



Gemeinde Wila

liebenswert - lebenswert

Gemeindeabstimmung vom 25. November 2018

Vorlage 1	"Bodeninitiative" von Christoph Pohl
Vorlage 2	Übernahme des Grundeigentums des Nachlasses Jakob Schoch durch die Politische Gemeinde
Vorlage 3	Genehmigung Reglement zur Sonderrechnung "Nachlass Jakob Schoch"

Abstimmungsvorlagen und beleuchtende Berichte

In Kürze

Vorlage 1

Initiative "Bodeninitiative" von Christoph Pohl

Die "Bodeninitiative" verlangt in Form einer allgemeinen Anregung, dass Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Wila sind, grundsätzlich nicht mehr veräußert werden dürfen. Die Gemeinde kann sie nur noch im Baurecht zur begrenzten Nutzung überlassen oder gleich viel Land wieder kaufen bzw. tauschen, wie sie verkauft hat. Derjenige Boden, welcher sich heute noch im Allgemeinbesitz befindet, soll im Allgemeinbesitz bleiben und Privaten zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Bevölkerung profitiert davon auf doppelte Art und Weise: Erträge aus der privaten Nutzung des Bodens werden auf lange Sicht zu berechenbarem Einkommen für die Gemeinde. Spätere Generationen können nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer über die weitere Verwendung des Bodens wieder neu bestimmen.

Der Gemeinderat lehnt die Initiative ab, da sie den finanzpolitischen Handlungsspielraum der Politischen Gemeinde Wila beträchtlich einschränkt. So kann das Grundeigentum im Finanzvermögen nicht mehr zur Verbesserung der Liquidität verwendet werden. Auch kann z.B. nicht zwischen dem ehemaligen Schoch-Krämerladen an der Hauptstrasse, den unbebauten Grundstücken an der Tablatstrasse und der Scheune an der Gerbistrasse unterschieden werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass gerade diese Differenzierung Sinn macht. Er anerkennt die raumplanerischen Vorzüge des Baurechts, aber gleichzeitig auch die Tatsache, dass nicht jede Liegenschaft im Portfolio der Gemeinde Wila dafür geeignet ist. Die Vergabe von Land im Baurecht sollte nicht leichtfertig geschehen, sondern im Bewusstsein der vielen Risiken, die es birgt und welche gerade für eine finanzschwache Gemeinde wie Wila gefährlich sein können. Die vorliegende Initiative wird der Komplexität der Vergabe im Baurecht sowie der finanzpolitisch bescheidenen Situation der Politischen Gemeinde Wila nicht gerecht, ist zu rigide und birgt Risiken für den Finanzhaushalt.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen, die Initiative abzulehnen.

In Kürze

Vorlagen 2 und 3

Übernahme des Grundeigentums des Nachlasses Jakob Schoch durch die Politische Gemeinde

Genehmigung Reglement zur Sonderrechnung "Nachlass Jakob Schoch"

Die Gemeinde hat 2013 von Jakob Schoch testamentarisch seinen Nachlass im Wert von 3'657'783.34 Franken erhalten. Das im Nachlass enthaltene Grundeigentum entspricht einem Wert von 3'486'978.50 Franken. Der Nachlass wird gemäss Gemeindegesetz in eine Sonderrechnung überführt. Damit die Sonderrechnung zur Unterstützung von Projekten über ausreichend flüssige Mittel verfügt, soll die Politische Gemeinde das Grundeigentum des Nachlasses Jakob Schoch zum Betrag von 3'486'978.50 Franken erwerben. So wird vermieden, dass bei Beitrags-Sprechungen konzeptlos Grundeigentum veräussert werden muss.

Für die Unterstützung von Projekten aus der Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch hat der Gemeinderat ein Reglement erarbeitet, welches ebenfalls von den Stimmberechtigten zu genehmigen ist.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission beantragen, die beiden Vorlagen anzunehmen.

Vorlage 1

Initiative "Bodeninitiative" von Christoph Pohl

Wortlaut der Initiative

Gestützt auf §§ 146 ff des Gesetzes über die Politischen Rechte hat Christoph Pohl, Sommeraustrasse 7, Wila, mit Datum vom 9. April 2018 eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Begehren (Bodeninitiative) gestellt:

Initiativbegehren

"Liegenschaften und unbebaute Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Wila sollen grundsätzlich nicht veräussert werden. Sie können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. Verkauf oder Tausch von Liegenschaften und unbebauten Grundstücken sollen nur noch zulässig sein, wenn ein gleichwertiger Ersatz erworben wird, welcher in Bezug auf Fläche und Nutzung mit der zu veräussernden Liegenschaft resp. mit dem zu veräussernden unbebauten Grundstück vergleichbar ist."

Begründung des Initianten

Wir alle sind zum Leben auf Boden angewiesen. Der Boden ist ein nicht vermehrbares und gefragtes Gut. Derjenige Boden, welcher sich heute noch im Allgemeinbesitz befindet, soll im Allgemeinbesitz bleiben und Privaten zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Bevölkerung profitiert davon auf doppelte Art und Weise: Erträge aus der privaten Nutzung des Bodens werden auf lange Sicht zu berechenbarem Einkommen für die Gemeinde. Spätere Generationen können nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer über die weitere Verwendung des Bodens wieder neu bestimmen.

Wila, 9. April 2018

Christoph Pohl
Sommeraustrasse 7
8492 Wila

Gültigkeit der Initiative

Der Gemeinderat hat die Initiative von Christoph Pohl für gültig erklärt.

Bemerkungen des Gemeinderates zur Initiative

Inhalt

Die "Bodeninitiative" von Christoph Pohl beinhaltet vornehmlich die Konservierung der gemeindeeigenen Landreserven. Um die Bautätigkeit in der Gemeinde zu steuern, würde der Verkauf von Grundeigentum und Immobilien nur noch im Baurecht oder im Tausch mit "gleichwertigem Ersatz" möglich sein.

Tausch von Grundstücksflächen und Immobilien

Die Initiative erlaubt ausdrücklich den Verkauf von Grundeigentum und Liegenschaften bei gleichwertigem Ersatz. Der Vorteil dabei ist, dass die Politische Gemeinde Liegenschaften strategisch kaufen und verkaufen und somit das Liegenschaften-Portfolio der Gemeinde so verbessern könnte. Der Nachteil dabei ist aber, dass es schwierig sein könnte, entsprechende Tauschobjekte zu finden. Es könnte für die Gemeinde einen Fehlanreiz darstellen, Land überhastet oder überteuert zu akquirieren, um einen entsprechenden Landverkauf zu ermöglichen. Der Verkauf einer Liegenschaft bei gleichzeitigem Tausch führt auch nicht zu einer Verbesserung der Liquidität in der Gemeinde Wila, sondern könnte diese eher noch stärker belasten, da Kauf und Verkauf wohl zeitlich nicht immer aufeinander fallen.

Baurecht

Das Baurecht, welches im ZGB definiert ist, wurde in der näheren Vergangenheit vor allem in Agglomerationen angewandt, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist und das Baurecht das ideale Mittel darstellt, um auch der weniger vermögenden Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum anzubieten. Das Baurecht beinhaltet das Recht, eine Baute auf fremden Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Die Vertragsdauer von Baurechtsverträgen kann zwischen 30 und 100 Jahren liegen. Normalerweise errichtet der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber einen Zins in der Höhe eines tiefen einstelligen Prozentsatzes des Landwertes. Nach Ablauf des Vertrages geht das Grundstück in der Regel mitsamt den erbauten Immobilien an den Baurechtsgeber zurück, wobei dieser im Gegenzug die Gebäude erhält und den Baurechtsnehmer für den Gebäudewert nach vertraglich vordefinierten Konditionen entschädigt. Meist liegt diese Entschädigung zwischen 70 und 100 Prozent des Gebäudewertes, wobei ein Verzicht auf Entschädigung oft nur bei Gewerbeflächen, sowie subventionierten Landvergaben üblich ist.

Vorteile des Baurechts

Dabei hat das Baurecht den Vorteil, dass man einerseits über den Baurechtsvertrag Einfluss auf die zukünftige Gestaltung einer Immobilie nehmen kann und das Land im Besitz des Baurechtsgebers bleibt. Die Abgabe im Baurecht beinhaltet auch einen Baurechts(=Miet)-Zins über die Vertragslaufzeit, wohingegen ein allfälliger Verkauf nur einmal einen Ertrag generiert. Auf

lange Frist generiert das Baurecht in der Regel Mehreinnahmen im Vergleich zu einem Landverkauf. Falls die Gemeinde Baurechtgeberin ist, erhöhen sich zudem der langfristige raumplanerische Spielraum und der Einfluss der Stimmbürger und Behörden.

Risiken

1. Einschränkung des finanzpolitischen Spielraums

Die Abgabe von Grundstückflächen im Baurecht birgt aber auch Risiken. So bleibt das Kapital der Gemeinde in der Liegenschaft/im Grundstück gebunden und Investitionen können nicht durch den Verkauf nicht benötigter Liegenschaften finanziert werden. Das ist für die Politische Gemeinde Wila eine wesentliche Einschränkung: Heute ist sie nämlich auf erhebliche Kredite der Banken und weiteren Institutionen angewiesen. Falls die Zinsen rasant steigen und statt unter einem halben Prozent z.B. 5 Prozent betragen würden, müsste die Gemeinde einen sechststelligen Frankenbetrag jährlich für Zinsen zahlen. Wenn die Gemeinde nun ihre Anlagen im Baurecht veräussert, hat sie keine Möglichkeit die Zinslast über die Abzahlung der Schuld zu verringern. Die Annahme der Initiative würde der Politischen Gemeinde folglich einen beträchtlichen finanzpolitischen Spielraum nehmen.

Auch stellt die Entschädigung für den Gebäudewert am Ende der Vertragsdauer für die Gemeinde Wila ein finanzpolitisches Risiko dar. Bei einer Veräusserung der grossen Baulandparzelle könnten am Ende der Vertragsdauer durch die vertraglich vereinbarte Übernahme von bestehenden Liegenschaften Belastungen entstehen, welche die Gemeinde aufgrund mangelnder Liquidität kaum tragen kann oder zu einer starken Zinsbelastung führen. Auf eine Entschädigung am Ende der Baurechtsdauer zu verzichten, birgt hingegen das Risiko von verlotterten Bauten und Bauruinen, weswegen dies bei Mietwohnungen nur sehr selten zur Anwendung kommt.

2. Fehlanreize

Ein weiterer Schwachpunkt einer Vergabe im Baurecht sind die wirtschaftlichen Fehlanreize. So führt die feste Dauer von Baurechtsverträgen gegen Ende der Baurechtsdauer dazu, den Unterhalt zu vernachlässigen. Dem versuchen die Gemeinden zu entgehen, indem sie am Ende der Vertragsdauer eine angemessene Entschädigung an den Baurechtsnehmer errichten oder auch durch alternative Baurechtszins-Berechnungs-Modelle wie beispielsweise das Zürcher Modell. Trotzdem besteht der Fehlanreiz zur Unterinvestition weiterhin oder er wird durch einen alternativen Fehlanreiz ersetzt.

3. Risiken aus der langen Vertragsdauer

Eine grosse Schwäche des Baurechts ist die lange Vertragsdauer, welche üblicherweise über 50 Jahren liegt, sodass die Politische Gemeinde das Risiko einer Insolvenz des Baurechtsnehmers über ein halbes Jahrhundert mitträgt. In dieser Zeit kann sehr viel passieren, auch abgesehen von Problemen innerhalb einer Firma oder eines regionalen Wirtschaftsraums. So gab es in der Schweiz in den letzten 50 Jahren zwei grossen Immobilienkrisen, genauso wie zahlreiche internationale Finanzkrisen, wobei die letzte Finanzkrise nur knapp zehn Jahre zurück liegt. Dabei ist es durchaus möglich, dass der Baurechtsnehmer bei einem Liquiditätengpass das Baurecht für das Land der Gemeinde weiterverkauft. Jedoch ist ein solcher

Verkauf je länger der Baurechtvertrag bereits läuft desto weniger lukrativ und in Krisensituation wenig wahrscheinlich. Die Konsequenz einer solchen Insolvenz für die Gemeinde könnten Bauruinen, allgemein Unterinvestitionen und der Ausfall von Zinszahlungen sein.

