

Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 5. Februar 2025

25 Einzelinitiative "Boden behalten - Männedorf nachhaltig gestalten": Verabschiedung von Antrag und Beleuchtender Bericht zu Händen der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 / vertraulich

1 Ausgangslage

Der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 wird das Geschäft "Einzelinitiative Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" sowie ein Gegenvorschlag des Gemeinderats "Kompetenzverschiebung bei Liegenschaftenveräusserungen im Finanzvermögen vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung" zur Beschlussfassung vorgelegt. Sowohl Antrag als auch der Beleuchtende Bericht liegen zur Verabschiedung vor.

2 Beleuchtender Bericht

Einzelinitiative Boden behalten - Männedorf nachhaltig gestalten (Teilrevision der Gemeindeordnung)

Antrag Initianten (Variante A)

Die Initianten beantragen der Urnenabstimmung zu beschliessen:

- Der Teilrevision der Gemeindeordnung gem. Einzelinitiative "Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" wird zugestimmt.
- Die teilrevidierte Gemeindeordnung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Abstimmungsfrage: Stimmen Sie der Teilrevision der Gemeindeordnung gem. Einzelinitiative "Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" zu?

**Gegenvorschlag Kompetenzverschiebung bei Liegenschaftenveräusserungen im Finanzvermögen vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung
(Teilrevision der Gemeindeordnung)**

Antrag Gemeinderat (Variante B)

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung zu beschliessen:

- Der Teilrevision der Gemeindeordnung gem. Gegenvorschlag "Kompetenzverschiebung vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung" wird zugestimmt.
- Die teilrevidierte Gemeindeordnung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Abstimmungsfrage: Stimmen Sie der Teilrevision der Gemeindeordnung gem. Gegenvorschlag des Gemeinderats "Kompetenzverschiebung vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung" zu?

Stichfrage

Falls sowohl die Einzelinitiative (Variante A) als auch der Gegenvorschlag (Variante B) angenommen werden: Welche Variante bevorzugen Sie?

Kurz und Bündig

Pascal Brändle, Männedorf, hat im August 2024 im Namen der SP, der Grünen Partei und der Mitte die Einzelinitiative "Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" eingereicht. Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs für gültig erklärt und am 15. November 2024 amtlich publiziert. Begründet wird die Einzelinitiative mit der Tatsache, dass Boden bekanntlich nicht vermehrbar ist. Darum ist Eigentum an Boden ein äusserst wertvolles Gut. Aus diesem Grund verlangt die Einzelinitiative, dass in Zukunft keine Grundstücke im Gemeindeeigentum mehr verkauft werden sollen. Im Gegenzug soll die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht weiter möglich sein.

Der Gemeinderat hat sich der Thematik angenommen und unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung einer nachhaltigen Bodenpolitik. Im Sinne eines Gegenvorschlags beantragt der Gemeinderat eine Teilrevision der Gemeindeordnung, welche bei Liegenschaftenverkäufen im Finanzvermögen eine deutliche Kompetenzverschiebung vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung vorsieht. Damit wird die bisher bewährte Kompetenzordnung der Gemeindeordnung im Grundsatz beibehalten.

Die Initianten empfehlen der Einzelinitiative zuzustimmen.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Antrag _____.

Ausgangslage

Pascal Brändle, Männedorf, hat im August 2024 im Namen der SP, der Grünen Partei und der Mitte die Einzelinitiative "Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" eingereicht. Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs für gültig erklärt und am 15. November 2024 amtlich publiziert.

Begründet wird die Einzelinitiative wie folgt:

"Boden ist bekanntlich nicht vermehrbar. Darum ist Eigentum an Boden ein äusserst wertvolles Gut. Aus den folgenden Gründen soll Männedorf in Zukunft keine Grundstücke im Gemeindeeigentum mehr verkaufen:

- *Die Gemeinde Männedorf verfügt im Vergleich zu anderen Gemeinden über wenige Landreserven, insbesondere in der Bauzone. Das, was noch vorhanden ist, unter anderem die Mittelwies, sollte nicht verkauft werden.*
- *Boden- und Liegenschaftspreise steigen kontinuierlich. Ein Landkauf für die Gemeinde in Zukunft wird auf alle Fälle teurer werden, als wenn sie die jetzigen Grundstücke behält oder diese im Baurecht abgibt.*
- *Die Zahl der Einwohner*innen wird wahrscheinlich auch in Zukunft steigen. Die Gemeinde benötigt Bodeneigentum für künftige öffentliche Bauvorhaben (Schulen, Spielplätze, Parkanlagen, Infrastruktur, Not-Wohnraum, usw.).*
- *Die Einzelinitiative gibt Männedorf Handlungsspielräume zur Bekämpfung der negativen Auswirkungen des Klimawandels (Vergrösserung der Grünflächen, Förderung der Biodiversität, Bekämpfung von Wärmeinseln).*
- *Das Verkaufsverbot beschränkt den Handlungsspielraum der Gemeinde nicht. Vielmehr eröffnet die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht kommenden Generationen die Möglichkeit, nach Ablauf des Baurechts über den weiteren Verwendungszweck neu zu entscheiden. Sie profitieren vom Baurechtszins als stabile Einnahmequelle und behalten damit den Handlungsspielraum für zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse.*
- *Die Annahme der Einzelinitiative kann den Grundstein für eine proaktivere Bodenpolitik der Gemeinde legen."*

Der Gemeinderat hat sich der Thematik angenommen und unterstützt im Grundsatz die Stossrichtung einer nachhaltigen Bodenpolitik. Im Sinne eines Gegenvorschlags beantragt der Gemeinderat eine Teilrevision der Gemeindeordnung, welche bei Liegenschaftsveräusserungen im Finanzvermögen eine deutliche Kompetenzverschiebung vom Gemeinderat hin zur Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung vorsieht. Damit wird sichergestellt, dass der Souverän bei Liegenschaftsveräusserungen wie bisher situativ und abschliessend entscheiden kann.

Hierzu sei vollständigshalber erwähnt, dass der Spielraum für die Gemeinde Männedorf hinsichtlich Liegenschaftenveräusserungen ohnehin eingeschränkt ist, da die Gemeinde nicht mehr über viel frei veräusserbare Grundstücke im Finanzvermögen verfügt. Dem Finanzvermögen gehören Liegenschaften/Grundstücke an, welche nicht der Erfüllung von Gemeindeaufgaben dienen (z.B. Schulanlagen).

Erwägungen

Sowohl die Einzelinitiative als auch der Gegenvorschlag verlangen eine Teilrevision der Gemeindeordnung. Nachstehend die Gegenüberstellung der zwei Varianten im Vergleich zur heute gültigen Regelung in der Gemeindeordnung:

Einzelinitiative:

Gemeindeordnung bisher	Gemeindeordnung teilrevidiert
	<p>Neuer Artikel Art. 3a Bodenpolitik ¹ Grundstücke des Finanzvermögens, die im Eigentum der Gemeinde Männedorf stehen, dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht veräussert werden.</p> <p>² Eine Veräusserung von Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde Männedorf stehen, ist zulässig, wenn (alternativ):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Fläche des Grundstücks 100 m² nicht übersteigt; oder 2. deren Veräusserung zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bunds erfolgt; oder 3. wenn gleichzeitig mit der Veräusserung ein anderes Grundstück erworben wird, welches in Bezug auf Fläche und Nutzen mit dem veräusserten Grundstück vergleichbar ist (Tausch). <p>³ Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht und die Veräusserung von Stockwerkeigentum bleiben vom Verbot unberührt.</p>
<p>Art. 7 Obligatorische Urnenabstimmung, Ziffer 9 Der Urnenabstimmung sind zu unterbreiten: 9. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 4'000'000,</p>	<p>Art. 7 Obligatorische Urnenabstimmung, Ziffer 9 Der Urnenabstimmung sind zu unterbreiten: 9. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens (unter Vorbehalt von Artikel 3a) und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 4'000'000,</p>
<p>Art. 12 Finanzbefugnisse, Ziffer 7 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für: 7. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 2'000'000 bis CHF 4'000'000,</p>	<p>Art. 12 Finanzbefugnisse, Ziffer 7 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für: 7. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens (unter Vorbehalt von Artikel 3a) und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 2'000'000 bis CHF 4'000'000,</p>

<p>Art. 18 Finanzbefugnisse, Ziffer 6 Der Gemeinderat ist zuständig für: 6. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert bis CHF 2'000'000,</p>	<p>Art. 18 Finanzbefugnisse, Ziffer 6 Der Gemeinderat ist zuständig für: 6. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens (unter Vorbehalt von Artikel 3a) und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert bis CHF 2'000'000,</p>
	<p>Neu Art. 29a Inkrafttreten der Änderungen vom 18. Mai 2025</p> <p>Die Änderung dieser Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>

Gegenvorschlag des Gemeinderats:

Gemeindeordnung bisher	Gemeindeordnung teilrevidiert
<p>Art. 7 Obligatorische Urnenabstimmung, Ziffer 9 Der Urnenabstimmung sind zu unterbreiten: 9. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 4'000'000</p>	<p>Art. 7 Obligatorische Urnenabstimmung, Ziffer 9 Der Urnenabstimmung sind zu unterbreiten: 9. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 2'000'000,</p>
<p>Art. 12 Finanzbefugnisse, Ziffer 7 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für: 7. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 2'000'000 bis CHF 4'000'000,</p>	<p>Art. 12 Finanzbefugnisse, Ziffer 7 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für: 7. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert über CHF 250'000 bis CHF 2'000'000,</p>
<p>Art. 18 Finanzbefugnisse, Ziffer 6 Der Gemeinderat ist zuständig für: 6. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert bis CHF 2'000'000,</p>	<p>Art. 18 Finanzbefugnisse, Ziffer 6 Der Gemeinderat ist zuständig für: 6. die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens und Belastungen von Grundstücken mit dinglichen Rechten im Wert bis CHF 250'000,</p>
	<p>Neu Art. 29a Inkrafttreten der Änderungen vom 18. Mai 2025</p> <p>Die Änderung dieser Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>

Kleinstverkäufe bis CHF 250'000 bleiben damit in Kompetenz des Gemeinderats und lassen einen minimalen Handlungsspielraum weiterhin zu.

Anlässlich der Besprechung vom 21. Januar 2025 mit einer Vertretung des Gemeinderats und des Initiativkomitees zum weiteren Vorgehen betreffend die Einzelinitiative "Boden behalten – Männedorf nachhaltig gestalten" haben die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter des Initiativkomitees gegenüber der Gemeinderatsvertretung bestätigt, an der eingereichten Einzelinitiative festzuhalten und den redaktionellen Änderungen des Gemeindeamts des Kantons Zürich, GAZ, zuzustimmen. Eine schriftliche Bestätigung der unterschriftsberechtigten Vertreterinnen und Vertreter des Initiativkomitees liegt dem Gemeinderat mit Datum vom 30. Januar 2025 vor.

Aktenauflage und Website Gemeinde Männedorf

- Aktuell gültige Gemeindeordnung Gemeinde Männedorf, datiert 24. September 2017

Empfehlung der Initianten

Die Initianten empfehlen dem Antrag (Einzelinitiative) zuzustimmen.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag (Gegenvorschlag) zuzustimmen.

Empfehlung/Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist bis zum Druck des Beleuchtenden Berichts vertraulich/intern. In der Folge wird er auf der Website veröffentlicht.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Der Antrag – integrierender Bestandteil ist der Beleuchtende Bericht – wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 verabschiedet.
2. Den Stimmberechtigten wird eine Variantenabstimmung über die eingereichte Einzelinitiative, inkl. den redaktionellen Änderungen des Gemeindeamts des Kantons Zürich, GAZ, und den Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Abstimmung mit Stichfrage vorgelegt.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von § 59 Gemeindegesetz zu prüfen und eine Stellungnahme zuhanden der Stimmberechtigten abzugeben.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission
 - Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber
 - kreditkontrolle@maennedorf.ch

Für den Protokollauszug



Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber