



# Gemeindeversammlung

---

## Politische Gemeinde

Donnerstag, 12. September 2013, 20.00 Uhr  
in der reformierten Kirche

---



# Gemeindeversammlung

vom 12. September 2013

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	Zonenplanrevision Wisli	5 - 12
<b>2</b>	Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli	13 - 27
<b>3</b>	Baurechtsvertrag Wisli	28 - 36
<b>4</b>	Darlehensvertrag für ein zinsloses Darlehen zu Gunsten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil betr. Wohnbauförderung	37 - 42
<b>5</b>	Revision der Personalverordnung	43 - 56
<b>6</b>	Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Beitrages an den Verein Gemeindebibliothek Richterswil	57 - 59
<b>7</b>	Initiative «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise»	60 - 65

---





## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Zonenplanrevision Wisli

1. Die Zonenplanrevision Wisli, bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Bericht nach Art. 47 RPVwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden öffentlicher Gestaltungsplan Wisli und Baurechtsvertrag Wisli angenommen und rechtsgültig werden.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Zonenplanrevision Wisli zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Vorlage zur Zonenplanrevision Wisli in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

## Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze	6
B. Inhalte der Zonenplanrevision Wisli	8
C. Ausgangslage	9
D. Ziele	10
E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Teilzonenplans	11
F. Auswirkungen	11
G. Öffentliche Auflage	12
H. Fazit	12
I. Empfehlung	12

## Weisung

### Zonenplanrevision Wisli

Beilage zur Gemeindeversammlung vom 12. September 2013



Situation Zonenplanrevision Wisli

### A. Das Wichtigste in Kürze

#### Ausgangslage

Seitens der politischen Gemeinde Richterswil und der Gemeinnützigen Bau-genossenschaft Richterswil (GBR) besteht die Absicht, südlich des bestehenden Alterszentrums «Im Wisli» Wohnraum für alters- und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Ein Teil davon soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen (z.B. Spitex), Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls realisiert werden können.

Die vollständigen Originalakten können bis zur Gemeindeversammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil, eingesehen werden.

#### Absicht

Zahlbarer Wohnraum für Jung und Alt.



Alterszentrum «Im Wisli»

Umzuzonende Fläche

Luftbild Planungsgebiet (Quelle: maps.google.com)

### **Neue Zonierung**

Die Zonenplanrevision sieht vor, den südlichen, heute unüberbauten Teil der Parzelle Kat.Nr. 8029 von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die dreigeschossige Wohnzone W3 umzuzonen. Die umzuzonende Fläche beträgt 7'236 m<sup>2</sup>.

### **Gestaltungsplan Wisli**

Parallel zum Verfahren der Zonenplanrevision erfolgt das Verfahren zum öffentlichen Gestaltungsplan Wisli. Damit wird sichergestellt, dass das Grundstück nur in der geplanten Art und Weise überbaut wird.

### **Zonenplanrevision zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Zonenplanrevision angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

### B. Inhalte der Zonenplanrevision Wisli

#### Anpassung Zonenplan

Das Grundstück Kat.Nr. 8029 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten.

#### Rechtskräftiger Zonenplan



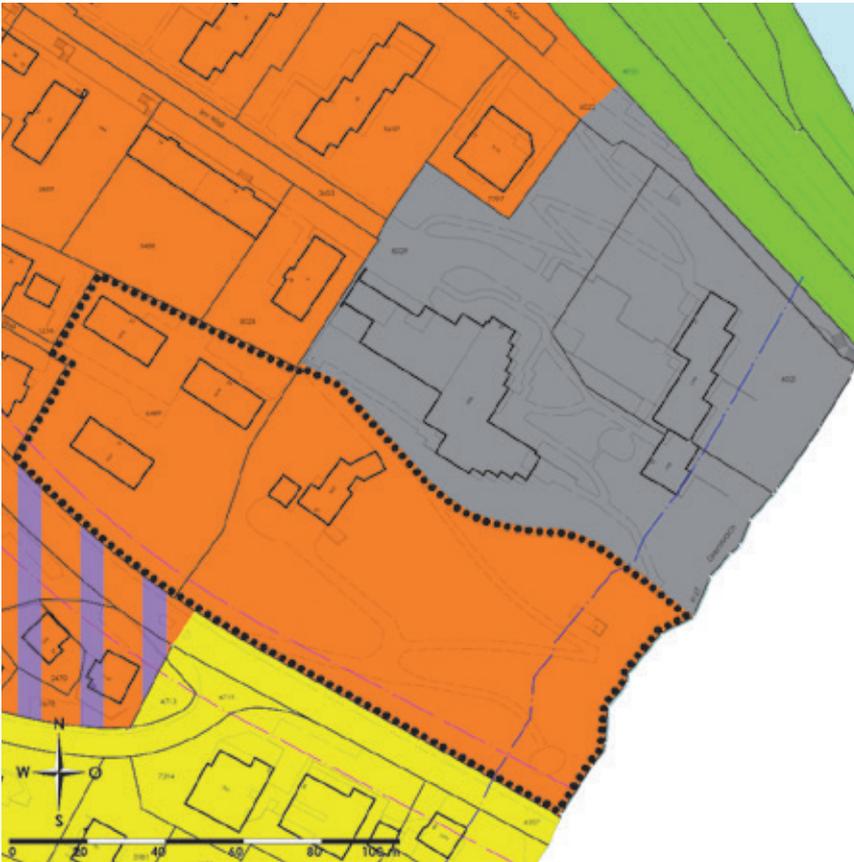
Kommunale Nutzungszonen	
	W2 Zweigeschossige Wohnzone
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	OeB Zone für öffentliche Bauten
	E Erholungszone
Baulinien	
	Verkehrsbaulinie
	Gewässerabstandslinie

#### Umzonung

Die Zonenplanrevision sieht vor, den südlichen, heute grösstenteils unüberbauten Teil der Parzelle Kat.Nr. 8029 von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die dreigeschossige Wohnzone W3 umzuzonen. Die umzuzonende Fläche beträgt 7'236 m<sup>2</sup>.

Über die umzuzonende Fläche, sowie über die Parzelle Kat.Nr. 6449 wird die Gestaltungsplanpflicht gelegt.

