

# Botschaft

Gemeindeurnenabstimmung



Wohlen

24.09.17





# Gemeindeurnenabstimmung

Sonntag, 24. September 2017

Liebe Stimmbürgerinnen  
Liebe Stimmbürger

In der Gemeinde Wohlen kann gestützt auf Artikel 18 der Gemeindeverfassung das politische Recht der Initiative ergriffen werden. Mit einer Initiative können die Stimmberechtigten die Behandlung eines Geschäfts, das in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung liegt, verlangen.

Am 25. Oktober 2016 reichte die Grüne Wohlen die Gemeindeinitiative «Tafelsilber nicht verscherbeln – gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich» ein. Der Gemeinderat hat innert zwei Monaten das Zustandekommen und die Gültigkeit einer Initiative festzustellen und diese in der Regel innert acht Monaten zum Entscheid vorzulegen. Am 15. November 2016 erklärte der Gemeinderat die Initiative als gültig zustande gekommen. Die Initiative verlangt eine entsprechende Ergänzung in der Gemeindeverfassung. Änderungen der Gemeindeverfassung müssen explizit einer Urnenabstimmung unterbreitet werden (Artikel 16 Gemeindeverfassung).

Der Gemeinderat legt die Initiative am 24. September 2017 zusammen mit der eidgenössischen Volksabstimmung zum Entscheid vor.

## **Aktenauflage**

Die Akten zum Urnengeschäft liegen 30 Tage vor der Urnenabstimmung bei der Gemeindeschreiberei öffentlich auf.

# Gemeindeinitiative «Tafelsilber nicht verscherbeln – gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich»

## Wichtiges in Kürze

Die mit 408 gültigen Unterschriften zustande gekommene Gemeindeinitiative «Tafelsilber nicht verscherbeln – gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich» verlangt einen neuen Artikel in der Gemeindeverfassung, welcher festlegt, dass gemeindeeigenes Land im Eigentum der Gemeinde Wohlen bleibt und erst wenn es nicht für eigene Zwecke benötigt wird, im Baurecht zur Nutzung abgegeben werden darf. Die Initianten begründen die Initiative damit, dass

- die Gemeinde mit dem eigenen Land die Bodenpolitik aktiv beeinflussen kann.
- in einem Baurechtsvertrag soziale Anliegen gesichert werden können.
- mit einem Baurecht langfristig höhere Erträge generiert werden als bei einem Landverkauf.
- die Nutzung des Bodens im Baurecht den haushälterischen Umgang mit Bauland ermöglicht
- das im Baurecht abgegebene Land der Spekulation entzogen wird.

Für den Gemeinderat ist die Initiative als Verfassungsartikel zu restriktiv. Das Initiativbegehren hindert die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Die Initiative greift zu stark in die Optimierung des Portfolios der Gemeinde ein. Ob ein Grundstück im Baurecht abgegeben oder verkauft werden soll, muss auch künftig situativ beurteilt und entschieden werden können. Für den Gemeinderat greift die Initiative politischen Interessenabwägungen vor und schränkt die demokratische Entscheidungsfreiheit stark ein. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Initiative abzulehnen.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, die Gemeindeinitiative «Tafelsilber nicht verscherbeln – gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich» **abzulehnen**.

## **Stellungnahme der Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission (GEPK)**

Die GEPK hat sich mit der Abstimmungsvorlage auseinandergesetzt. Die Argumente der Initianten und des Gemeinderates sind ausführlich dargelegt und ermöglichen den Stimmbürgerinnen und –bürgern sich ein Urteil über die Initiative zu bilden.

## Ausgangslage

Am 25. Oktober 2016 wurde durch die Grüne Wohlen die Gemeindeinitiative «Tafelsilber nicht verscherbeln – gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich» mit 436 Unterschriften eingereicht.

Die Unterschriftskontrolle ergab, dass sich auf 57 Unterschriftenlisten 408 gültige Unterschriften befanden. Nötig gewesen wären 335 gültige Unterschriften. Auch die übrigen Gültigkeitserfordernisse gemäss Art. 18 der Gemeindeverfassung (nicht rechtswidrig, umfasst nicht mehr als einen Gegenstand und ist nicht offensichtlich undurchführbar) sind erfüllt.

Am 15. November 2016 erklärte der Gemeinderat die Initiative als gültig zustande gekommen.

## Was will die Initiative?

Die Initianten verlangen, dass gemeindeeigenes Land im Eigentum der Gemeinde Wohlen bleibt und erst wenn es nicht für eigene Zwecke benötigt wird, im Baurecht zur Nutzung abgegeben werden darf.

Dies soll in der Gemeindeverfassung in einem neuen Artikel mit folgendem Wortlaut verankert werden:

*gemeindeeigenes Land*

### **Art. 5bis**

<sup>1</sup> Die Gemeinde darf eigenes Land nicht veräussern. Eine Veräusserung ist nur zulässig, wenn die Gemeinde gleichzeitig einen gleichwertigen Ersatz erwirbt.

<sup>2</sup> Die Gemeinde darf Grundstücke mit Baurechten belasten und Bauten im Baurecht abgeben.

Dieser Verfassungsartikel wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) geprüft. Dieses teilte am 29. Mai 2017 mit, dass dieser Artikel nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und somit genehmigungsfähig ist.

## Argumente der Initianten

Die Initianten begründen die Initiative wie folgt:

Das **gemeindeeigene Land** bleibt im Eigentum der Gemeinde. Wenn es **nicht für eigene Zwecke** benötigt wird, darf es im **Baurecht zur Nutzung** abgegeben werden.

**Gebäude können** ebenfalls im Baurecht abgegeben oder aber auch **verkauft** werden.

Die **Gemeinde** kann mit dem **eigenen Land** die **Bodenpolitik aktiv** beeinflussen. So kann Land für Alterswohnungen, Familienwohnungen oder als Gewerbeland zur Verfügung gestellt werden.

Im **Baurechtsvertrag können** mit **Auflagen soziale Anliegen** wie Wohnsitzpflicht, Wohnraumbelastung und Wohnungsgrößen **gesichert werden**. Ebenso besteht die Möglichkeit, **ökologische Kriterien** für den Naturschutz in Baurechts- und Pachtverträgen festzuhalten.

Mit dem **Baurecht** werden **langfristig höhere Erträge** als bei einmaligen Landverkäufen erzielt. Das kommt allen, uns und unseren Kindern zu Gute. Das Tafelsilber soll nicht verscherbelt werden.

Die **Nutzung des Bodens im Baurecht** ermöglicht den **haushälterischen Umgang mit Bauland**. Sowohl Baurechtgeberin als auch Baurechtnehmer/in sind an einer optimalen Nutzung interessiert. Dies kommt im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag besonders zum Ausdruck.

**Im Baurecht abgegebenes Land** wird der Spekulation entzogen, dies **kommt der Allgemeinheit zu Gute**.

Gemeindeeigenes Land soll weiterhin der Allgemeinheit gehören, so dass **jede Generation die Nutzung nach ihren Bedürfnissen gestalten** kann. Die Gemeinde gibt den Boden jeweils im Baurecht oder als Pacht zur Nutzung ab. So bleiben wir alle in der Verantwortung, zu diesem kostbaren Gut Sorge zu tragen.

## Heutige Situation

Rund 90% des Wertes unserer Gemeindeliegenschaften sind Bestand des Verwaltungsvermögens. Dies sind Liegenschaften, die für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde zwingend nötig sind (z. B. Schulhäuser, Gemeindehaus, Feuerwehrmagazine etc.). Das Verwaltungsvermögen darf nicht veräussert werden. Der restliche Wert von 12.5 Mio. Franken befindet sich im sogenannten Finanzvermögen. Das sind Vermögensgegenstände, die für die öffentliche Leistungserbringung nicht zwingend notwendig sind (z. B. Bauland, Wohnbauten etc.). Rund 70% oder 8.5 Mio. Franken des Finanzvermögens betrifft die Schlossmatte, welche bereits im Baurecht abgegeben ist. In den vergangenen 12 Jahren wurden folgende Verkaufsgeschäfte getätigt, auf welche die Initiative einen Einfluss gehabt hätte:

- Verkauf des alten Gemeindehauses in Wohlen. Die Gemeindeversammlung vom 26. November 2002 stimmte dem Zentralisierungsprojekt der Gemeindeverwaltung deutlich zu. Der Gemeinderat wurde beauftragt, zeitlich auf die Realisierung der zentralisierten Gemeindeverwaltung abgestützt, das alte Gemeindehaus zu verkaufen. Im Jahr 2006 erfolgte der Verkauf für Fr. 957'000.–
- Für eine Grenzkorrektur verkaufte der Gemeinderat im Jahr 2009 eine Strassenböschung im Gassacker für Fr. 16'160.–. Dadurch war die Gemeinde für diese Böschung nicht mehr unterhaltspflichtig.
- Im Jahr 2010 verkaufte der Gemeinderat am Schülerweg in Uettligen ein paar Quadratmeter Land für Fr. 6'230.– um im Gegenzug eine Dienstbarkeit (Trottoirrecht) errichten zu können.
- Das nicht mehr benutzte Feuerwehrmagazin in Murzelen (Garage) wurde im Jahr 2011 für Fr. 7'500.– verkauft.

Gegenwärtig stehen einzig die Parzelle des Parkplatzes beim Gemeindehaus, die Parzelle des Kindergartens Hinterkappelen Dorf, sowie das Wohnhaus an der Hofenstrasse 54 (Kita Salamander) als Verkaufsobjekte oder zur Abgabe im Baurecht zur Diskussion.

Die vom Gemeinderat angestrebte aktive Wohnraumpolitik, wie auch die Liegenschaftsstrategie der gemeindeeigenen Bauten zielen darauf ab, strategisch wichtige Objekte möglichst zu erhalten bzw. zu erwerben. Nicht im öffentlichen Interesse liegende Grundstücke sind zu veräussern. Ob dies durch eine baurechtliche Abgabe oder durch einen Verkauf erfolgt, ist sinnvollerweise situativ zu beurteilen bzw. zu entscheiden.



## Argumente gegen die Initiative

**Die Initiative erzeugt unnötige Handlungszwänge, greift politischen Interessensabwägungen vor und schränkt wirtschaftlich ausgerichtete Entscheide ein.** Jedes Objekt ist individuell zu beurteilen und seinem optimalsten Verwendungszweck zuzuführen.

Bei Strassenbauten oder Renaturierungen im Landwirtschaftsgebiet kann die Gemeinde einen Landwirt **durch Realersatz entschädigen. Dieser Ersatz ist in Form eines Baurechts nicht zielführend.** Beim erforderlichen Eigentumsübergang müsste die Gemeinde gemäss Initiative auf dem bäuerlichen Bodenmarkt Ersatzflächen beschaffen. Dies gestaltet sich schwierig.

Eine restriktive Regelung, wie sie die Initiative verlangt, ist zwar rechtlich möglich, aber weder sinnvoll noch praxistauglich.

**Die Initiative kann den Wirtschaftsstandort der Gemeinde benachteiligen.** Firmen, welche in die Gemeinde ziehen oder umziehen und bauliche Investitionen tätigen möchten, könnten Gemeindeland in der Regel nur noch im Baurecht erwerben. Für Investoren ist es attraktiver Boden zu kaufen; dies bedeutet Planungssicherheit.

Auch eine Gemeinde ist dem freien Immobilienmarkt ausgesetzt. Kauf und Verkauf unterliegen dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. **Müssten bei einem Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften Ersatzliegenschaften zeitgleich und gleichwertig im Markt erworben werden, so wären diese kaum erhältlich,** und wenn zufälligerweise doch, so müsste der Kaufpreis auch noch stimmen. Ein Kaufzwang ist zu vermeiden.

## Beurteilung des Gemeinderates

Der Initiativtext lässt Interpretationsspielraum offen, was in der Umsetzung Verwirrung und in der rechtlichen Auslegung zu Uneinigkeiten führen könnte. Die Initiative enthält die Begriffe «Land» und «Grundstücke». Die Frage stellt sich bezüglich der Bedeutung respektive des Unterschieds der beiden Definitionen. Zudem entbehren die beiden Bedingungen «gleichzeitig» und «gleichwertig» jeglichen Massstabes oder Richtwertes, was die Umsetzung schwierig macht.

Die Initiative hindert die zukünftige Entwicklung der Gemeinde und ist als Verfassungsartikel zu restriktiv. Renditeüberlegungen werden ausgeschaltet und die Nutzung strategischer Optionen ausgebremst. Die Initiative greift zu sehr in die Optimierung des Portfolios ein. Dies mit langfristig unberechenbaren Folgen. Das Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft ist bestrebt, den Gebäudebestand nachhaltig zu bewirtschaften, indem für jede Liegenschaft die optimale Verwendung definiert wird. Veräusserungen sollen nach sachenrechtlichen Prinzipien auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Dies jeweils gestützt auf einen Beschluss des Soveräns.

## Fazit des Gemeinderates

- Wohlen hat aktuell bereits rund 70% des Finanzvermögens im Baurecht abgegeben.
- Die vorliegende Initiative schränkt die demokratische Entscheidungsfreiheit stark ein.
- Es ist im Einzelfall zu beurteilen, ob und wie eine Liegenschaft veräussert werden soll.
- Nicht alle Objekte eignen sich für eine Abgabe im Baurecht.
- Die Optionen wie Tausch, Schenkung und Verkauf sind für die Entwicklung der Gemeinde wichtig und sollen bedingungslos erhalten bleiben.

**Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Initiative abzulehnen.**



**Gemeinde Wohlen**

Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

Telefon 031 828 81 11, Fax 031 822 10 45

[info@wohlen-be.ch](mailto:info@wohlen-be.ch)

[www.wohlen-be.ch](http://www.wohlen-be.ch)