung.

Das Liegenschaftenportfolio der Gemeinde Erlenbach umfasst zahlreiche Objekte. Dabei weisen nur wenige einen Buchwert unter CHF 2 Mio. auf. Gemäss dem in der Gemeindeordnung festgelegtem Verkehrswert, gibt es noch weniger Objekte, die durch den Gemeinderat in eigener Kompetenz verkauft werden könnten. Bei allen anderen Verkäufen entscheidet die Gemeindeversammlung. Mit einem allgemeinen Verkaufsverbot für die Gemeindeversammlung werden die demokratischen Rechte stark eingeschränkt. Ein Verkauf wäre in keinem Fall mehr möglich.

Der Verkauf von Liegenschaften ist ein längerer Prozess. Nur bei Objekten, die nicht gebraucht werden oder nicht ins Portfolio gemäss Liegenschaftenstrategie passen, erfolgt eine Bereinigung. Bevor sich Liegenschaftenkommission und Gemeinderat für einen Liegenschaftverkauf aussprechen, wird eine Abgabe im Baurecht ohnehin als Option geprüft. Erst danach kann verkauft oder ein entsprechender Antrag an die Gemeindeversammlung formuliert werden.

Bei den zahlreichen Grundstücken, Strassen und Wege, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, entsteht von Zeit zu Zeit Bedarf an Anpassungen. Neben Verkauf oder Kauf können in diesem Zusammenhang auch Tauschgeschäfte bedeutend werden. Beispielsweise bei Bereinigungen von Parzellen, Sanierungen von Strassen, Trottoirs und Wegen kann der Tausch von Land mit anderen (auch privaten) Eigentümern durchaus Sinn machen. Dies wird im Alltag auch immer wieder vorgenommen, namentlich im Bereich von neuen Trottoirs und Wendebereichen. Der Eingriff ins Privateigentum wird so klein wie möglich gehalten. Sollte ein Verkauf auch von Kleinstgrundstücken - wenn ein Abtausch nicht 1:1 gerecht vollzogen werden kann - nicht mehr erfolgen können, wird eine Entwicklung bzw. Bereinigung schwierig respektive unmöglich. Die Handlungsfähigkeit des Gemeinderats würde nutzlos eingeschränkt werden.

Für das Anliegen, eine Liegenschaft nicht an den Meistbietenden abzugeben, hat der Gemeinderat Verständnis. Bei Verkaufsabsichten ist nach Objekten, Grösse und Verhältnissen die potenzielle Käuferschaft meist vorbestimmt oder eingeschränkt, und der Gemeinderat entscheidet immer im Sinne des Gemeindewohls. Dies muss tatsächlich nicht unbedingt der Meistbietende sein, könnte aber. Bei einem allgemeinen Verkaufsverbot wäre ohnehin ein Verkauf nicht mehr möglich, an niemanden, auch nicht an den Meistbietenden.

Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten gemäss §152 Abs. 1 GPR einen Gegenvorschlag vorlegen, worauf verzichtet wird.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine Abgabe von Liegenschaften nur noch im Baurecht eine Dorfentwicklung enorm erschwert und stark verlangsamt. Ein Verkauf sollte für den Gemeinderat wie auch für die Gemeindeversammlung möglich bleiben.

Empfehlung

Ein Verkauf mit den heute schon gültigen Einschränkungen in der Gemeindeordnung soll auch zukünftig für die Gemeindeversammlung und den Gemeinderat möglich bleiben. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Einzelinitiative «Verkauf von Liegenschaften» abzulehnen.

Erlenbach, 18. Januar 2022

Für den Gemeinderat

Dr.iur. Sascha Patak
Gemeindepräsident

Daniel Keibach
Gemeindeschreiber