## Zonenplanentwurf



Kommunale Nutzungszonen	
	W2 Zweigeschossige Wohnzone
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebereicherung
	OeB Zone für öffentliche Bauten
	E Erholungszone
	GP Gestaltungsplanpflicht
Baulinien	
	Verkehrsbaulinie
	Gewässerabstandlinie

## C. Ausgangslage

### Ausgangslage

Die Preise für Wohnraum in der Gemeinde Richterswil sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Insbesondere für Familien steht zu wenig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Daneben vermag auch das Angebot an geeigneten Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung die Nachfrage nicht zu decken. Durch die demographische Entwicklung wird sich die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für ältere Personen, sowie für flexible Wohnformen im Sinne des generationenübergreifenden Wohnens in Zukunft klar erhöhen. Die Gemeinde Richterswil ist bestrebt, das Angebot von entsprechenden Wohnungen zu erweitern.

Angrenzend an das Alterszentrum «Im Wisli» verfügt die politische Gemeinde Richterswil über grösstenteils unüberbautes Bauland. Aufgrund der Möglichkeiten, welche sich durch die Nähe zum Alterszentrum ergeben, ist dieses Bauland optimal geeignet für die Erstellung von Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung.

Der Gemeinderat von Richterswil hat daher zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil ein Konzept für eine Wohnüberbau-

ung ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, eine Überbauung für generationsübergreifendes Wohnen zu realisieren. Zum einen sind Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung geplant, welche von den Dienstleistungen des angrenzenden Alters- und Pflegezentrums «Im Wisli» profitieren können. Zum anderen ist bezahlbarer Wohnraum für Familien vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden durch verschiedene flankierende Nutzungen wie Kinderbetreuung, Spitex oder auch die Möglichkeit der Realisierung eines Gastrobetriebs oder eines Verkaufsgeschäfts ergänzt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurden eine Zonenplanrevision und ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet.

### **Gestaltungsplan**

Parallel zum Verfahren der Zonenplanrevision erfolgt das Verfahren zum öffentlichen Gestaltungsplan Wisli. Damit wird sichergestellt, dass das Grundstück nur in der geplanten Art und Weise überbaut wird.

### **D. Ziele**

Die wichtigsten Ziele für die Zonenplanrevision sind in den folgenden Leitsätzen umschrieben. Die Umsetzung der Ziele ist nur in Kombination mit dem Gestaltungsplan möglich.

#### **Öffentliches Interesse Wohnnutzung**

- Eine Umzonung soll die Möglichkeit bieten, günstigen Wohnraum zu erstellen.
- In der Gemeinde Richterswil soll ein grösseres Angebot an Wohnungen für ältere Personen sowie Wohnraum für Familien im preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen.

#### **Weitere Nutzungen**

- Im Bereich Gewerbe sollen nur nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsquartier sorgen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig sein.
- Die Möglichkeit, Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung mit einer geeigneten Anzahl von Betreuungsplätzen zu realisieren, soll sichergestellt werden.

#### **Synergien Alterszentrum**

- Die Synergien, welche durch die Nähe der Wohnnutzungen und dem Alterszentrum «Im Wisli» bestehen, sollen ausgenützt werden.
- Am Standort im Wisli bieten sich die idealen Voraussetzungen für ein entsprechendes Bauvorhaben.

#### **Umzonung nötig**

Ein Teil der Fläche, auf welcher die Wohnbauten geplant sind, liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Reine Wohnbauten entsprechen nicht dem Zonenzweck der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Daher ist eine Umzonung in die Wohnzone erforderlich.

#### **Bebauung**

- Die zweckmässige Überbauung wird durch einen Gestaltungsplan sichergestellt.

### E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Teilzonenplans

#### Nachweis Verfügbarkeit öffentliche Zone

Die Umzonung eines Teils von Kat.Nr. 8029 von der öffentlichen Zone in die Wohnzone W3 ist zweckmässig, da die Fläche gemäss heutigem Wissensstand nicht für anderweitige öffentliche Nutzung benötigt wird.

Für die notwendigen öffentlichen Nutzungen stehen in der Gemeinde Richterswil für die nächsten 10 bis 15 Jahre ausreichend Flächen zur Verfügung. Insbesondere sind Flächen zum allfälligen Ausbau von Schule, Pflege, Feuerwehr, ARA und Werkhof vorhanden und andernorts reserviert.

#### Gefahrenkarte

Gemäss Naturgefahrenkartierung liegt im Bereich der Zonenplanänderung eine mittlere sowie geringe Gefährdung infolge Hochwasser vor. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen der Hochwassergefährdung entgegengetreten wird.

#### Gestaltungsplanpflicht

Um sicherzustellen, dass die Fläche nur im beschriebenen gemeinnützigen Sinne überbaut werden kann und die Synergien zum Alterszentrum genutzt werden, wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Neben der grösstenteils unüberbauten Fläche südlich des Altersheims soll auch das Grundstück Kat.Nr. 6449 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil erneuert werden; die bestehenden, sanierungsbedürftigen Gebäude werden abgerissen und durch neue Wohnbauten ersetzt. Der Gestaltungsplanperimeter enthält daher auch die Parzelle Kat.Nr. 6449.

### F. Auswirkungen

#### Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Im Bericht wird dargelegt, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Es wird zudem aufgezeigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Kantonale und regionale Richtplanung

Sowohl in der kantonalen, wie auch in der regionalen Richtplanung bestehen keine Planungsinhalte, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

#### Kommunaler Richtplan

Mit der Umzonung wird dem Entwurf des kommunalen Richtplans nicht widersprochen. Im Gebiet Wisli ist die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese Nutzung ist im Rahmen des Gestaltungsplans vorgesehen.

#### Bericht gemäss Art. 47 RPV

Gemäss den Anforderungen von Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wurde für diese Umzonung ein Bericht zur Genehmigung von Nutzungsplänen erstellt.

## G. Öffentliche Auflage

### Anhörung ZPZ und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Zonenplanrevision Wisli der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Diese haben keine Einwendungen zur Zonenplanrevision Wisli vorgebracht.

### Vorprüfung

Die Zonenplanrevision wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013 erwähnten Ergänzungen wurden soweit möglich bereinigt und mit dem Amt für Raumentwicklung nochmals diskutiert.

### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Zonenplanrevision Wisli durch die Baudirektion zu genehmigen.

### Vorbehalt

Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden öffentlicher Gestaltungsplan Wisli und Baurechtsvertrag Wisli ebenfalls angenommen und rechtsgültig werden.

## H. Fazit

### Genehmigung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Zonenplanrevision Wisli angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013 geteilt. Eine Genehmigung der Zonenplanrevision Wisli wurde vom ARE in Aussicht gestellt.

## I. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Zonenplanrevision Wisli zuzustimmen.

Richterswil, 10. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### Öffentliche Auflage

Die Zonenplanrevision wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Dezember 2012 bis 19. Februar 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist gingen keine Einwendungen ein. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG konnte daher verzichtet werden.

### Fazit

Die Zonenplanrevision Wisli trägt öffentlichen und privaten Anliegen gleichermassen Rechnung.

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Wisli, bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Gestaltungsplanvorschriften
  - Bericht nach Art. 47 RPVwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden Zonenplanrevision Wisli und Baurechtsvertrag Wisli angenommen und rechtsgültig werden.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Wisli zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

## Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze	14
B. Inhalt öffentlicher Gestaltungsplan Wisli	15
Bestimmungen zum Gestaltungsplan	15
1 Bestandteile	15
2 Geltungsbereich	16
3 Zweck	16
4 Übergangsbereich	16
5 Zulässige Hochbauten im ganzen Gestaltungsplanperimeter	16
6 Vorschriften für die Baubereiche	17
7 Umgebung	18
8 Retention	19
9 Erschliessung	19
10 Energie	20
11 Empfindlichkeitsstufe	21
12 Inkrafttreten	21
Situationsplan	21
C. Ausgangslage	21
D. Ziele	22
E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes	23
F. Gestaltung	25
G. Auswirkungen	26
H. Verfahren	26
I. Fazit	27
J. Empfehlung	27

## Weisung

### Öffentlicher Gestaltungsplan Wisli

Beilage zur Gemeindeversammlung vom 12. September 2013



Situation Gestaltungsplan Wisli

## A. Das Wichtigste in Kürze

### Öffentlicher Gestaltungsplan

Seitens der politischen Gemeinde Richterswil und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil (GBR) besteht die Absicht, südlich des bestehenden Alterszentrums «Im Wisli» Wohnraum für alters- und generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Ein Teil davon soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen (z.B. Spitex), Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls realisiert werden können.

Die vollständigen Originalakten können bis zur Gemeindeversammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Abteilung Planung und Bau, Chüngengass 6, 8805 Richterswil eingesehen werden.

### Absicht

Überbauung im gemeinnützigen Sinn.

## Lage



Alterszentrum «Im Wisli»

Bereich Gestaltungsplan

Luftbild Planungsgebiet (Quelle: maps.google.com)

## Besonders gute Gesamtwirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht auch den Ansprüchen der Gemeinde Richterswil, im Bereich der öffentlichen Nutzung sowohl zweckmässige, als auch attraktive Bauten und Anlagen zu fördern. In Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft wird dieses Ziel gemeinsam umgesetzt.

## Voraussetzungen geschaffen

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer zweckmässigen Überbauung für die verschiedenen Nutzungen des alters- und generationenübergreifenden Wohnens geschaffen.

## Gestaltungsplan zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Wisli angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen entspricht.

## B. Inhalt öffentlicher Gestaltungsplan Wisli

### Bestimmungen zum Gestaltungsplan

#### 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

##### a) verbindlicher Teil

- Vorschriften vom 21. Mai 2013
- Gestaltungsplan 1:500 vom 21. Mai 2013

##### b) richtungsweisender Teil

- Bericht gemäss Art. 47 RPV, mit Richtprojekt vom 21. Mai 2013
- Informeller Planinhalt im Gestaltungsplan vom 21. Mai 2013

## 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 eingetragenen Perimeter.

<sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) mit Genehmigung des Regierungsrates am 21.08.1985 und mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993, 27.11.2002, 28.3.2007 und am 17.9.2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

## 3 Zweck

<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan Wisli hat zum Zweck, die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung mit Alterswohnungen, preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnungen, welche das generationenübergreifende Wohnen ermöglichen, zu schaffen.

### *Richtprojekt*

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, für die Umgebungsgestaltung sowie für die Erschliessungsanlagen ist das Richtprojekt vom 21. Mai 2013 richtungsweisend.

## 4 Übergangsbereich

### *Übergangsbereich*

Der im Gestaltungsplan ausgewiesene «Übergangsbereich» stellt die Verbindungspunkte zwischen der bestehenden Anlage des Alterszentrums «Im Wisli» und den Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 sicher. In diesem Bereich sind oberirdische und unterirdische Gebäude und Anlagen zur Bereitstellung der Verbindung zulässig. Namentlich sind dies insbesondere gedeckte Liftanlagen, Verbindungsgalerien oder -tunnels etc.

## 5 Zulässige Hochbauten im ganzen Gestaltungsplanperimeter

### *Baubereiche*

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude sind wie folgt zulässig:

- In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichen 1 bis 5 je maximal ein Hauptgebäude
- Im Baubereich Verbindungsbauten gemäss Vorgaben von Art. 6 Abs. 4
- Im Übergangsbereich gemäss Vorgaben von Art. 4

### *Besondere Gebäude*

<sup>2</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die massgeblichen Abstände gemäss BZO/PBG sind einzuhalten.

Insbesondere bezweckt der Gestaltungsplan Wisli:

- Sicherstellung der Möglichkeit, die Synergien zwischen dem bestehendem Alterszentrum Wisli und den Alterswohnungen zu nutzen
- Sicherstellung der notwendigen baulichen Schnittstellen (Wegverbindungen, Lifte etc.) zwischen dem Alterszentrum und den Alterswohnungen
- Festsetzung der Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 1, insbesondere auch der öffentlichen Nutzungen
- Gute Gestaltung und Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung der Sichtachsen zwischen der Schwyzerstrasse und dem Alterszentrum bzw. dem See
- Grosszügige und attraktive Ausgestaltung der Aussenräume und der Freiflächen
- Regelung der zweckmässigen Erschliessung

### 6 Vorschriften für die Baubereiche

#### *Zulässige Nutzungen*

<sup>1</sup>Gestattet sind:

- Wohnnutzung, namentlich Alterswohnungen, Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen sowie preisgünstige Wohnungen.
- Nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsquartier sorgen, namentlich Betriebe im Bereich Gesundheit, Pflege (beispielsweise Spitex und ähnliches), Gastronomie und Lebensmittel.
- Kinderbetreuungseinrichtungen, namentlich Kindertagesstätten, Kinderhorte sowie Kindergärten.

#### *Ausnützung*

<sup>2</sup>Innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 darf das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (aGGF) und der Fläche des Baubereichs (BBF) maximal 0.85 betragen ( $aGGF/BBF \leq 0.85$ ). Dabei berechnet sich die aGGF wie die anrechenbare Fläche gemäss § 256 PBG.

Die max. Ausnutzungsziffer gemäss Art. 3 BZO darf überschritten werden.

#### *Geschossigkeit*

<sup>3</sup>In den Baubereichen 1 bis 5 sind max. 4 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

#### *Baubereich Verbindungsbauten*

<sup>4</sup>Das erste Geschoss der Verbindungsbauten liegt auf demselben Niveau wie die Piazza (Richtkote: 430 m ü. M.). Ab Richtkote ist ein Geschoss zulässig.

In den Verbindungsbauten sind keine Wohnungen zulässig. Zulässig sind Keller- und Technikräume sowie Autoabstellplätze, soweit sie nicht an die Piazza angrenzen.

Entlang der Piazza sind Gemeinschaftsnutzungen und allgemeine Nutzungen vorzusehen, welche die Piazza beleben.

#### *Baubereich Tiefgarage*

<sup>5</sup>Im Baubereich Tiefgarage (TG) ist die Realisierung einer Tiefgarage zulässig. Sie muss unter dem Niveau der Piazza und der Verbindungsbauten liegen. Ausserhalb des Baubereichs Verbindungsbauten darf sie auch auf demselben Niveau wie die Piazza und die Verbindungsbauten liegen. Ebenfalls gestattet sind weitere Räume namentlich für Technik, Disponibel und Erschliessung. Die Geschosse dürfen nicht sichtbar sein.

#### *Gebäudeabstände*

<sup>6</sup>Die Gebäudeabstände zwischen den Bauten innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 haben mindestens 16 m zu betragen.



### *Maximale Höhenkote*

<sup>7</sup>Im Baubereich 1 ist eine Baute zulässig, die die Höhenkote 443 m ü. M. nicht überschreitet. In den übrigen Baubereichen 2 bis 5 sind Bauten zulässig, die eine Höhenkote von 446 m ü. M. nicht überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Kamine etc.) dürfen diese Kote überschreiten. Solaranlagen dürfen diese Höhenkoten um maximal 20 cm überschreiten.

### *Architektur, Farbgebung*

<sup>8</sup>Die Hauptbauten sind in einer einheitlichen Architektur auszugestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialisierungskonzept vorzulegen.

## **7 Umgebung**

### *Topografie, Grünraum*

<sup>1</sup>Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und als vielfältiger attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen.

### *Umgebungsbereich*

<sup>2</sup>Der Umgebungsbereich hat in seiner Ausgestaltung eine hohe Wohnqualität für die umliegenden Wohnbauten sicherzustellen. Im Umgebungsbereich sind vielseitig gestaltete Aufenthalts- und Ruheflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sie haben gesamthaft eine Fläche von mind. 15% der Summe der Wohnungsflächen der Bauten im Gestaltungsplan aufzuweisen. Sie haben wenigstens einen Aufenthaltsbereich mit Tisch und Sitzgelegenheit, Bänke/Bankgruppen entlang der Verbindungswege sowie einen Kinderspielplatz, aufzuweisen. Für die wichtigsten Gestaltungs- und Bepflanzungselemente in diesem Bereich gelten die nachfolgenden Bestimmungen (Abs. 5–7).

### *Kindergerechte Umgebung*

<sup>3</sup>Bei der Ausstattung und Ausgestaltung der Umgebung (Gestaltung, Erschliessungseinrichtungen) ist auf die Ansprüche der Kinder besondere Rücksicht zu nehmen.

### *Gewässerraum*

<sup>4</sup>Der Gewässerraum hat seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie zu gewährleisten und ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es gelten die Bestimmungen nach Art. 41c GSchV. Ferner ist die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten.



### *Bepflanzung*

<sup>5</sup>Zusätzlich zur allgemeinen Bepflanzung sind zu pflanzen:

- Eine buschartige Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1.80 m entlang der Schwyzerstrasse. Dabei müssen die erforderlichen Sichtweiten der Arealzufahrt sowie die Sichtachsen zwischen der Schwyzerstrasse und dem See gewährleistet sein. Die im Plan eingetragenen Standorte sind richtungsweisend.
- Einzelne Obstbäume im Übergangsbereich.

### *Einheimische Arten*

<sup>6</sup>Für die Bepflanzung sind einheimische, möglichst lokaltypische Pflanzen zu verwenden.

### *Umgebungsplan*

<sup>7</sup>Mit der Baueingabe für die Baubereiche 1 bis 5 ist ein Umgebungsplan einzureichen.

## **8 Retention**

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden.

Die Dachflächen der Flachdächer, auf welchen keine Solaranlagen angebracht werden, sind als Retentionsflächen auszubilden. Des Weiteren sind sie, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen.

## **9 Erschliessung**

### *Bereich Arealzufahrt*

<sup>1</sup>Das Plangebiet wird über die Schwyzerstrasse verkehrlich erschlossen.

### *Bereich Tiefgarageneinfahrt*

<sup>2</sup>Die Tiefgarage wird von der Schwyzerstrasse aus erschlossen. Der Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist im Plan dargestellt.

### *Bereich Piazza*

<sup>3</sup>Die Piazza dient als zentraler, multifunktionaler Platz für die Erschliessung, die Begegnung und den Aufenthalt. Sie stellt ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den neuen Wohnbauten und dem Alterszentrum dar und ist dementsprechend zu gestalten und auszustatten. Sie schliesst direkt an die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 5 sowie an die Verbindungsbauten an.

### *Öffentliche, behindertengerechte Fusswegverbindungen*

<sup>4</sup>Zwischen den Richtungspunkten für die behindertengerechten Fusswegverbindungen sind gemeinschaftlich nutzbare, behindertengerechte Fusswege zu erstellen. Die Lage der im Gestaltungsplan eingetragenen Fusswege ist richtungsweisend.

#### *Übrige öffentliche Fusswegverbindungen*

<sup>5</sup>Zwischen den Richtungspunkten für die übrigen öffentlichen Fusswegverbindungen sind Fusswege zu erstellen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, können diese auch teilweise als Treppen ausgestaltet werden.

#### *Abstellplätze*

<sup>6</sup>Die Motorfahrzeugabstellplätze für die Wohn- und Arbeitsräume sowie die Besucherparkplätze sind unterirdisch anzulegen (Baubereiche Verbindungsbauten und Tiefgarage).

