

## Traktandum 5

# Motion der SP Baar betreffend Erweiterung der Finanzkompetenzen des Gemeinderats für den Erwerb von Immobilien

Am 18. März 2021 reichte die SP Baar die folgende Motion ein:

### «Erweiterung der Finanzkompetenzen des Gemeinderats für den Erwerb von Immobilien

Der Gemeinderat wird beauftragt, der Gemeindeversammlung eine Anpassung der Gemeindeordnung vorzulegen, wonach der Gemeinderat zur Erfüllung kommunaler Aufgaben in eigener Kompetenz Grundstücke und Liegenschaften (z. B. für Schulen, Alterswohnungen, den preisgünstigen Wohnungsbau oder die Vergabe von gemeinnützigen Baurechten, Sportanlagen, Infrastrukturbauten) bis zu einem Preis von fünf Millionen kaufen kann. Konkret soll die Finanzkompetenz des Gemeinderats beim Kauf von Immobilien von heute zwei auf fünf Millionen erweitert werden. Die RGPK soll angemessen in den Prozess eingebunden werden.

Eventualiter, sofern dieses Motionsbegehren nicht an der Gemeindeversammlung behandelt werden kann, wird der Gemeinderat beauftragt, dem Souverän in einer Urnenabstimmung eine Anpassung der Gemeindeordnung zu unterbreiten.

#### **Begründung:**

Damit die Gemeinde Baar ihre Aufgaben heute und in Zukunft erfüllen kann, ist sie auf geeignete Liegenschaften angewiesen – der jetzige Bestand genügt dafür nicht. Gerade in Anbetracht der rasch wachsenden Bevölkerung braucht es mehr Schulen, Alterswohnungen, Sportstätten, Parkanlagen und andere Infrastrukturbauten. Dazu kommt der hohe Bedarf an preisgünstigem Wohnraum und strategischen Landreserven für künftige Bedürfnisse.

Kommen geeignete Grundstücke auf den Markt, ist es wichtig, dass sich die Gemeinde Baar flexibel am Immobilienmarkt beteiligen und mit anderen Akteurinnen und Akteuren mithalten kann. Zurzeit kann der Gemeinderat nur Immobilien bis zum Preis von zwei Millionen Franken selbstständig erwerben. Handänderungen zwischen zwei und fünf Millionen müssen von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Der Betrag von zwei Millionen wurde an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001 in der Gemeindeordnung definiert. In Art. 21 sind die Finanzkompetenzen geregelt. Ebenfalls ist aufgeführt, dass «die in diesem Artikel aufgeführten Beträge durch den Gemeinderat zu Beginn jeder Legislaturperiode nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung angepasst» werden.

Der in der Gemeindeordnung aufgeführte und periodisch durchzuführende Teuerungsausgleich ist leider nicht ersichtlich. Beim Erwerb des Landstücks in Inwil zur zukünftigen Erweiterung der Schule wurde als Massstab das «50 % Quantil» von Wüest Partner beigezogen.

Bei diesem wurde auf eine Teuerung von 85 % verwiesen. Es ist deshalb naheliegend, dass die Finanzkompetenz des Gemeinderats bei Handänderungen auf den Stand der heutigen Marktverhältnisse anzupassen ist.

Gerade die aktuelle Dynamik im Immobilienmarkt zeigt, dass der Kauf einer Liegenschaft unter Miteinbezug der Gemeindeversammlung den Vorgang verzögert und dadurch private Investoren einen Vorzug erhalten. Ebenfalls möchte der Grossteil der Anbieter von Liegenschaften nicht alle Details ihres Verkaufs in den Medien lesen

oder Teil einer öffentlichen Debatte zur Rechtfertigung des Kaufpreises sein. Deshalb ist die Gemeinde Baar bei Handänderungen ab zwei Millionen Franken gegenüber privaten Investoren deutlich im Nachteil.

Um dem Gemeinderat auf dem Immobilienmarkt einen angemessenen Handlungsspielraum zu ermöglichen, soll die Finanzkompetenz auf fünf Millionen erweitert werden. Dadurch können geeignete Liegenschaften unkomplizierter und schneller erworben werden, die später zum Beispiel für Schulen, Alterswohnungen, Sportstätten, den preisgünstigen Wohnungsbau oder Grünflächen genutzt werden und darum gerade auch im Hinblick auf die wachsende Bevölkerung notwendig sind.»

## Antwort des Gemeinderats

### 1. Grundhaltung

Der Gemeinderat unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung der Motionäre. Die Kompetenz des Gemeinderats, Immobilien zu erwerben oder zu verkaufen, beträgt im Einzelfall CHF 2 Mio. Die diesbezüglichen und auch die anderen Finanzkompetenzen sind seit zwanzig Jahren unverändert. Es soll deshalb geprüft werden, ob die Finanzkompetenzen des Gemeinderats generell aktualisiert werden sollen.

### 2. Einbezug von Kommissionen

Es ist bereits heute üblich, dass die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) über jede Handänderung gemäss Immobilienstrategie orientiert wird. Damit die politischen Prozesse auch in Zukunft eingehalten werden, ist es wichtig, dass die RGPK als Kontrollorgan für die Einwohnerinnen und Einwohner bei Handänderungen weiterhin agieren kann.

Weitere Kommissionen werden je nach Situation ebenfalls vorgängig einbezogen. In vielen Fällen kommt die Empfehlung zum Kauf von Bauland von einer Kommission.

### 3. Anpassung der Gemeindeordnung

Die Finanzkompetenzen des Gemeinderats sind im Art. 21 der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Baar geregelt. Damit der Gemeinderat Immobilien zu einem höheren Preis als CHF 2 Mio. selbstständig erwerben könnte, muss die GO einer Teilrevision unterzogen werden.

Eine Teilrevision der GO ist beim Gemeinderat bereits in Planung. Unter anderem weil nach der Teilrevision des Gemeindegesetzes im Jahr 2013 die Legislative (Gemeindeversammlung) keine Finanzlimiten mehr vorgeben kann, über welche beispielsweise eine Urnenabstimmung zwingend vorgeschrieben ist. Aufgrund der im Jahr 2013 geänderten Rechtslage entspricht der Art. 21 der aktuellen GO nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben und muss ohnehin angepasst werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt die GO noch während der laufenden Legislatur einer umfassenden Teilrevision zu unterziehen und lässt dabei den Anpassungsbedarf des Art. 21 mit einfließen.

### 4. Fazit des Gemeinderats

Die Finanzkompetenzen bilden im Allgemeinen eine wichtige Grundlage für den Gemeinderat zur Wahrung seiner Handlungskompetenz. Unter anderem soll er auch weiterhin Handänderungen gezielt und in einem vernünftigen Ausmass durchführen können, sofern der Bedarf nach zusätzlichen Liegenschaften oder Bauland begründet ist und die RGPK die demokratische und politische Aufsicht für die Einwohnerinnen und Einwohner adäquat wahrnehmen kann.

Die Erhöhung der Finanzkompetenzen des Gemeinderats für den Erwerb von Immobilien wird im Gesamtkontext aller Finanzkompetenzen des Gemeinderats im Rahmen der Teilrevision der Gemeindeordnung beurteilt und dem Souverän zur Genehmigung unterbreitet werden.

## **5. Stellungnahme der Kommissionen**

### **5.1 Stellungnahme der Finanzkommission**

Die Finanzkommission begrüsst, dass der Gemeinderat beabsichtigt, die Finanzkompetenzen durch eine Teilrevision der Gemeindeordnung noch in dieser Legislatur wieder klar zu regeln. Sie empfiehlt mehrheitlich, die vorliegende Motion im Sinne der Ausführungen des Gemeinderats teilerheblich zu erklären.

### **5.2 Stellungnahme der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die RGPK erachtet die Neubeurteilung der Finanzkompetenz des Gemeinderats für den Erwerb von Immobilien im Gesamtkontext aller Finanzkompetenzen, so wie es der Gemeinderat vorschlägt, als sinnvoll. Fixe Beträge, wie sie in Artikel 21 der Gemeindeordnung festgehalten sind, bedürfen von Zeit zu Zeit einer Überprüfung, da sich Rahmenbedingungen wie Bodenpreise, allgemeine Teuerung oder Raumbedarf aufgrund des Gemeindegewachstums laufend ändern. Welchen Umfang die Erhöhung der Finanzkompetenz für den Erwerb von Immobilien haben soll, ist allerdings sehr sorgfältig abzuwägen, da es sich um eine Verschiebung von Kompetenz des Souveräns hin zur Exekutive handelt. Ebenfalls einverstanden ist die RGPK damit, dass diese Neubeurteilung im Rahmen der bereits in Planung stehenden Anpassung der Gemeindeordnung erfolgt. Die RGPK ist grossmehrheitlich der Ansicht, dass die geplante Anpassung der Gemeindeordnung dem Souverän im Rahmen einer Urnenabstimmung vorgelegt werden soll.

Die RGPK stimmt dem Antrag des Gemeinderats einstimmig zu.

## **Antrag**

Die Motion der SP Baar betreffend Erweiterung der Finanzkompetenzen des Gemeinderats für den Erwerb von Immobilien sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen teilweise als erheblich zu erklären und zusammen mit der Teilrevision der Gemeindeordnung abzuschreiben.