Die lange Vertragsdauer hat auch weitere Nachteile. So muss im Vertrag die Inflation berücksichtigt werden. Die Anpassung erfolgt in Zeitperioden, zum Beispiel alle 5 Jahre, was je Wirtschaftslage zu Mehrbelastung des Baurechtnehmers oder Mindererträgen beim Baurechtgeber führt.

4. Erfahrungsmangel

Im Allgemeinen muss auch festgehalten werden, dass die Vergabe im Baurecht die Ausnahme darstellt: Die meisten Vergaben von Baurechten in den letzten Jahrzehnten erfolgten mit einer Zweckbindung zu mehr sozialem Wohnraum, wozu in der Gemeinde Wila momentan kein akuter Bedarf besteht. Folglich haben die wenigsten Projekte das Ende der Baurechtsdauer erreicht und können keine umfassenden Erfahrungswerte liefern. Wie sich das Baurecht bei marktüblichen Preisen und Konkurrenz in der Realität langfristig auswirkt, kann deswegen nur schwer vorausgesagt werden.

Die Nachteile überwiegen

Die vorliegende Initiative ist rigide und schreibt Tausch oder Baurecht vor. Sie limitiert den finanzpolitischen Handlungsspielraum der Politischen Gemeinde Wila somit beträchtlich. So kann nicht mehr für jedes Projekt eine individuelle Strategie ausgearbeitet werden, sondern verpflichtet implizit zur Vergabe im Baurecht oder zum Tausch.

Das Baurecht macht aber nur da Sinn, wo die Gemeinde Einfluss nehmen will und kann. Für Baurechtsnehmer ist das Baurecht nur interessant, wenn mit dem "gemieteten" Grundstück eine Rendite erzielt werden kann oder sich, beispielsweise für eine Familie, der Kauf im Baurecht rechnet. Nun stellt sich die Frage, ob die überbauten Liegenschaften aus dem Nachlass Jakob Schoch, wie beispielsweise der ehemalige Krämerladen "Schoch", diese Eigenschaften erfüllen. Ist diese Immobilie essentiell für die bauliche Entwicklung der Politischen Gemeinde Wila? Würde sie im Baurecht einen Abnehmer finden? Sollten gewisse Grundstücke nicht dazu genutzt werden, die Liquidität der Gemeinde Wila zu verbessern, während andere für die bauliche Entwicklung und somit auch das Baurecht interessanter sind? Soll die Gemeinde alle ihre Grundstücke und Immobilien im Finanzvermögen gleichbehandeln, unbeachtet der situativen Relevanz?

Eine Politische Gemeinde hat die Aufgabe, gewisse Zukunftsszenarien zu entwickeln. Dazu gehört auch, die bauliche Entwicklung mitzubestimmen und an zentralen Plätzen Einfluss zu nehmen. Der Gemeinderat Wila wägt bei allen Liegenschaften zwischen Verkauf, Tausch und Baurecht im Sinne der langfristigen Entwicklung der Gemeinde ab. Er begrüsst explizit die kritische Auseinandersetzung des Soveräns mit der strategischen Raumplanung in der Gemeinde Wila. Gleichzeitig ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Stimmbürger und Behörden die Verwendung von Land- und Grundeigentum im Einklang mit der finanzpolitischen Situation und den Charakteristiken des Betrachtungsobjekts beurteilen sollten. Die "Bodeninitiative" schränkt den finanzpolitischen Spielraum der Gemeinde in dieser Hinsicht zu stark ein und birgt für die Gemeinde einige Risiken.

Was passiert bei der Annahme der Initiative?

Wird die vorliegende Initiative von den Stimmberechtigten an der Urne angenommen, hat der Gemeinderat innert 18 Monaten eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten über die dann erneut abgestimmt wird.

Was passiert bei der Ablehnung der Initiative?

Die Kompetenzen bei Landgeschäften verbleiben weiterhin beim Gemeinderat, der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung, wie es in der heute gültigen Gemeindeordnung vorgesehen ist.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Initiative "Bodeninitiative" von Christoph Pohl annehmen?

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20. August 2018 die Bodeninitiative von Christoph Pohl geprüft. Er empfiehlt den Stimmberechtigten, die Initiative abzulehnen.

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Initiative und den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 4. September 2018 geprüft. Sie empfiehlt den Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen und die Initiative abzulehnen.

Die Rechnungsprüfungskommission erkennt die Vorteile des Baurechts als Mittel zur Gestaltung des öffentlichen Raums. Sie ist jedoch der Meinung, dass die Nachteile durch den eingeschränkten finanzpolitischen Spielraum sowie der Verlust der Möglichkeit den Einzelfall bei Landverkauf situativ zu beurteilen, die Vorteile überwiegen.

Stellungnahme des Initianten

Boden ist ein Gemeingut und soll Interessierten zur Nutzung auf Zeit gegen eine Entschädigung zur Verfügung gestellt werden. Das Baurecht gibt dieser Überzeugung eine konkrete Form. Behörden und Bevölkerung von Wila können damit im Sinne von "Boden behalten und Wila gestalten" den lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarkt, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und das Angebot an Dienstleistungen über mehrere Generationen hinweg gestalten und beeinflussen. Im Gegenzug kann die Gemeinde mit dem Baurechtzins über einen langen Zeitraum mit regelmässigen und berechenbaren Einnahmen rechnen.

Mit dem Verkauf von Liegenschaften und unbebauten Grundstücken geben Behörden und Bevölkerung wichtige Gestaltungsmöglichkeiten für immer aus der Hand. Private und Gewerbetreibende sind umgekehrt natürlich daran interessiert, Boden zu kaufen. Dank der zunehmenden Knappheit an Bauland stehen für sie langfristig nicht die Risiken, sondern die Chancen im Vordergrund.

Beim Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften und unbebauten Grundstücken locken meist kurzfristige finanzielle Anreize: Die Verbesserung des finanziellen Spielraums, das Zurückzahlen von Schulden oder die Finanzierung von Investitionen. Das alles ist ohne weiteres auch ohne Verkauf von Land zu erreichen.

Das "Vermieten" von Boden an Interessierte ist eine langfristige Angelegenheit. Mit Blick auf künftige Generationen tun nicht nur Private, sondern auch die Gemeinde gut daran, der Substanz Sorge zu tragen und die "Trümpfe" in der Hand zu behalten.

Im Besitz der Politischen Gemeinde Wila befinden sich derzeit:

Überbaute Liegenschaften im Finanzvermögen

Buchwert insgesamt: Fr. 2'276'000.00

Kat.Nr.	Lage	Beschreibung	Fläche m2
1144	Tösstalstrasse 33	Wohnhaus	435
1307	Tösstalstrasse 16	Wohnhaus mit Scheune	502
1406	Tablatstrasse 1	Wohnhaus mit Schopf	724

Aus dem Nachlass Jakob Schoch:

1106	Gerbistrasse	Scheune	349
1109	Tösstalstrasse 17	Wohnhaus	250
1112	Gerbistrasse / Huswis	Scheune	797

Nicht überbaute Liegenschaften im Finanzvermögen

Buchwert insgesamt: Fr. 8'682'532.00

Kat.Nr.	Lage	Beschreibung	Fläche m2	Zone
21	Summerau / Schochen	Feld, Garten	1'065	Reserve
29	Zinggen	Feld	833	Reserve
32	Zinggen	Feld	4'103	Reserve
698	Schweissrüti	Wiese	4'380	Öffentl. Bauten
1034	Zinggen	Wiesen	6'752	Reserve
1115	Bahndammstrasse / Zinggenweg	Wiese	640	W2b
1354	Schweissrüti	Wiese	4'457	Öffentl. Bauten
1402	Schochen (östlich SBB-Station)	Wiesen	1'911	W3 / WG3a
2024	Schneggenwald	Feld (ohne Anteil Wald)	56'594	ÜG
2590	Chäsbrunnen	Feld	6'435	ÜG
2783	Banetzenrain	Feld (ohne Anteil Wald)	14'885	ÜG
Diverse	Chabis / Talblickstrasse	Wiesen	11'939	W2a
6576	Tüelenegg, Weid (Bauma)	Feld (ohne Anteil Wald)	4'065	ÜG
6577	Weid (Bauma)	Feld (ohne Anteil Wald)	8'344	ÜG
877.24	Purenriet (Wildberg)	Feld	10'946	ÜG

Aus dem Nachlass Jakob Schoch:

23	Summerau	Wiesen	780	Reserve
30	Zinggen	Wiesen	3'057	Reserve
1114	Zinggenweg	Wiesen	1'922	W2b
1405	Schochen	Wiesen	3'789	W3
2701	Geissacher	Feld	17'134	ÜG
2703	Geissacher	Feld	4'111	ÜG

ÜG = übriges Gemeindegebiet

Nebst den oben aufgeführten Liegenschaften besitzt die Politische Gemeinde rund 150 Vermögenswerte, welche zum Verwaltungsvermögen gehören und der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (z.B. Gemeindehaus, Werkhof, Gemeindestrassen, Wald etc.). Nach der bisherigen Rechnungslegung gemäss HRM1 sind Investitionen im Verwaltungsvermögen (dazu gehören auch Grundstücke und Hochbauten) jeweils vollständig abgeschrieben worden. Detaillierte Buchwerte pro Objekt können aus der Buchhaltung nicht ersichtlich gemacht werden. Solche Restbuchwerte hätten auch keinerlei Aussagekraft.

Vorlage 2

Übernahme des Grundeigentums des Nachlasses Jakob Schoch durch die Politische Gemeinde

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde hat 2013 testamentarisch den Nachlass von Jakob Schoch erhalten. Die Mittel können gemäss Erblasser für gemeinnützige Beiträge eingesetzt werden. Der Nachlass setzt sich aus folgenden Werten zusammen:

Flüssige Mittel	170'804.84	Franken
Grundeigentum	<u>3'486'978.50</u>	<u>Franken</u>
Total	3'657'783.34	Franken

Der Gemeinderat hat bereits 2015 verschiedene Möglichkeiten für die Verwendung des Nachlasses Jakob Schoch geprüft. Anlässlich einer Mitwirkungsveranstaltung für die Bevölkerung wurden drei Varianten diskutiert. Keine dieser Varianten konnte eine klare Zustimmung erreichen. Aus der Veranstaltung ging jedoch klar hervor, dass die Bevölkerung bei der Verwendung des Nachlasses Jakob Schoch mitentscheiden möchte.

Damit diese Zielsetzung erreicht werden kann, wird der Nachlass Jakob Schoch per 1. Januar 2019 in eine Sonderrechnung gemäss § 91 Gemeindegesetz überführt.

Der Vorteil der Sonderrechnung besteht darin, dass sich die Zuständigkeiten für die Verwendung der Mittel der Sonderrechnung nach den Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde richten. Beiträge an ein Projekt bis 200'000 Franken kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz beschliessen. Beiträge von über 200'000 Franken bis 1'500'000 Franken müssen an der Gemeindeversammlung beschlossen und Beiträge über 1'500'000 Franken an der Urne genehmigt werden.

Übernahme des Grundeigentums durch die Politische Gemeinde

Mit der Bildung der Sonderrechnung würden die Liegenschaften des Nachlass Jakob Schoch in diese Sonderrechnung übertragen. Damit die Sonderrechnung "Nachlass Jakob Schoch" über ausreichende flüssige Mittel verfügt - um Beiträge sprechen zu können - müsste dieses Grundeigentum veräussert werden. Der Gemeinderat möchte deshalb das Grundeigentum für 3'486'978.50 Franken von der Sonderrechnung übernehmen und in das Finanzvermögen der Politischen Gemeinde überführen, um einerseits in der Sonderrechnung genügend Liquidität zu haben und andererseits eine sinnvolle und strategische Liegenschaftenverwaltung zu ermöglichen.

Beim Grundeigentum (Stand: September 2013) handelt es sich um folgende Objekte:

Kat.Nr.	Lage	Beschreibung	Fläche	Zone	Buchwert	
in der Gemeinde Wila						
1106	Gerbistrasse	Scheune Nr. 700	349 m2	Kernzone	"	133'000.00
1109	Tösstalstrasse 17	Wohnhaus Nr. 690	250 m2	Kernzone	Fr.	439'000.00
1112	Gerbistrasse/Huswis	Scheune Nr. 702	797 m2	Kernzone	"	357'000.00
23	Summerau	Wiesen	780 m2	Reservezone	"	19'500.00
30	Zinggen	Wiesen	3'057 m2	Reservezone	"	76'425.00
1114	Zinggenweg	Wiesen	1'922 m2	W2b	"	788'020.00
1405	Schochen	Wiesen	3'824 m2	W3	"	1'522'800.00
2701	Geissacher	Wiesen	17'134 m2	Landwirtschaft	"	39'408.20
2703	Geissacher	Wiesen	4'111 m2	Landwirtschaft	"	9'455.30
2720	Geen	Wald	23'636 m2	Landwirtschaft	"	55'570.00
in der Gemeinde Wildberg						
1253	Breiteholz	Wald	20'209 m2	Landwirtschaft	"	40'700.00
in der Gemeinde Bauma						
2896	Leetobel	Wald	3'489 m2	Landwirtschaft	"	6'100.00
Total					Fr.	3'486'978.50

Gemäss der neuen am 1. Januar 2018 in Kraft gesetzten Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde müssen einmalige Ausgaben von mehr als 1'500'000 Franken von den Stimmberechtigten an der Urne beschlossen werden.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Übernahme des Grundeigentums des Nachlasses Jakob Schoch durch die Politische Gemeinde im Betrag von 3'486'978.50 Franken zustimmen?

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20. August 2018 die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Er beantragt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Politischen Gemeinde an ihrer Sitzung vom 4. September 2018 geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Vorlage 3

Genehmigung Reglement zur Sonderrechnung "Nachlass Jakob Schoch"

Damit die Beiträge der Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch für einmalige, besondere und gemeinnützige Projekte nach einheitlichen Kriterien gesprochen werden können, hat der Gemeinderat ein Reglement erarbeitet.

Gemäss Gemeindeordnung Art. 13 Rechtsetzungsbefugnisse müsste ein Reglement der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass der Erwerb des Grundeigentums und das Reglement für die Beiträge aus der Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch in einem direkten Zusammenhang stehen. Deshalb rechtfertigt sich eine gleichzeitige Abstimmung über den Erwerb des Grundeigentums und das Reglement an der Urne.

Reglement Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch

Präambel

Die Gemeinde Wila hat 2013 den Nachlass von Jakob Schoch im Sinne eines zweckgebundenen Legats für einmalige, besondere und gemeinnützige Projekte erhalten. Dieser Nachlass im Wert von 3'657'783.34 Franken wird gemäss Gemeindegesetz in eine Sonderrechnung überführt. Für die Verzinsung der Sonderrechnung gelten die Regelungen der Gemeindeverordnung. Die Sonderrechnung kann durch weitere Spenden oder Legate geäuft werden. Die Mittel werden gemäss nachfolgendem Reglement verwendet.

Reglement

1. Beitragsberechtigung

Beiträge aus der Sonderrechnung können beantragt werden von natürlichen Personen oder gemeinnützigen, wohltätigen und kulturellen Organisationen und Unternehmen (juristische Personen) sowie öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Gemeinde Wila haben. Beiträge an gewinnorientierte Organisationen und Unternehmen sind ausgeschlossen.

2. Beitragsbedingungen

Es werden nur Gesuche für Projekte und Vorhaben bearbeitet, welche (kumulativ)

- einen lokalen Bezug haben;
- für die Bevölkerung der Gemeinde Wila einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen;
- den übergeordneten Zielsetzungen der Raumentwicklung und des Naturschutzes nicht entgegenstehen.

Die Gesuchsteller müssen nachweisen, dass sie in der Lage sind, das Projekt oder Vorhaben erfolgreich umzusetzen. Die von den Gesuchstellern erwartete Eigenleistung liegt bei mindestens 50 % der Projektkosten.

Gesuche mit Projektkosten unter 10'000 Franken werden nicht bearbeitet. Wiederkehrende Beiträge sind ausgeschlossen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Beitrag jedwelcher Art.

Es können nur die in der Sonderrechnung enthaltenen Mittel ausbezahlt werden.

3. Gesuchsformular

Das Gesuch ist schriftlich einzureichen. Dazu dient das Formular „Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch“.

4. Bearbeitung der Gesuche

Beiträge müssen budgetiert werden können. Deshalb sind die Gesuche jeweils bis spätestens 30. Juni des Vorjahres einzureichen.

Aufgrund der Finanzkompetenzen der Entscheidungsträger beansprucht die Bearbeitung der Gesuche bis zur Beschlussfassung sechs bis acht Monate.

5. Gesuchsprüfung und Kontrolle

Der Finanzvorstand prüft das Gesuch und unterbreitet seinen Antrag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung. Der Gemeinderat kann die vom Finanzvorstand vorgeschlagenen Bedingungen und Auflagen ändern und ergänzen. Der Gemeinderat leitet Anträge, welche er aufgrund seiner Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung nicht eigenständig erledigen kann, zur Abstimmung an die Gemeindeversammlung oder an die Urne weiter.

Entscheide über Gesuche von öffentlich-rechtlichen Körperschaften, welche in die Finanzkompetenz des Gemeinderats fallen, müssen der Rechnungsprüfungskommission zur Stellungnahme weitergeleitet werden.

Für die Einhaltung von Auflagen und Bedingungen ist der Finanzvorstand verantwortlich. Der Stand der Sonderrechnung am Ende eines Rechnungsjahrs muss gemäss Gemeindeverordnung im Anhang der Rechnung der Politischen Gemeinde dargestellt und von den Stimmberechtigten genehmigt werden.

6. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung über einen Beitrag aus der Sonderrechnung richtet sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung.

7. Rechtsschutz

Gegen Entscheide des Gemeinderats, der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung kann nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes Rekurs beim Bezirksrat Pfäffikon eingereicht werden.

8. Verpflichtungen der Beitragsempfänger

Die Beitragsempfänger verpflichten sich, die im Entscheid des Gemeinderats, der Gemeindeversammlung oder der Urnenabstimmung enthaltenen Auflagen und Bedingungen entsprechend den im Beschluss aufgeführten Terminen zu erfüllen. Der zugesicherte Beitrag wird erst nach Erfüllung aller Auflagen und Bedingungen ausbezahlt.

9. Reglementsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Reglements müssen von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Reglement zur Sonderrechnung Nachlass Jakob Schoch zustimmen?

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20. August 2018 das Reglement zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Er beantragt den Stimmberechtigten, dem Reglement zuzustimmen.

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Politischen Gemeinde an ihrer Sitzung vom 4. September 2018 geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Schlussbemerkung zu den Vorlagen 2 und 3

Sollte der Erwerb des Grundeigentums aus dem Nachlass Jakob Schoch an der Urne abgelehnt werden und gleichzeitig der Bildung der Sonderrechnung zugestimmt werden, bleibt dieses in der Sonderrechnung bestehen. Um die Liquidität für Beiträge und den Unterhalt des Grundeigentums sicherzustellen, müsste dann zum gegebenen Zeitpunkt Grundeigentum veräussert und von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Die Bildung der Sonderrechnung und damit im Zusammenhang stehend der Uebertrag von Vermögenswerten in die Sonderrechnung wird in die Berechnung des mittelfristigen Budget-Ausgleichs nicht einbezogen.