#### *Bereiche Veloabstellplätze*

<sup>7</sup>Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Für die Mindestanzahl ist Art. 34 Abs. 2 BZO massgebend. Die Abstellplätze sind mehrheitlich oberirdisch, gut zugänglich und in Eingangsnähe anzuordnen (bei Eingängen gemäss Richtprojekt an der im Plan bezeichneten Stelle) und zweckmässig auszustatten.

#### *Bereich Entsorgungsanlagen, Wendepplatz*

<sup>8</sup>An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist ein Platz für die Entsorgungseinrichtungen mit einem Wendepplatz für einen LKW (10 m) zu erstellen.

#### *Notzufahrt*

<sup>9</sup>Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.

#### *Busbucht Schwyzerstrasse*

<sup>10</sup>Im Bereich entlang der Schwyzerstrasse ist die Fläche für eine Busbucht freizuhalten und bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ausserdem der Nachweis zu erbringen, dass das Bauprojekt mit dem Bauprojekt der Busbucht abgestimmt ist.

#### *Richtprojekt*

<sup>11</sup>Für die Anlagen der Erschliessung ist das Richtprojekt richtungsweisend.

## 10 Energie

#### *Minergie-Standard*

Die Gebäude haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

## 11 Empfindlichkeitsstufe

ES II

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II), Immissionsgrenzwert gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

## 12 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Situationsplan

## C. Ausgangslage

### Ausgangslage

Die Preise für Wohnraum in der Gemeinde Richterswil sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Insbesondere für Familien steht zu wenig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Daneben vermag auch das Angebot an geeigneten Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung die Nachfrage nicht zu decken.

Angrenzend an das Alterszentrum «Im Wisli» verfügt die politische Gemeinde Richterswil über grösstenteils unüberbautes Bauland. Aufgrund der Möglichkeiten, welche sich durch die Nähe zum Alterszentrum ergeben, ist dieses Bauland optimal geeignet für die Erstellung von Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung.

### Informeller Planinhalt

- Bestehende Bauten (Abbruch aufgrund Richtprojekt)
- Aufzuehrende bestehende Erschliessungswege motorisierter Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr (LV)
- Zu erhaltende bestehende Erschliessungsflächen LV
- Neue Erschliessungsflächen LV
- Neue Erschliessungsflächen MIV
- Verkehrsbaulinie
- Gewässerabstandslinie
- Gewässer
- Bepflanzung

### Richtprojekt

- Gebäudegrundflächen Hauptbauten

### Verbindlicher Planinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Übergangsbereich
- Baubereich oberirdische Gebäude
- Baubereich Verbindungsbauten
- Baubereich Tiefgarage
- Umgebungsbereich
- Gewässerum
- Bereich Arealzufahrt
- Bereich Tiefgarageneinfahrt
- Bereich Piazza
- Richtungspunkte für öffentliche, behindertgerechte Fusswegverbindungen
- Richtungspunkte für die übrigen öffentliche Fusswegverbindungen (Treppen)
- Bereich Veloabstellplatz
- Bereich Containerabstellplatz
- Bereich Wendeplatz
- Notzufahrt
- 1 Busbucht Schwyzerstrasse

Der Gemeinderat von Richterswil hat daher zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil ein Konzept für eine Wohnüberbauung ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, eine Überbauung für generationsübergreifendes Wohnen zu realisieren. Zum einen sind Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung geplant, welche von den Dienstleistungen des angrenzenden Alterszentrums «Im Wisli» profitieren können. Zum anderen ist bezahlbarer Wohnraum für Familien vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden durch verschiedene flankierende Nutzungen wie Kinderbetreuung, Spitex oder auch die Möglichkeit der Realisierung eines Gastrobetriebs oder eines Verkaufsgeschäfts ergänzt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde eine Zonenplanrevision und ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet.

## Bereich Gestaltungsplan

Auf der westlichen Parzelle Kat.Nr. 6449 bestehen drei sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, welche bei Realisierung des Bauvorhabens durch die neuen Wohnbauten ersetzt werden.

Auf der Parzelle Kat.Nr. 8029 bestehen ein Einfamilienhaus sowie einige Nebenbauten (Vogelhaus, Schuppen). Ein Zickzackweg verbindet die Schwyzerstrasse mit dem Alterszentrum «Im Wisli». Die Parzelle ist zu einem grossen Teil mit hochstämmigen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst einen Teil der Parzelle Kat.Nr. 8029, welche im Grundeigentum der politischen Gemeinde Richterswil liegt sowie die Parzelle Kat.Nr. 6449, welche der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil gehört.

## D. Ziele

Die wichtigsten Ziele für den Öffentlichen Gestaltungsplan Wisli sind in den folgenden Leitsätzen umschrieben:

### Grundsätze

- Die Synergien, welche durch die Nähe der Wohnnutzungen und dem Alterszentrum «Im Wisli» bestehen, sollen ausgenutzt werden.
- Die zentrale, aber trotzdem ruhige Lage soll für attraktive Wohnnutzungen genutzt werden.

### Bebauung

- Mit verschiedenen Baubereichen wird die zukünftige Bebauung geregelt. Die Baubereiche lassen einen angemessenen Spielraum zu, um allfällige Projektanpassungen umzusetzen.
- Die Überbauung soll eine sehr gute, einheitliche Gestaltung aufweisen und sich sehr gut in das bestehende Ortsbild einordnen.
- Die Sichtachsen zwischen Schwyzerstrasse und Alterszentrum «Im Wisli» respektive dem See werden aufgrund der Ausrichtung der Bauten gewahrt.
- Grosszügige Aussenflächen, welche differenziert gestaltet sind, sollen sowohl Spiel- als auch Ruheflächen mit zweckmässiger Ausstattung ausweisen.

### Erschliessung

- Die Zufahrt soll über die Schwyzerstrasse erfolgen.
- Die Motorfahrzeuge sollen konsequent von den Fussgängern und Radfahrern getrennt werden.
- Die Parkplätze sollen soweit zweckmässig unter Terrain angelegt werden.
- Der Raum für eine Busbucht an der Schwyzerstrasse soll offen gehalten werden.
- Eine Fusswegverbindung von der Schwyzerstrasse zum bestehenden Alterszentrum «Im Wisli» soll auch künftig erhalten bleiben.

### Nutzung

- Im Bereich Wohnnutzung sollen nur Alterswohnungen, generationenübergreifendes Wohnen, sowie preisgünstiges Wohnen möglich sein.
- Als Ergänzung zu den Alterswohnungen und dem preisgünstigen Wohnraum sollen Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) und Einrichtungen zur gesundheitlichen Versorgung (z.B. Spitex) möglich sein.
- Im Bereich Gewerbe sollen nur Kleingewerbe und Dienstleistungen zulässig sein, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld (z.B. Gastrobetrieb oder Einkaufsmöglichkeit) sorgen.

### E. Erläuterungen zu den wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplanes

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Richterswil mit Genehmigung des Regierungsrates am 21.08.1985 und mit Ergänzungen vom 30.4.1986, 7.5.1986, 30.7.1986, 22.2.1989, 6.10.1993, 27.11.2002, 28.3.2007 und am 17.9.2009 durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

#### Gewässerschutzrecht

Das Plangebiet grenzt an den Grenzbach. Daher sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Verordnung dazu (GSchV), welche seit 2011 in Kraft sind, zu berücksichtigen. Im Rahmen des Gestaltungsplans heisst dies, dass der erforderliche Raumbedarf des Grenzbachs auf der Grundlage der Übergangsbestimmungen der GSchV zu definieren und zu sichern ist.

Gemäss diesen Übergangsbestimmungen gelten entlang des Grenzbachs innerhalb eines Streifens von einer Breite von 8.80 m die Vorschriften für Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Absätze 1 und 2 GSchV.

#### Ergänzendes Recht

Der Gestaltungsplan weicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Richterswil ab. Die neue Überbauung beansprucht verschiedene Abweichungen von den geltenden Vorschriften:

- In der Wohnzone W3 sind maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Der Gestaltungsplan lässt vier Vollgeschosse zu, dafür kann kein zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden.
- Der Gebäudeabstand kann intern unterschritten werden. Er beträgt mindestens 16.00 m.
- Die ordentliche Gebäudehöhe von 10.50 m kann überschritten werden. Es wird eine maximale Höhenkote von 443 m ü. M. (Baubereich 1) resp. 446 m ü. M. (Baubereiche 2 bis 5) definiert.

#### Regionaler Richtplan Zimmerberg

Im regionalen Richtplan Zimmerberg liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet mit hoher und dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Nutzung.

#### Richtplan Kanton Zürich

Im kantonalen Richtplan sind zu diesem Areal keine spezifischen Festlegungen vorhanden. Die Grundstücke liegen bereits heute rechtskräftig in der Bauzone.

- Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt nach BZO 55% (50% in der W3 plus 5% Arealbonus). Mit der Ausnutzungsregelung im Gestaltungsplan wird gemäss Richtprojekt eine Ausnutzungsziffer von 61.2% erreicht. Damit wird die max. AZ gemäss Regelbauweise (also gemäss BZO) um 6.2% überschritten.

### Hochbauten

Der Gestaltungsplan sieht fünf Baubereiche für Hochbauten vor. Zentrales Element des Gestaltungskonzepts ist die Anordnung der Gebäude. Durch die senkrecht zur Schwyzerstrasse gerichteten Gebäude werden die Sichtachsen zum bestehenden Alterszentrum Wisli und zum See gewahrt. Die Baubereiche orientieren sich am Richtprojekt. Die Mantellinien belassen den notwendigen Spielraum zum Richtprojekt.

### Verbindungsbaute

Die vier östlichen Gebäude werden durch eine Längsbaute auf Niveau Erdgeschoss miteinander verbunden. Diese bietet Raum für das Kleingewerbe und die Dienstleistungen. Die Gestaltungsplanvorschriften schreiben vor, dass entlang der «Piazza» Gemeinschaftsnutzungen oder Nutzungen, welche die «Piazza» beleben, anzubringen sind.

### Piazza

Die «Piazza» ist ein grosser, der Verbindungsbaute vorgelagerter Gemeinschaftsplatz, der die Wohngebäude sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Verbindungsbaute erschliesst. Er wird als ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts attraktiv gestaltet und nimmt damit eine wichtige Funktion zwischen dem Alterszentrum «Im Wisli» und der neuen Überbauung wahr.

### Längen und Abstände

Die Gebäudeabstände zwischen den Bauten innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 haben mindestens 16 m zu betragen.

### Höhenlagen

In den Baubereichen 1 bis 5 sind max. vier Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Im Baubereich 1 ist eine Baute zulässig, welche die Höhenkote 443 m ü. M. nicht überschreitet. In den übrigen Baubereichen 2 bis 5 sind Bauten zulässig, die eine Höhenkote von 446 m ü. M. nicht überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Kamine etc.) dürfen diese Kote überschreiten. Solaranlagen dürfen diese Höhenkoten um maximal 20 cm überschreiten.

Das erste Geschoss der Verbindungsbauten liegt auf demselben Niveau wie die Piazza (Richtkote: 430 m ü. M.). Ab Richtkote ist ein Geschoss zulässig. Untergeschosse Im Baubereich Tiefgarage (TG) ist die Realisierung einer Tiefgarage zulässig. Sie muss unter dem Niveau der «Piazza» und der Verbindungsbauten liegen. Ausserhalb des Baubereichs Verbindungsbauten darf sie

### Beschluss durch Gemeindeversammlung erforderlich

Infolge dieser Abweichungen und den zahlreichen öffentlichen Interessen (Nutzungseinschränkungen, Sicherstellung der Synergien, Gestaltung) bedarf der öffentliche Gestaltungsplan der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

### Übergangsbereich

Der im Gestaltungsplan ausgewiesene «Übergangsbereich» stellt die Verbindungspunkte zwischen der bestehenden Anlage des Alterszentrums «Im Wisli» und den Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 sicher. In diesem Bereich sind oberirdische und unterirdische Gebäude und Anlagen zur Bereitstellung der Verbindung zulässig. Namentlich sind dies insbesondere gedeckte Liftanlagen, Verbindungsgalerien oder -tunnels etc.

auch auf demselben Niveau wie die Piazza und die Verbindungsbauten liegen. Ebenfalls gestattet sind weitere Räume namentlich für Technik, Disponibel und Erschliessung. Die Geschosse dürfen nicht sichtbar sein.

## Nutzung

Gestattet sind:

- Wohnnutzung, namentlich Alterswohnungen, Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen sowie preisgünstige Wohnungen.
- Nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen, welche für ein lebendiges und attraktives Wohn- und Arbeitsquartier sorgen, namentlich Betriebe im Bereich Gesundheit, Pflege (beispielsweise Spitex und ähnliches), Gastronomie und Lebensmittel.
- Kinderbetreuungseinrichtungen, namentlich Kindertagesstätten, Kinderhorte sowie Kindergärten.

## F. Gestaltung

### Besonders gute Gesamtwirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert.

### Visualisierung des Richtprojekts



### Umgebungsgestaltung

Der Bereich um die Gebäude und die «Piazza» wird als Grünraum mit einem Kinderspielplatz, ansprechend ausgestaltet. Der Gestaltungsplan macht Vorgaben zur Bepflanzung, welche durch einen, zusammen mit der Baueingabe einzureichenden Umgebungsplan präzisiert werden.

### Nutzungsmass

Innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 darf das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudegrundfläche (aGGF) und der Fläche des Baubereichs (BBF) maximal 0.85 betragen ( $aGGF/BBF \leq 0.85$ ). Dabei berechnet sich die aGGF wie die anrechenbare Fläche gemäss § 256 PBG.

Die max. Ausnutzungsziffer gemäss Art. 3 BZO darf überschritten werden.

### **Behindertengerechtes Bauen**

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die wichtigen gebietsinternen Verbindungen, sowie die Anknüpfungsstellen gegen Aussen, z. B. zu den Bushaltestellen, sichergestellt sind und weitestgehend behindertengerecht ausgestaltet sind. So bestehen zu der Schwyzerstrasse hin sowohl eine behindertengerechte (hindernisfreie) Verbindung im nordwestlichen Bereich, als auch eine zweite Fussgänger Verbindung weiter südöstlich, welche auch als Treppe ausgestaltet werden kann.

### **Veloabstellplätze**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind verschiedene Veloabstellplätze an geeigneter Stelle einzurichten und zweckmässig auszustatten. Bei der Lage, Gestaltung und Ausstattung der Veloparkieranlagen sind die Merkblätter des Kantons Zürich zu beachten. Die Mindestanzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach Art. 34 BZO.

## **G. Auswirkungen**

### **Keine negativen Ausprägungen zu erwarten**

Der öffentliche Gestaltungsplan Wisli schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive und gut in die Umgebung integrierte, gemeinnützige Wohnüberbauung.

Der Mehrverkehr, welcher von der neuen Siedlung ausgeht, ist für die bestehende Verkehrsinfrastruktur von untergeordneter Bedeutung. Durch die direkte Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage werden die arealinternen Wege auf ein Minimum reduziert.

Die Vorgaben der Umgebungsgestaltung und -begrünung sowie die Pflicht, die Dachflächen als Retentionsflächen auszubilden, wirken positiv auf das Mikroklima der Umgebung.

Alle Gebäude im Gestaltungsplan haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

## **H. Verfahren**

### **Öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Dezember 2012 bis 19. Februar 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist gingen keine Einwendungen ein. Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG konnte daher verzichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in Bezug auf Lärm ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

### **Anhörung ZPZ und Nachbargemeinden**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Diese haben keine Einwendungen zum Gestaltungsplan vorgebracht.

### **Vorprüfung**

Der öffentliche Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013 erwähnten Ergänzungen wurden im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt.

### **Genehmigung**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der öffentliche Gestaltungsplan Wisli durch die Baudirektion zu genehmigen.

## **I. Fazit**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Wisli Richterswil angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen entspricht.

Diese Einschätzung wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2013 geteilt. Eine Genehmigung des Gestaltungsplanes wurde vom ARE in Aussicht gestellt.

## **J. Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem öffentlichen Gestaltungsplan Wisli zuzustimmen.

Richterswil, 10. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### **Vorbehalt**

Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden Zonenplanrevision Wisli und Baurechtsvertrag Wisli ebenfalls angenommen und rechtsgültig werden.

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Baurechtsvertrag Wisli

1. Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil wird ein 80 Jahre geltender Baurechtsvertrag bezüglich dem 6'600 m<sup>2</sup> grossen, südlichen Teil der gemeindeeigenen Liegenschaft Kat.Nr. 8029 im Wisli, abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund CHF 148'500.–.
2. Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden Zonenplanrevision Wisli und öffentlicher Gestaltungsplan Wisli angenommen und rechtsgültig werden.
3. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, den Baurechtsvertrag zu vollziehen.

## Weisung

### Baurechtsvertrag Wisli

#### A. Das Wichtigste in Kürze

Um das Projekt realisieren zu können soll der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil ein Baurecht über 6'600 m<sup>2</sup> der gemeindeeigenen Parzelle Kat.Nr. 8029 eingeräumt werden. Das Teilstück im Baurecht ist etwas kleiner als der Gestaltungsplanperimeter, um der GBR zu ermöglichen, kantonale Wohnbaufördergelder zu beantragen. Im Wohnungsmix werden voraussichtlich ein Drittel subventionierte Wohnungen gemäss Anforderungen der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung erstellt.

Das Baurechtgrundstück liegt komplett innerhalb des Perimeters des öffentlichen Gestaltungsplan Wisli. Die Baurechtsdauer beträgt 80 Jahre.

#### Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze	28
B. Ausgangslage	29
C. Der Baurechtsvertrag	30
D. Gesamtübersicht	30
E. Schlussbemerkungen	31
F. Empfehlung	31
G. Anhang	32

2012 stellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil (GBR) dem Gemeinderat ihr Projekt vor, südlich des bestehenden Alterszentrums «Im Wisli» Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen zu realisieren. Ein Teil davon soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen (z.B. Spitex), Gastronomie und Lebensmittel ebenfalls realisiert werden können. Die Gemeinde beabsichtigt, den Kindergarten Wisli aufzuheben und in die neue Überbauung zu integrieren. Die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte wird ebenso geprüft wie die Integration des Spitex-Standortes.

### B. Ausgangslage



Gestaltungsplan Wisli mit Baurechtspazelle (rot)



Vorbereitete Neue Parzellierung

## C. Der Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde räumt der GBR zu Lasten des südlichen Teils der heutigen Parzelle Kat.Nr. 8029 (neu: Kat.Nr. 8348), oberhalb des Alterszentrums «Im Wisli», ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein, für die gemäss dem Gestaltungsplan Wisli geplanten Bauten und Nutzungen. Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2093 (80 Jahre).

Die definitive Abparzellierung erfolgt erst nach Eintreten der Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Die Politische Gemeinde löst aufgrund dieser Berechnungsbasis aus dem Baurecht jährlich einen Baurechtszins von ca. CHF 148'500.–.

