

An die Mitglieder des Gemeinderates

Postulat Nr. 575 der FDP-Fraktion betreffend Erweiterung der finanziellen Kompetenzen des Gemeinderates Uster für das städtische Grundeigentum im Finanzvermögen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. Oktober 2005 reichte die FDP-Fraktion eine Motion zur Erweiterung der finanziellen Kompetenzen des Gemeinderates Uster für das städtische Grundeigentum im Finanzvermögen ein. Die Motion wurde in der Folge in ein Postulat umgewandelt. Der Gemeinderat überwies das Postulat am 28. November 2005 an den Stadtrat.

Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

„Antrag: Die Gemeindeordnung der Stadt Uster vom 23. September 2001 ist wie folgt zu ändern: :

- Art. 11: Obligatorische Abstimmungen (Obligatorisches Referendum). Aufhebung von Abs. 1 lit. f.

- Finanzielle Kompetenzen (des Gemeinderates)
Neufassung von lit. c:
Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken sowie Bestellung oder Aufhebung von dinglichen Rechten im Bereich des Finanzvermögens im Einzelfall von mehr als 1.5 Mio Franken.

Begründung:

Die Stadt Uster weist in ihrem Finanzvermögen einen grossen Liegenschaftenbesitz aus, beispielsweise in der Loren und im Mühleholz. Dies darf durchaus als Standortvorteil gelten, weil sie damit in der Lage ist, gezielt und mit einem genügend grossen eigenen Angebot am Immobilienmarkt aufzutreten, vor allem für den Gewerbe- und Dienstleistungsbereich. In letzter Zeit konnten aus diesem Grund mehrere Betriebe in Uster an- oder umgesiedelt werden. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung in Zukunft aufgrund der Erschliessung des Lorengbietes noch verstärkt fortsetzen wird.

- Als erheblicher Nachteil muss aber die lange Entscheidungszeit gewertet werden, bis eine Handänderung definitiv wird, wenn der Kaufpreis über die Limite von 2,5 Mio Franken hinausgeht, weil es hier zwingend einer Urnenabstimmung bedarf. Die Vergangenheit zeigt, dass die Vorlagen stets mit einem überwältigenden Ja-Stimmenanteil gutgeheissen werden, weshalb die Frage berechtigt ist, ob dieser Zeitverlust mit der damit einhergehenden Unsicherheit für den Vertragspartner aus Sicht der Stadt Uster vorteilhaft ist, zumal dann, wenn eine Konkurrenzsituation besteht.
- Ein Vergleich mit anderen Kommunen zeigt denn auch ein klares Bild. Beispielsweise Bülach, Dietikon und Winterthur legen den Abschluss von solchen Immobiliengeschäften in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, während Dübendorf noch eine insgesamt ähnliche Regelung wie heute in Uster kennt. Folgen wir nun dem Beispiel der erstgenannten Gemeinden, so wird der Standort Uster generell gestärkt. Die ist höher zu gewichten als der Abbau der Volksrechte von untergeordneter Bedeutung, weil kaum je ein Landverkauf oder –kauf umstritten war. Und wenn ausnahmsweise doch ein Geschäft umstritten wäre, so würde die Hürde für das fakultative Referendum gemäss Art. 12 der heute geltenden Gemeindeordnung auch in Zukunft kein allzu grosses Hindernis darstellen.
- Art. 20 der Gemeindeordnung entspricht nicht dem neusten Stand der Rechtsetzung. Es liegt im Ermessen des Stadtrates, einen anderen Wortlaut im Rahmen des Motionsziels vorzuschlagen, sofern er dies aus formellen Gründen für opportun hält. „

Der Stadtrat beantwortet das Postulat wie folgt:

Gemäss Art. 11 lit. f der Gemeindeordnung der Stadt Uster unterstehen Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten des Finanzvermögens von mehr als 2.5 Millionen Franken im Einzelfall dem obligatorischen (Volks-) Referendum. Das vorliegende Postulat verlangt die Aufhebung dieser Bestimmung, womit für Geschäfte im Liegenschaftsbereich zukünftig nur noch der Stadtrat (bis Fr. 1.5 Millionen) und der Gemeinderat (ab Fr. 1.5 Millionen) zuständig wäre.

Ein Vergleich mit anderen Zürcher Gemeinden (in ähnlicher Grössenordnung wie Uster) hat aufgezeigt, dass die Stadt Uster im Liegenschaftsbereich tatsächlich über tiefe Schwellenwerte verfügt, weshalb es als gerechtfertigt erscheint, diese zu erhöhen. Aus diesem Grund wird denn in dem sich zur Zeit in der Vernehmlassung befindlichen Entwurf für eine Totalrevision der Gemeindeordnung auch der Vorschlag gemacht, den für das obligatorische Referendum geltenden Wert neu bei Fr. 5 Millionen anzusetzen (Stadtrat bis 1.5 Millionen, Gemeinderat 1.5 bis 5 Millionen). Dem obligatorischen Referendum nicht mehr unterstehen soll sodann der Tausch von Grundstücken.

uster

Stadtrat

Auf einen gänzlichen Verzicht des obligatorischen Referendums bei Geschäften im Liegenschaftsbereich, wie dies durch das vorliegende Postulat verlangt wird, wird im Entwurf für die Revision der Gemeindeordnung hingegen verzichtet. Grund hierfür ist der seit dem 1. Januar 2006 geltende Art. 86 Abs. 2 lit. a der (neuen) Kantonsverfassung. Gemäss dieser Bestimmung wird ein obligatorisches Finanzreferendum für einmalige und jährlich wiederkehrende Ausgaben ab einer in der Gemeindeordnung zu bestimmenden Höhe verlangt. Dabei sind als Ausgaben auch Geschäfte im Liegenschaftsbereich zu zählen. Die Gemeinden sind in der Ausgestaltung des Finanzreferendums grundsätzlich frei. Allerdings darf das Finanzreferendum nicht so bemessen werden, dass die Mitbestimmung der Stimmberechtigten an der Urne faktisch ausgeschlossen würde.

Da die Forderungen der Postulanten im Rahmen der Revision der Gemeindeordnung noch dieses Jahr zur Diskussion stehen und der erste Revisionsentwurf die Postulate der FDP-Fraktion weitgehend berücksichtigt, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, diesem Bericht zuzustimmen, das Postulat abzulehnen und in der Geschäftskontrolle als erledigt abzuschreiben.

Stadtrat Uster

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger