

GR

8. November 2024 / LM

## Motion Eric von Schulthess: Detaillierte Abrechnungen der Landbeschaffungskredite 2008/2015/2020/2024 im Verwaltungsbericht

### 1 Ausgangslage

#### 1.1 Mit Datum vom 18. Juni 2024 reichte Eric von Schulthess folgende Motion ein:

*«Im Verwaltungsbericht der Stadt Grenchen ist ab Berichtsjahr 2024 detailliert und rollend die Abrechnungen der Landbeschaffungskredite 2008/2015/2020/2024 nach betriebswirtschaftlichen buchhalterischen Grundregeln (direkte und indirekte Kosten) einzeln auszuweisen.*

*Im Verwaltungsbericht ist ab Geschäftsjahr 2024 rollend, detailliert über die Landbeschaffungskredite 2008/2015/2020 und 2024 einzeln, nach betriebswirtschaftlichen buchhalterischen Grundregeln (direkte und indirekte Kosten), Bericht zu erstatten.*

*Es ist darzustellen: Einkauf, Verkauf, Handänderungssteuer, Finanzierungskosten, allfällige Rückbaukosten, Gutachten, etc. pro erworbenem resp. verkauftem Objekt. Ebenfalls darzustellen sind die ausstehenden Kredite, mit denen die Landgeschäfte finanziert wurden.*

#### Begründung:

*Dem Steuerzahler soll transparent, einfach und übersichtlich die Verwendung der Landbeschaffungskredite dargestellt werden, was es heute nicht ist. So muss man heute aus verschiedenen Verwaltungsbereichen die Informationen zusammentragen, will man zu einem Landgeschäft die Übersicht bekommen (nicht transparent)»*

### 2 Stellungnahme

#### 2.1 Der Motionär hatte an der gleichen Gemeindeversammlung eine ähnliche Interpellation eingereicht, konzentriert auf den Landbeschaffungskredit 2020.

#### 2.2 Dazu erläuterte die Stadtschreiberin, Luzia Meister, dass **Käufe** aus den einzelnen Tranchen des Landbeschaffungskredits in der Jahresrechnung transparent ausgewiesen werden, 2023 auf S. 80. Dort sind sämtliche Käufe aufgeführt. Die Geschäftsprüfungskommission beurteilte diese Auflistung als transparent.

#### 2.3 Der aktuelle **Bestand** an Grundstücken im Finanzvermögen, also auch die, die aus dem Landbeschaffungskredit erworben wurden, ist ebenfalls in der jeweiligen Jahresrechnung ausgewiesen, mit Bewertung jeder einzelnen Parzelle (Anhang zur Bilanz).

In der Tabelle ist auch zu sehen, welche Grundstücke im Berichtsjahr aus dem Finanzvermögen ausgebucht, d.h. in aller Regel verkauft wurden (2023: S. 54ff).

Für die Bewertung dieser Grundstücke bestehen Regelungen des Kantons.

- 2.4 Über **Verkäufe**, die durch die Gemeinderatskommission abgeschlossen werden, wird in jahrelanger fester Praxis nicht detailliert Auskunft gegeben. Es handelt sich da um zum Teil komplexe privatrechtliche Verträge, in denen oft auch Auflagen und Bedingungen formuliert werden. Es geht regelmässig nicht nur um den Preis. Schliesslich verbindet die Stadt mit dem Landbeschaffungskredit Ziele, namentlich mit der Nutzung des Bodens; ein Käufer kann da meist nicht machen, was er will. Die Verhandlungen sind oft komplex und es sind verschiedenste Aspekte, die die Gemeinderatskommission in ihre Überlegungen einbezieht. Da wird von den Vertragspartnern meist auch Vertraulichkeit vorausgesetzt, resp. verlangt. Seitens Stadt geht es auch darum, dass sie in ihrer Verhandlungsposition, *auch für künftige Geschäfte*, nicht geschwächt wird.
- 2.5 Der Motionär hatte sich mit seinem Anliegen auch an die Geschäftsprüfungskommission (**GPK**) gewandt. Diese unterstützt das Grenchner Instrument des Landbeschaffungskredit, das seit rund 50 Jahren angewandt wird, sowie die heute damit verbundene Kompass-Strategie. Die Fundamentalkritik des Motionärs am Vorgehen und der Arbeit der Behörden sieht sie nicht begründet.
- 2.6 Die GPK sieht hingegen einen gewissen Transparenzmangel darin, dass der Kaufpreis sowie die Weiterverwendung der erworbenen Liegenschaften (Sicherstellung für öffentliche Bauten, Tausch, Baurecht), beziehungsweise Verkauf und ein allfälliger Verkaufserlös nicht **zusammenfassend** ausgewiesen werden. Sie stellt sich eine **tabellarische** Darstellung im Verwaltungsbericht vor.
- 2.7 Hinweis: Wenn ein Grundstück aus dem Finanzvermögen neu für einen Verwaltungszweck genutzt werden soll, z.B. zum Erstellen einer Schule, dann muss es insungsvermögen «umgewidmet» werden. Zuständig sind dazu je nach Wert des Grundstücks und allfälliger zusätzlicher Baukosten... Gemeinderat, Gemeindeversammlung oder sogar die Stimmberechtigten an der Urne.
- 2.8 Die Motion verlangt aber ganz wesentlich mehr, ein sehr detailliertes Reporting, ja eine aufwendige Analyse aller Ein- und Ausgaben und indirekten Kosten, die mit dem Landbeschaffungskredit und den daraus gekauften Grundstücken stehen. Wollte man ernsthaft eine solche Analyse erstellen, müssten auch der Arbeitsaufwand der Verwaltung (von den Abklärungen und Verhandlungen bis zum Unterhalt), Sitzungsgelder, der Aufwand für die Urnenabstimmung etc. einbezogen werden. Die meisten Grundstücke werden nicht im gleichen Jahr gekauft und wieder verkauft. Sie können Jahre oder gar Jahrzehnte im Eigentum der Stadt stehen. Sie werden unterhalten, zwischengenutzt; es werden seitens Stadt und/oder Investoren Projekte geprüft und wieder verworfen, Parzellen werden aufgeteilt oder verbunden etc. Es ist explizit nicht das Ziel, Grundstücke möglichst rasch wieder zu verkaufen und überbauen zu lassen.

- 2.9 Eine detaillierte Kosten-Nutzen-Analyse für jede Parzelle oder Teilparzelle, wie sie sich der Motionär vorstellt, existiert nicht. Der beträchtliche Aufwand würde den fraglichen Nutzen nicht rechtfertigen.
- 2.10 Der Zweck des Landbeschaffungskredits ist aber nicht primär das Erwirtschaften von Gewinnen. Vielmehr geht es um *inhaltliche Ziele*, die vielseitig sein können: Vermeiden unerwünschter Nutzungen, Vermeiden liebloser Renditebauten an Orten mit schützenswertem Ortsbild, Schutz eines im Ortsbild wichtigen Gebäudes vor dem Abbruch, nachhaltige und weitsichtige Nutzung des knappen Bodens, Erwerb/Tausch mehrerer benachbarter Parzellen für grössere zusammenhängende Projekte, vielfältiger Branchenmix, attraktives Wohnangebot auch mit Blick auf «Nettosteuerzahler», gute Rahmenbedingungen für die Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. Ärztezentrum) etc. Der Nutzen dieser Ziele ist nicht seriös in Geld auszudrücken. Vor allem aber tritt demgegenüber die rein finanzielle Betrachtung zurück. Selbst wenn einmal für eine einzelne Parzelle rein finanziell ein «Minus» entstanden sein mag, heisst das nicht, dass das Projekt für die Stadt unter dem Strich nicht positiv war. Für die Stadt relevant ist die Gesamtbetrachtung, nicht die einzelne Parzelle. Umso weniger sinnvoll wäre der Aufwand für eine detaillierte Kostenanalyse.
- 2.11 Zulässigkeit der Motion: Nach § 42 Abs. 1 lit. b Gemeindegesetz (GG) kann eine Motion nur zu einem Gegenstand eingereicht werden, für den die Gemeindeversammlung (GV) zuständig ist.
- 2.12 Der Jahresbericht der Stadt umfasst die Jahresrechnung (Finanzseite) und den Verwaltungsbericht (Leistungsseite). Gemäss Gemeindegesetz erstellen die Gemeinden die Jahresrechnung nach dem vom Departement festgelegten Rechnungslegungsmodell. Dazu bestehen umfangreiche, sehr detaillierte, verbindliche Vorschriften. Die Gemeinden haben sich daran zu halten. Dazu gehört eben z.B. der Ausweis des Liegenschaftsbestands im Finanzvermögen.
- 2.13 Die vorschriftsgemässe Rechnungslegung ist Aufgabe der Exekutive. Die Gemeindeversammlung kann ihr dazu keine eigenen Vorschriften machen. Es ist auch nicht Sache der Legislative, von der Exekutive aufwendige, zusätzliche Analysen zu verlangen.
- 2.14 Wenn die Motion gültig gewesen wäre, hätte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Ablehnung beantragt, da der Aufwand unverantwortlich ist und das Resultat die Wirksamkeit des Landbeschaffungskredits gar nicht abbilden kann.
- 2.15 Hingegen wird für den Jahresbericht 2024 eine noch bessere Darstellung geprüft, nicht zuletzt auf die Überlegungen der Geschäftsprüfungskommission hin. Da nach aktuellem Rechnungsmodell Käufe und Bestand von Finanzimmobilien in der Rechnung ausgewiesen werden, werden vermutlich im Verwaltungsbericht solche Informationen nicht nochmals aufgelistet.

### 3 Koordination

- 3.1 Die Koordination mit der Finanzverwaltung und der Baudirektion ist erfolgt.

## 4 Antrag an den Gemeinderat und Beschlussesentwurf

### 4.1 Die Motion wird für ungültig erklärt.

Zu eröffnen an: Motionär (LSI, mit Rechtsmittelbelehrung)

**Vollzug:** KZL

GR  
FV  
BD