



Urnenabstimmung
vom 7. März 2021

Die Akten sind ab sofort unter www.kuesnacht.ch/abstimmungen abrufbar oder können nach telefonischer Vereinbarung (T 044 913 11 35) von Mo–Fr 08.00 bis 11.30 Uhr im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei) eingesehen werden:

Abstimmungsvorlagen vom 7. März 2021

	Seite
1 Einzelinitiative Beatrice Rinderknecht Bär / Teilrevision der Gemeindeordnung	4
2 Einzelinitiative Ueli Häfeli / Teilrevision der Gemeindeordnung	13

Einzelinitiative Beatrice Rinderknecht Bär / Teilrevision der Gemeindeordnung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Wollen Sie der Einzelinitiative von Beatrice Rinderknecht Bär zur Teilrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Küsnacht (Einrichtungen und Angebote im Altersbereich) zustimmen?

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Am 25. April 2019 reichte Beatrice Rinderknecht Bär, Dillileeweg 2, 8700 Küsnacht, eine Einzelinitiative ein. Die Initiative beabsichtigt eine Ergänzung der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 im Bereich «Einrichtungen und Angebote im Altersbereich». Sie verlangt, dass die Gemeinde Küsnacht ihre Alters- und Pflegeheime sowie die Wohnungen im Altersbereich, auch in altersgemischten oder gemeinschaftlichen Wohnformen, im Eigentum behält. Die Gemeinde Küsnacht soll ausserdem ihre Einrichtungen und Angebote im Altersbereich selbst, im Verbund mit anderen Gemeinwesen oder durch gemeinnützige Organisationen betreiben. Schliesslich sollen alle Einrichtungen und Angebote im Altersbereich allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Initiative möchte die Einzelinitiantin erreichen, dass sich alle heutigen und künftigen Planungen im Altersbereich nach dieser Grundlage richten und dass exklusive Einrichtungen für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe damit ausgeschlossen werden. Insbesondere soll die Gemeinde keine Angebote im oberen Preissegment anbieten können.

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der aus Kreisen von RotGrünPlus stammenden Initiative. Diese ist zu radikal, schränkt die Gemeinde bei den Altersangeboten unnötig ein und enthält aufgrund der offenen Formulierungen viele Unklarheiten bei der Umsetzung. So könnten für Alterswohnungen der Gemeinde künftig keine Grundstücke mehr im Baurecht abgegeben werden.

Weiter wären sämtliche Angebote im Altersbereich von einer Kooperation mit gewinnorientierten Unternehmen ausgeschlossen. Indem alle Einrichtungen im Altersbereich allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen müssten, wäre entweder mit grossen Mehrkosten zu rechnen oder es könnten nur noch Angebote im tiefen Preisbereich zur Verfügung gestellt werden. Dies würde den unterschiedlichen Ansprüchen der Küsnachter Bevölkerung nicht gerecht.

Schliesslich ist die Initiative nach Ansicht des Gemeinderates unnötig, weil wesentliche Anliegen der Initiatorin bereits erfüllt werden: Mit dem Projekt «Integrierte Altersversorgung» treibt der Gemeinderat die Stärkung der gemeindeeigenen Alters- und Gesundheitszentren und der Angebote der Gemeinde für ältere Menschen bereits voran, insbesondere auch das Wohnen im Alter im tiefen und mittleren Segment. Eine Privatisierung der Alters- und Gesundheitszentren ist nicht vorgesehen. Zudem sieht die Gemeindeordnung bereits vor, dass Ausgliederungen von erheblicher Bedeutung, wie beispielsweise die Umwandlung der Alterszentren in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft, von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urne genehmigt werden müssen.

1. Einzelinitiative

Am 25. April 2019 reichte Beatrice Rinderknecht Bär, Dillileeweg 2, 8700 Küsnacht, eine Einzelinitiative zur Ergänzung der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 im Bereich «Einrichtungen und Angebote im Altersbereich» ein. Der Gemeinderat erklärte die Initiative unter anderem aufgrund von Widersprüchlichkeiten und Unklarheiten für ungültig. Der Bezirksrat wies den Rekurs der Initiatorin gegen den Beschluss ab, das Verwaltungsgericht hiess ihre Beschwerde hingegen gut.

Mit der Initiative möchte Beatrice Rinderknecht Bär erreichen, dass die Gemeinde Küsnacht Grundlagen für die kommunale Planung im Altersbereich schafft. Als Rahmenbedingungen für die heutige und künftige Planung schlägt sie vor, dass die Gemeinde Küsnacht ihre Alters- und Pflegeheime sowie die Wohnungen im Altersbereich, auch in altersgemischten oder gemeinschaftlichen Wohnformen, in Zukunft nicht mehr veräussern darf, sondern im Eigentum behält. Die Gemeinde hat ihre Einrichtungen und Angebote im Altersbereich selber, im Verbund mit anderen Gemeinwesen oder durch gemeinnützige Organisationen zu betreiben. Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Einrichtungen und Angebote im Altersbereich durch gewinnorientierte Organisationen betrieben werden. Zudem soll die Gemeinde dazu verpflichtet werden, die Einrichtungen und Angebote im Altersbereich allen

Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, womit die Entwicklung von «Angeboten im hochpreisigen Segment» verhindert werden soll.

Somit gelangt folgender Initiativtext zur **Ergänzung der Gemeindeordnung** zur Abstimmung:

Art. 46a Einrichtungen und Angebote im Altersbereich (neu)
<p>¹ Die Gemeinde Küsnacht hält ihre Alters- und Pflegeheime sowie die Wohnungen im Altersbereich (auch in altersgemischten oder gemeinschaftlichen Wohnformen) im Eigentum.</p> <p>² Die Gemeinde betreibt ihre Einrichtungen und Angebote im Altersbereich selbst, im Verbund mit anderen Gemeinwesen oder durch gemeinnützige Organisationen.</p> <p>³ Alle Einrichtungen und Angebote im Altersbereich stehen allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung.</p>

Zu **ergänzen ist die Gemeindeordnung** sodann mit einer Übergangsbestimmung, welche das Inkrafttreten der Initiative regelt:

Art. 50 Teilrevisionen (neu)
Die an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 angenommenen Änderungen der Gemeindeordnung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2. Erläuterungen

2.1 ***Absatz 1: Die Gemeinde Küsnacht hält ihre Alters- und Pflegeheime sowie die Wohnungen im Altersbereich (auch in altersgemischten oder gemeinschaftlichen Wohnformen) im Eigentum***

Die mit der Initiative vorgesehene einheitliche Regelung, die Alters- und Pflegeheime sowie die Wohnungen im Altersbereich, auch in altersgemischten oder gemeinschaftlichen Wohnformen, im Eigentum zu behalten (Abs. 1), würde bedeuten, dass die Gemeinde diese Einrichtungen nicht verkaufen kann. Andererseits hätte dies auch zur Folge, dass sie für ihre Alterswohnungen fortan kein Land mehr im Baurecht abgeben darf. Dies, weil sich bei Errichtung von Baurechten die Gebäude nicht im Eigentum des Grundeigentümers, sondern des Baurechnehmers befinden. Bei Ablauf von bestehenden Baurechten könnte die Gemeinde diese Grundstücke unter Ande-

rem nicht mehr den Genossenschaften zur Verfügung stellen, sondern müsste sie selber bewirtschaften. Aus Sicht des Gemeinderats würde die Initiative daher eine unnötige Einschränkung mit sich bringen.

Offen ist sodann, was mit den zahlreichen weiteren Wohnungen auf Gemeindeland, welche nicht spezifisch als Alterswohnungen deklariert sind, in welchen aber altersgemischte oder gemeinschaftliche Wohnformen praktiziert werden, passiert. Wird der Initiativtext wortgetreu umgesetzt, unterliegen auch solche Wohnungen einem Verbot der Abgabe im Baurecht.

2.2. Absatz 2: Die Gemeinde betreibt ihre Einrichtungen und Angebote im Altersbereich selbst, im Verbund mit anderen Gemeinwesen oder durch gemeinnützige Organisationen.

Absatz 2 des Initiativtextes verlangt, dass die Gemeinde ihre Einrichtungen und Angebote im Altersbereich selbst, im Verbund mit anderen Gemeinwesen oder durch gemeinnützige Organisationen betreibt. Mit dem Text möchte die Initiantin verhindern, dass die Alters- und Gesundheitszentren an eine private Unternehmung wie beispielsweise Senevita oder Tertianum ausgelagert werden.

«Einrichtungen und Angebote» umfassen nach dem Wortlaut der Initiative sämtliche Angebote für ältere Menschen, beispielsweise auch Beratungsangebote oder spezialisierte ambulante Pflege. Die Initiative lässt keine Kooperationen der Gemeinde mit gewinnorientierten privaten Unternehmen zu. So wären beispielsweise verschiedene Angebote für die Bewohnenden der Alters- und Gesundheitszentren in Frage gestellt, beispielsweise die Zusammenarbeit mit der auf Geriatrie spezialisierten Arztpraxis.

Der Gemeinderat hegt keine Pläne zur Auslagerung der gemeindeeigenen Alters- und Gesundheitszentren an ein privates, gewinnorientiertes Unternehmen. Er strebt im Gegenteil mit dem Projekt «Integrierte Altersversorgung» eine Stärkung und Koordination der gemeindeeigenen Angebote an. Die heutige Gesundheitslandschaft erfordert aber ein agiles Handeln und damit auch die Möglichkeit, zum Wohle der älteren Bevölkerung mit den besten Partnern zusammenzuarbeiten. Dies können auch private, gewinnorientierte Unternehmen sein. Nach Meinung des Gemeinderates sollte sich die Gemeinde nicht unnötig und auf Vorrat bei der Wahl ihrer Partner einschränken. Falls eine Privatisierung der Alters- und Gesundheitszentren je in Betracht gezogen würde, würde nach geltender Gemeindeordnung ohnehin die Bevölkerung darüber abstimmen.

2.3. Abs. 3: Alle Einrichtungen und Angebote im Altersbereich stehen allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung.

Die Gemeinden sind aufgrund des Pflegegesetzes dazu verpflichtet, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohnern zu sorgen und notwendige Leistungen für Unterkunft, Verpflegung und Betreuung in Pflegeheimen sicherzustellen. Mit Absatz 3, welcher besagt, dass alle Einrichtungen und Angebote im Altersbereich allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen müssen, könnte künftig nicht mehr zwischen verschiedenen Segmenten unterschieden werden. Dies hätte zur Folge, dass entweder Angebote im mittleren und gehobenen Bereich stark subventioniert werden müssten, mit entsprechenden Kostenfolgen für die Steuerzahlerinnen und -zahler, oder dass nur noch Angebote im günstigen Bereich angeboten werden könnten. Dies würde wiederum mit grosser Wahrscheinlichkeit zur Folge haben, dass besser situierte Küsnachterinnen und Küsnacher auf private Anbieter ausweichen würden und allenfalls gezwungen wären, die Gemeinde zu verlassen.

Offen ist ausserdem, ob der Initiativtext auch eine Schlechterstellung besser gestellter Küsnachterinnen und Küsnachter verbietet, da sich der Wortlaut nicht nur auf Personen mit tiefem Einkommen, sondern auf alle Bevölkerungsschichten bezieht. Demnach ist fraglich, ob die Anwendung von Vermietungsrichtlinien weiterhin zulässig wäre, welche Mieterinnen und Mieter mit höheren Einkommen von der Miete altersgerechter und kostengünstiger (gemeindeeigener oder genossenschaftlicher) Wohnungen ausschliesst. Dies, weil der betreffende Wohnraum allen Bevölkerungsschichten und somit auch besser gestellten Personen zur Verfügung stehen müsste. Der bezahlbare Wohnraum für ältere Personen mit tieferen Einkommen könnte sich somit verringern.

Das in den Medien geäusserte Ziel der Initiantin, auf dem Areal des ehemaligen Pflegeheims am See «Luxus-Alterswohnungen» verhindern zu wollen, würde mit der Initiative nur insofern erreicht, als dass die Gemeinde nicht selber Alterswohnungen im gehobenen Segment erstellen oder einen Dritten in ihrem Auftrag betreiben lassen könnte, ohne diese stark zu subventionieren. Über die Abgabe des Landes an einen Privaten zu einem solchem Zweck könnten die Stimmbürgerinnen und -bürger weiterhin frei entscheiden.

Schliesslich stärkt bereits das vom Gemeinderat initiierte Projekt «Integrierte Altersversorgung» die gemeindeeigenen Alters- und Gesundheitszentren und die Angebote der Gemeinde für ältere Menschen. Das Ziel der integrierten Altersversorgung ist es, umfassende Dienstleistungen für ältere Einwohnerinnen und Einwohner anzubieten und zu vernetzen. Unter anderem soll den Seniorinnen und Senioren von Küsnacht eine breite Auswahl an geeigneten Wohnformen für das Alter angeboten

werden. Der Gemeinderat hat hierfür einen Kredit von Fr. 120'000.– für eine Machbarkeitsstudie für 65-80 Wohnungen mit Service im tiefen bis mittleren Segment auf den Arealen Wangensbach und Tägermoos bewilligt. Der Gesamtbedarf an Wohnungen mit Service wird auf rund 75 neu zu erstellende Wohnungen geschätzt. Die demographische Entwicklung und die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zeigen den steigenden Bedarf an solchen Wohnformen eindeutig. Der Gemeinderat möchten für diese Entwicklung gerüstet sein. Hingegen besteht neben der Tägerhalde und dem Wangensbach derzeit kein Bedarf nach einem weiteren gemeindeeigenen Alters- und Gesundheitszentrum.

3. Stellungnahme der Einzelinitiantin

Situation im Alter

In unserer Gemeinde leben besonders viele alte Menschen. Sie gehören zu einer auf ihre Art verletzlich und auf vielfältige Unterstützung angewiesenen Bevölkerungsgruppe.

Wir werden immer älter. Der Übergang vom sogenannt agilen zum fragilen Menschen im vierten Lebensalter wird immer länger. Die Zahl der pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen wird bis ins Jahr 2030 schätzungsweise um 45% zunehmen.

Mit der Pensionierung sinkt das verfügbare Haushaltseinkommen für viele deutlich. Die Renten betragen noch 60-70% des früheren Einkommens. Besonders betroffen sind Rentnerinnen, denn die Renteneinkommen der Frauen sind im Schnitt 37% tiefer als diejenigen der Rentner. Gerade Angehörige der Mittelschicht, der weitaus grössten Bevölkerungsgruppe, haben ihr Einkommen oft für den Unterhalt ihrer Familien gebraucht und konnten keine grösseren Ersparnisse zurücklegen.

Das Vermögen, auf das im Alter zugegriffen werden kann, ist deshalb sehr ungleich verteilt.

Gesellschaftliche Entwicklung

Immer mehr ältere Menschen möchten bis an ihr Lebensende in ihrer eigenen überschaubaren Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben. Sie wollen möglichst selbständig ihr Leben weiterführen und wenn nötig ambulante Dienste, Serviceleistungen oder Betreuung in Anspruch nehmen. Öffentliche und private Spitexdienste wurden deshalb ausgebaut.

Anteilnahme, Zuwendung und soziale Kontakte fehlen aber oft. Viele Menschen wünschen sich deshalb ein gemeinschaftliches und gemeinsam aktives Alter, wie es früher in Generationenhaushalten oder Altersheimen gelebt wurde.

Heute liegt das Eintrittsalter in ein Alters- und Pflegezentrum in Küsnacht bei über 90 Jahren, die Verweildauer ist kurz, die Kosten sind sehr hoch.

Situation in Küsnacht – Areale und Konzepte

Die Gemeinde Küsnacht besitzt zurzeit drei Areale mit Einrichtungen im Alters- und Pflegebereich: das Wangensbach, die Tägerhalde und das Seniorenheim am See (früher Pflegeheim am See). Das Seniorenheim am See wird seit einigen Jahren nicht von der Gemeinde selbst betrieben, sondern ist temporär an eine Nachbargemeinde vermietet.

In den Jahren 2005 und 2014 wurden in der Bevölkerung breit abgestützte Alterskonzepte erarbeitet und jeweils vom Gemeinderat genehmigt. Bereits im Alterskonzept 2005 wurde der Bedarf für den Bau zusätzlicher Alterswohnungen (mit Service) ausgewiesen.

Darauf verabschiedete der Gemeinderat 2007 ein ausführliches und zukunftsweisendes Nutzungskonzept für das Areal Seniorenheim am See.

Die Nutzungsmodelle «Wohnen am See» und «Pflege und Dienstleistungen am See» beinhalteten neue, allenfalls auch generationenübergreifende Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen. Ergänzt würde das breite Angebot mit einem Tagesheim, einer Pflegewohngruppe und Übergangspflege. Dazu würde auch ein für die Bevölkerung offenes Pflege- und Dienstleistungszentrum mit Restaurant samt weiterhin öffentlichem Park gehören – ein nach neuesten Erkenntnissen und erwiesenen Bedürfnissen ausgerichtetes Projekt. Der nächste vorgesehene Schritt zur Konkretisierung, eine Machbarkeitsstudie, wurde jedoch nicht unternommen.

Seniorenheim am See oder Privatesidenz am See?

Der Gemeinderat beschloss am 26. März 2014 in Abänderung des bereits genehmigten Alterskonzepts 2014, die auf dem Areal Seniorenheim am See vorgesehenen Wohnungen seien der oberen und obersten Einkommensschicht vorzubehalten.

Die Absicht sei, so steht in diesem Beschluss, den wohlhabenden Einwohnerinnen und Einwohnern von Küsnacht ein ähnliches oder noch schöneres Angebot zu machen wie Meilen mit der Parkresidenz oder Zumikon mit dem Zumipark.

Im Zuge dieses Vorhabens spricht der Gemeinderat seit einiger Zeit nur noch von zwei statt den drei Alters- und Gesundheitszentren der Gemeinde und klammert das dritte Areal, das Seniorenheim am See aus.

Die Machbarkeitsstudie, mittels derer Örtlichkeiten für den Bau der dringend nötigen Alterswohnungen und mögliche Kombinationen mit anderen Einrichtungen abgeklärt werden sollen, hat der Gemeinderat kürzlich nur noch auf die Grundstücke Wangensbach und Tägermoos beschränkt. Dort sollen die ca. 80 nötigen Alterswohnungen für alle entstehen, samt Raum für Bibliothek und Familienzentrum. Wie soll das wohl alles Platz haben?

Anliegen der Altersinitiative

Es kann nicht die Aufgabe eines Gemeinwesens sein, auf öffentlichem Land für einen sehr kleinen Teil der Bevölkerung unter Ausschluss der weitaus meisten Einwohnenden eine Luxusresidenz zu errichten oder das Land zu einem solchen Zweck im Baurecht an eine private Firma abzugeben. Zudem besteht kein Mangel an Angeboten im oberen und obersten Preissegment, die in der Nähe zur Auswahl stehen.

Mit den Plänen des Gemeinderates würde ein Gemeinwesen seine Einwohnerinnen und Einwohner in Einkommensklassen aufteilen und öffentliche Angebote und Einrichtungen exklusiv einer Bevölkerungsgruppe zur Verfügung stellen.

Zielsetzung der Altersinitiative

Die beschriebene politische Entwicklung in der Alterspolitik der letzten Jahre in Küsnacht löste die Ausarbeitung der hier vorliegenden, breit diskutierten und nach Rückweisung durch den Gemeinderat vom Verwaltungsgericht gutgeheissene Altersinitiative aus.

Drei Grundsätze zur Alterspolitik sollen in der Gemeindeordnung festgeschrieben werden:

- Die Gemeinde darf keines ihrer Grundstücke oder ihrer Einrichtungen und Wohnungen im Altersbereich verkaufen oder im Baurecht abgeben. Sie muss sie wie bis anhin in ihrem Eigentum behalten.
- Die Gemeinde betreibt ihre Einrichtungen im Altersbereich selbst oder lässt sie durch andere gemeinnützige Organisationen betreiben. Derzeit wird das auch so gehandhabt.
- Die Einrichtungen und Angebote im Altersbereich stehen allen Einwohnerinnen und Einwohnern, welcher Bevölkerungsschicht oder Einkommensklasse sie auch angehören, zur Verfügung.

Dieser Grundsatz hätte zur Folge, dass heute ein Teil der bestehenden Alterswohnungen im Wangensbach und in der Tägerhalde subventioniert werden müsste, damit die Wohnungen auch für Menschen mit kleineren Einkommen bezahlbar wären.

Die drei Grundsätze spiegeln die Grundwerte der Küsnachter Bevölkerung und dienen weitgehend dem Erhalt der jetzigen Strukturen.

Sie sollen deshalb Eckpfeiler für die jetzige und zukünftige Ausrichtung der Angebote und Einrichtungen im Altersbereich sein. Die Gemeinde Küsnacht wird damit auf eine auf die Bevölkerung ausgerichtete, zukunftsfähige und sozial nachhaltige Alterspolitik verpflichtet.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Einzelinitiative abzulehnen.

Die aus Kreisen von RotGrünPlus stammende Initiative ist zu radikal, schränkt die Gemeinde bei den Altersangeboten unnötig ein und enthält aufgrund der offenen Formulierungen viele Unklarheiten bei der Umsetzung. So könnten für Alterswohnungen der Gemeinde künftig keine Grundstücke mehr im Baurecht abgegeben werden. Weiter wären sämtliche Angebote im Altersbereich von einer Kooperation mit gewinnorientierten Unternehmen ausgeschlossen. Indem alle Einrichtungen im Altersbereich allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen müssten, wäre entweder mit grossen Mehrkosten zu rechnen oder es könnten nur noch Angebote im tiefen Preisbereich zur Verfügung gestellt werden. Dies würde den unterschiedlichen Ansprüchen der Küssnacher Bevölkerung nicht gerecht.

Schliesslich ist die Initiative nach Ansicht des Gemeinderates unnötig, weil wesentliche Anliegen der Initiantin bereits erfüllt werden: Mit dem Projekt «Integrierte Altersversorgung» treibt der Gemeinderat die Stärkung der gemeindeeigenen Alters- und Gesundheitszentren und der Angebote der Gemeinde für ältere Menschen voran. Eine Privatisierung ist nicht vorgesehen. Zudem sieht die Gemeindeordnung bereits heute vor, dass Ausgliederungen von erheblicher Bedeutung, wie beispielsweise die Umwandlung der Alterszentren in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft, von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urne genehmigt werden müssen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK empfiehlt die Ablehnung der Initiative. Aus ihrer Sicht wäre die Gemeinde bei Annahme in der Entwicklung neuer Angebote im Altersbereich zu stark eingeschränkt, beispielsweise bei der Gewährung von Baurechten für Alterswohnungen oder beim Beizug von Privaten für einzelne Leistungen im Altersbereich. Ein Hauptanliegen der Initiative ist es, dass das Areal des ehemaligen «Pflegeheim am See» nicht an private Betreiber verkauft oder im Baurecht übertragen werden kann. Die Stimmbürger hätten ein Mitspracherecht, falls bei der anstehenden Planung für das Areal ein Verkauf oder eine wesentliche Veränderung unter Beizug von Privaten in Betracht gezogen würde.

Einzelinitiative Ueli Häfeli / Teilrevision der Gemeindeordnung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet zur Abstimmung an der Urne folgenden Antrag:

Wollen Sie der Einzelinitiative von Ueli Häfeli zur Teilrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Küsnacht (Senkung der Finanzkompetenz des Gemeinderats beim Verkauf von Grundeigentum, bei der Belastung von Grundstücken mit dinglichen Rechten und beim Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte bei Grundeigentum im Finanzvermögen) zustimmen?

Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Am 28. Juni 2019 reichte Ueli Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch, Präsident SP Küsnacht, als Privatperson eine Einzelinitiative ein, welche er mit Eingabe vom 16. September 2019 nachbesserte. Die Initiative beabsichtigt eine Änderung der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 im Bereich der Finanzkompetenzen des Gemeinderates. Mit der Revision würden die Finanzkompetenz des Gemeinderates beim Verkauf von Grundeigentum, bei der Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten und beim Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte bei Grundeigentum im Finanzvermögen im Einzelfall von bisher 5 Millionen auf 2 Millionen Franken gesenkt. Die Finanzkompetenz des Gemeinderates für den Kauf von Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt 10 Millionen und wird von dieser Einzelinitiative nicht tangiert.

Mit der Initiative möchte der Einzelinitiant erreichen, dass Geschäfte betreffend Liegenschaften im Finanzvermögen im Wert von über 2 Millionen Franken dem Souverän zum Entscheid vorgelegt werden. Zur Begründung führt der Initiant zusammengefasst aus, es sei nicht ersichtlich, warum der Küsnachter Gemeinderat höhere Kompetenzen benötige als andere Gemeinden im Bezirk Meilen. Mit der aktuell geltenden Finanzkompetenz könne ein künftiger Gemeinderat theoretisch einen Grossteil der Gemeindeliegenschaften freihändig verkaufen, um an Bargeld zu gelangen. Dies widerspreche diametral der Liegenschaftspolitik und -strategie der Gemeinde Küsnacht.

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Initiative. Die betroffenen Finanzkompetenzen wurden erst im Zusammenhang mit Inkrafttreten der neuen Gemeindeordnung 2018 von 2 Millionen auf 5 Millionen Franken angehoben. Dadurch wird den stark gestiegenen Liegenschaftenpreisen Rechnung getragen. In Küsnacht sind Objekte mit einem Wert unter 2 Millionen Franken inzwischen selten. Ausserdem sind im Immobilienbereich rasche Reaktionsmöglichkeiten und kurze Entscheidungswege nötig, um überhaupt am Liegenschaftensmarkt teilnehmen zu können. Dies ist mit der aktuell geltenden Verkaufslimite von 5 Millionen Franken gewährleistet. So wird eine aktive Liegenschaftspolitik, insbesondere ein allfälliger Tausch von Liegenschaften, ermöglicht. Diese Regelung hat sich bewährt und die Befürchtungen des Initianten haben sich nicht bewahrheitet.

1. Einzelinitiative

Am 28. Juni 2019 reichte Ueli Häfeli, Wangen 12, 8127 Forch, eine Einzelinitiative zur Änderung der Gemeindeordnung vom 26. November 2017 im Bereich der Finanzkompetenzen des Gemeinderates ein. Mit Schreiben vom 4. September 2019 lud der Gemeinderat den Initianten ein, die Initiative zu verbessern und noch einmal einzureichen. Am 16. September 2019 reichte U. Häfeli einen ergänzten Initiativtext ein mit dem Begehren, die **Gemeindeordnung** wie folgt **anzupassen**:

Heute geltende Gemeindeordnung	Beantragte Änderungen (fett)
Art. 14. Abs. 1 Ziff. 5 Finanzbefugnisse	Art. 14. Abs. 1 Ziff. 5 Finanzbefugnisse
<p>¹ Die Gemeindeversammlung beschliesst über:</p> <p>5. den Erwerb von Grundeigentum und von beschränkten dinglichen Rechten im Wert von mehr als Fr. 10'000'000.– im Einzelfall sowie den Verkauf von Grundeigentum, die Belastung von Grundstücken mit beschränkten dinglichen Rechten oder den Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte im Wert von mehr als Fr. 5'000'000.– im Einzelfall bei Grundeigentum im Finanzvermögen</p>	<p>¹ Die Gemeindeversammlung beschliesst über:</p> <p>5. den Erwerb von Grundeigentum und von beschränkten dinglichen Rechten im Wert von mehr als Fr. 10'000'000.– im Einzelfall sowie den Verkauf von Grundeigentum, die Belastung von Grundstücken mit beschränkten dinglichen Rechten oder den Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte im Wert von mehr als Fr. 2'000'000.– im Einzelfall bei Grundeigentum im Finanzvermögen</p>

Heute geltende Gemeindeordnung	Beantragte Änderungen (fett)
Art. 20. Abs. 1 Ziff. 4 Finanzbefugnisse	Art. 20. Abs. 1 Ziff. 4 Finanzbefugnisse
<p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für:</p> <p>4. den Erwerb von Grundeigentum und von beschränkten dinglichen Rechten im Wert von bis und mit Fr. 10'000'000.– im Einzelfall sowie den Verkauf von Grundeigentum, die Belastung von Grundstücken mit beschränkten dinglichen Rechten oder den Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte im Wert von bis und mit Fr. 5'000'000.– im Einzelfall bei Grundeigentum im Finanzvermögen</p>	<p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für:</p> <p>4. den Erwerb von Grundeigentum und von beschränkten dinglichen Rechten im Wert von bis und mit Fr. 10'000'000.– im Einzelfall sowie den Verkauf von Grundeigentum, die Belastung von Grundstücken mit beschränkten dinglichen Rechten oder den Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte im Wert von bis und mit Fr. 2'000'000.– im Einzelfall bei Grundeigentum im Finanzvermögen</p>

Mit der Initiative möchte Ueli Häfeli erreichen, dass Verkäufe von Gemeindeliegenschaften im Wert von über 2 Millionen Franken dem Souverän zum Entscheid vorgelegt werden. Zur Begründung führt der Initiator zusammengefasst aus, es sei nicht ersichtlich, warum der Küssnachtener Gemeinderat höhere Kompetenzen benötige als andere Gemeinden im Bezirk Meilen. Mit der aktuell geltenden Finanzkompetenz könne ein künftiger Gemeinderat theoretisch einen Grossteil der Gemeindeliegenschaften freihändig verkaufen, um an Bargeld zu gelangen. Dies widerspreche diametral der Liegenschaftspolitik und -strategie der Gemeinde Küssnacht. Diese orientiere sich am Ziel, den Anteil an preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und genügend gemeindeeigenen Grund und Boden für die Wohlfahrt der Bevölkerung zur Verfügung zu halten.

Zu **ergänzen** ist die **Gemeindeordnung** ausserdem mit einer Übergangsbestimmung, welche das Inkrafttreten der Initiative regelt:

Art. 50 Teilrevisionen (neu)
Die an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 angenommenen Änderungen der Gemeindeordnung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2. Erläuterungen

2.1. Finanzkompetenzen im Liegenschaftsbereich

Beim Vermögen inklusive Grundeigentum einer Gemeinde wird unterschieden zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen. Zum Grundeigentum im Finanzvermögen, um welches es bei der vorliegenden Initiative geht, gehören beispielsweise unüberbaute Landreserven sowie Liegenschaften oder Wohnbauten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräusserbar sind.

Obwohl die Verkaufslimite für Grundeigentum im Finanzvermögen erst 2013 von 1 Million auf 2 Millionen Franken angehoben wurde, zeigte sich in der Praxis rasch, dass auch die Kompetenz von 2 Millionen Franken zu knapp bemessen war, um seitens des Gemeinderates im Immobilienbereich tätig zu sein. Deshalb wurde die Limite mit der Totalrevision der Gemeindeordnung im Jahr 2018 auf 5 Millionen Franken erhöht.

Die Finanzkompetenz des Gemeinderates für den Kauf von Liegenschaften im Finanzvermögen beträgt 10 Millionen Franken, ist unbestritten und wird von dieser Einzelinitiative nicht tangiert.

2.2. Liegenschaftsstrategie

Die vom Gemeinderat im Jahr 2017 verabschiedete Liegenschaftenpolitik und -strategie legt unter anderem Folgendes fest:

- Die Liegenschaften
 - tragen dazu bei, eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten
 - dienen als Landreserve für Aufgaben der Gemeinde sowie für Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
 - beeinflussen die Dorfentwicklung an zentralen bzw. wichtigen Lagen
 - dienen der Arrondierung bzw. der Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke
 - tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei
 - sichern den Natur- und Landschaftsschutz
 - dienen als langfristige Kapitalanlage

Der Gesamtbestand der gemeindeeigenen Immobilien bleibt in etwa auf dem Stand von 2016 stabil.

- Die Gemeinde bewirtschaftet ihr Liegenschaftenportefeuille aktiv und zielgerichtet im Sinne der Strategie. Sie zieht die Abgabe von Liegenschaften im Baurecht einem Verkauf in der Regel vor.

2.3. Aktuelle Werte der Liegenschaften im Finanzvermögen

Die Liegenschaften im Finanzvermögen, auf welche die Initiative abzielt, weisen folgende ungefähren Werte auf:

- Bilanzwert 139 Millionen Franken
- Verkehrswert 358 Millionen Franken

2.4. Angemessenheit der heutigen Limite

Bei der Totalrevision der Gemeindeordnung wurde die Erhöhung der Limite für Liegenschaftenverkäufe auf 5 Millionen Franken damit begründet, dass eine Limite von 2 Millionen Franken der Entwicklung der Liegenschaftspreise nicht genügend Rechnung trägt. In Küsnacht werden heute auch an nicht besonders attraktiven Lagen zwischen 2'000.– und 4'000.– Franken pro Quadratmeter für unüberbautes Land bezahlt. Das heisst, dass z.B. eine Parzelle mit einer Fläche von 1'000 m² den Wert von 2 Millionen Franken auch ohne Überbauung bereits übersteigt. Um die oben erwähnten Ziele der Liegenschaftspolitik erreichen zu können, muss die Gemeinde im Immobilienmarkt handlungsfähig bleiben. Die Verkaufslimite ist insbesondere dann relevant, wenn ein Käufer zwar bereit ist, eine für die Gemeinde sehr interessante Liegenschaft zu verkaufen, jedoch erwartet, dass ihm im Gegenzug ein Tauschobjekt angeboten wird. In solchen Fällen kann der Gemeinderat mit der aktuellen Regelung rasch entscheiden. Denn allfällige Tauschwillige sind in der Regel nicht bereit zu warten, bis eine Gemeindeversammlung über das Kauf- bzw. Tauschgeschäft entscheidet und eine breite Öffentlichkeit von dem Vorhaben erfährt. Mit der aktuellen Kompetenz bei Käufen von 10 Millionen Franken und bei Verkäufen von 5 Millionen Franken ist dies gewährleistet. Kurze Entscheidungswege und ein hohes Mass an Diskretion sind Garantien für eine erfolgreiche Immobilienpolitik des Gemeinderates.

Es geht nicht darum, dem Gemeinderat die Möglichkeit zu erhalten, möglichst viele Gemeindeliegenschaften in eigener Kompetenz verkaufen zu können; das zeigt nicht nur die Liegenschaftsstrategie klar auf, sondern auch die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte. Vielmehr behält der Gemeinderat mit dem Festhalten an der bisherigen Verkaufslimite von 5 Millionen Franken die Kompetenz, um im Sinne der Liegenschaftspolitik und -strategie am Markt aktiv tätig zu bleiben. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die diesbezüglichen Befürchtungen des Initianten absolut unbegründet sind.

Angesichts des oben aufgezeigten aktuellen Bilanz- bzw. Verkehrswerts der Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde Küsnacht ist die heutige Limite verhältnismässig. Dazu kommt, dass insbesondere die grossen Liegenschaften aktuell Verkehrswerte von über 5 Millionen Franken aufweisen und deswegen bereits heute nicht vom Gemeinderat veräussert werden können.

3. Stellungnahme des Einzelinitianten

Liegenschaften und Grundeigentum sind das Tafelsilber einer Gemeinde. Mit dem vorliegenden Änderungsantrag soll sichergestellt werden, dass die Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken und Liegenschaften oder damit zusammenhängende Baurechts- oder Tauschverträge, deren Wert Fr. 2 Mio. überschreitet, auch künftig dem Küssnacher Souverän zur Beurteilung vorgelegt werden.

An der Urnenabstimmung vom 26.11.2017 hat die Stimmbürgerschaft über die Zusammenführung der politischen und der Schulgemeinde und über die neue Gemeindeordnung abgestimmt. Bestandteil des Gesamtpaketes war die Erhöhung der Finanzbefugnis des Gemeinderates für die Veräusserung von gemeindeeigenen Grundstücken und Liegenschaften im Finanzvermögen von Fr. 2'000'000 auf Fr. 5'000'000.– im Einzelfall.

Warum soll jetzt wieder rückgängig gemacht werden, was die Gemeinde vor Kurzem beschlossen hat?

- Im Rahmen der Urnenabstimmung gab es keine Möglichkeit, über diesen einzelnen Punkt abzustimmen.
- Man wollte die neue GO wegen diesem einen Punkt nicht blockieren.
- Der GR hat schon damals durchblicken lassen, dass man über die Finanzbefugnisse nochmals separat abstimmen könne.
- Die Erhöhung der Finanzbefugnis von 2 auf 5 Mio. hat schon vor der Abstimmung zu Diskussionen und ablehnenden Kommentaren geführt.
- In neun der zehn übrigen Gemeinden im Bezirk Meilen gelten aktuell Finanzkompetenzen zwischen 0,5 und 2,0 Mio. Franken

Die Liegenschaftspolitik und -strategie von Küssnacht orientiert sich am Ziel, den Anteil an preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und genügend gemeindeeigenen Grund und Boden für das Gemeinwohl der Bevölkerung zur Verfügung zu halten. Der renditeorientierte Handel mit Grund und Boden ist nicht vorgesehen.

Nicht tangiert von diesem Antrag ist die Finanzbefugnis des Gemeinderates für den Erwerb von Grundeigentum im Finanzvermögen bis zum Betrag von Fr. 10 Mio. im Einzelfall.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Einzelinitiative abzulehnen.

Die geltende Kompetenzlimite des Gemeinderates hat sich bewährt und entspricht den stark gestiegenen Liegenschaftspreisen in Küsnacht. Objekte mit einem Wert unter 2 Millionen Franken sind inzwischen selten, und im Immobilienbereich sind rasche Reaktionsmöglichkeiten und kurze Entscheidungswege nötig, um überhaupt am Liegenschaftsamt teilnehmen zu können. Die geltende Limite ermöglicht eine aktive Liegenschaftspolitik, insbesondere einen allfälligen Tausch von Liegenschaften. Mit der Annahme der Initiative würde diese Möglichkeit stark eingeschränkt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK empfiehlt die Ablehnung der Initiative. Aus ihrer Sicht bedeutet die Annahme der Initiative, dass eine aktive Immobilienpolitik der Gemeinde nur noch eingeschränkt möglich wäre, weil der Wert sehr vieler Liegenschaften in Küsnacht die neue Verkaufsmitte von 2 Millionen Franken übertrifft. Die Limite betrifft zudem nur Grundeigentum im Finanzvermögen, also Liegenschaften, die nicht für Gemeindezwecke genutzt werden. Bei diesem Anlagevermögen ist eine gewisse Flexibilität aus finanzieller Sicht sinnvoll. Die Gemeindebehörden sollen dafür weiterhin in der Verantwortung stehen und diese nicht an die Stimmbürger abgeben.

Küsnacht, im Dezember 2020

Für den Gemeinderat

Markus Ernst
Gemeindepräsident

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin



Mit FSC-Zertifikat für vorbildliche Waldbewirtschaftung.