Im ersten Jahr ist der nach den folgenden Bestimmungen errechnete Baurechtszins im Sinne einer Anschubfinanzierung lediglich zu einem Drittel, im zweiten Jahr zu zwei Dritteln und ab dem dritten Jahr vollumfänglich zu bezahlen.

Der vorgängig verwendete Landwert von CHF 1'000.–/m<sup>2</sup> entspricht im Falle eines Baurechts i.d.R. gemäss gängiger Praxis 70% des Verkehrswertes des Grundstückes (CHF 1'430.–/m<sup>2</sup>). Dieser Wert erscheint dem Gemeinderat vernünftig. Er liegt zwar etwas unterhalb des geschätzten Marktpreises für Land in der Zone W3, das Grundstück hat aber Gestaltungsplanpflicht und ist nur in der von der Gemeinde gewünschten Form überbaubar. Diese Auflage reduziert den Marktwert nicht unerheblich. Der Landwert von CHF 1'000.–/m<sup>2</sup> wird ab dem 31. Jahr alle fünf Jahre entsprechend der hälftigen Veränderung des vom Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichten Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

## D. Gesamtübersicht

Gleichzeitig wird der Gemeindeversammlung beantragt, der GBR ein zinsloses Darlehen zu gewähren. Sollte das Darlehen von der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, behalten Baurechtsvertrag, Gestaltungsplan und Zonenplanrevision trotzdem ihre Gültigkeit. Dann wird das Projekt von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil ohne subventionierte Wohnungen nach den Regeln der Wohnbauförderung erstellt. Die Wohnungen werden dann gesamtheitlich nach den Regeln und Konditionen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil angeboten.

### Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet:

Baurechtsfläche in m<sup>2</sup> (6'600 m<sup>2</sup>) x Landwert  
(CHF 1'000.–/m<sup>2</sup>) x Referenzzinssatz (2.25%) <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Referenzzinssatz für Hypotheken des eidg. Volkswirtschaftsdepartements gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (derzeit 2.25%)

Der Baurechtsvertrag wurde von beiden Parteien öffentlich im Notariat Wädenswil beurkundet. Die Beurkundung erfolgte mit dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Der Vertrag wird deshalb der Weisung im Anhang beigelegt.

Das Geschäft erlangt nur dann Rechtskraft, wenn die ebenfalls am 12. September 2013 von der Gemeindeversammlung behandelten Traktanden Zonenplanrevision Wisli und öffentlicher Gestaltungsplan Wisli angenommen und rechtsgültig werden.

## E. Schlussbemerkungen

Die Verknappung des günstigen Wohnraums in der Gemeinde Richterswil ist eine direkte Folge der hohen Bautätigkeit der letzten Jahre. In dem die Gemeinde genossenschaftliche Bauten fördert, stellt sie sicher, dass auch zukünftig bezahlbare Wohnungen in Richterswil für alle Generationen vorhanden sind. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag eine langfristig optimale Lösung im öffentlichen Interesse und ohne übermässiges finanzielles Risiko zu ermöglichen.

## F. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen und den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Richterswil, 10. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Den Stimmbürger/-innen wird beantragt, dieser Vorlage zuzustimmen und den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Richterswil, 1. Juli 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin**

**Der Aktuar**

Esther Baumann

Oliver Speich

## G. Anhang

Öffentliche Beurkundung

### Baurechtsvertrag

zwischen

**Politische Gemeinde Richterswil**, Besondere Rechtsform, Seestrasse 19, 8805 Richterswil, als Alleineigentümerin, – nachfolgend «Grundeigentümer» genannt –

und

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil**, CHE-102.372.482, Schulstrasse 11, 8805 Richterswil, – nachfolgend «Baurechtsberechtigter» genannt –

#### I. Baurechtsdienstbarkeit

Die Vertragsparteien vereinbaren die Begründung eines Baurechtes mit Benützung an grösstenteils nicht überbauten Flächen am Grundstück Kat.Nr. 8348. Dafür wird folgende Personaldienstbarkeit begründet:

*SP Art.*

*Selbständiges und dauerndes Recht*

Baurecht für Wohnhäuser

gemäss Dienstbarkeit SP Art. ....

Baurechtsdauer bis \*\*\* (80 Jahre ab Eintragung im Grundbuch)

zu Gunsten des Eigentümers gemäss Grundbuch Blatt 7941, (Baurechtsberechtigter),

zu Lasten Kat.-Nr. 8348, Blatt 7940

Der Baurechtsberechtigte hat das Recht, beliebige Bauten mit preisgünstigen Wohnungen auf dem belasteten Grundstück zu erstellen und beizubehalten. Der Baurechtsberechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine all-fällige Neuerstellung vorzunehmen. Der Baurechtsberechtigte hat sich an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie an den festgesetzten Gestaltungsplan zu halten.

Er ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstücks beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dieses Baurecht ist übertragbar und dauert bis \*\*\*.

#### II. Beschreibung des belasteten Grundstücks

**Grundbuchamtskreis: Wädenswil**

**Gemeinde Richterswil**

Grundbuch Blatt 7940, Liegenschaft, Kat.-Nr. 8348

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kat.-Nr. 8348, Im Wisli, Plan Nr. 3

6'600 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

– Gebäude Wohnen, Nr. 13800823	161 m <sup>2</sup>
– Nebengebäude	36 m <sup>2</sup>
– Strasse, Weg	868 m <sup>2</sup>
– befestigte Fläche	167 m <sup>2</sup>
– Gartenanlage	5368 m <sup>2</sup>

#### Anmerkung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:

Bau- bzw. Ausnutzungsbeschränkung. Dat. 23.08.1966, Bel. 158

#### Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine.

#### Dienstbarkeiten

1. Last  
Fusswegrecht. SP Art. 973
2. Last  
Fusswegrecht. SP Art. 3093

#### Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen gemäss Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung und der Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

### III. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss I. vorn ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück» genannt) im Grundbuch aufzunehmen mit dem Baurechtsberechtigten als Eigentümer.

### IV. Eigentumsübertragung

Mit der Begründung und Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit erwirbt der Baurechtsberechtigte vom Grundeigentümer das Eigentum am bestehenden Gebäude Wohnen Assek.-Nr. 13800823 und dem Nebengebäude (nicht versichert). Die Vertragsparteien halten fest, dass es sich dabei um ein im heutigen Zeitpunkt sanierungsbedürftiges Abbruch-Objekt handelt.

Für die Übertragung der erwähnten Gebäude hat der Baurechtsberechtigte dem Grundeigentümer **keine Entschädigung** zu leisten. Sämtliche Kosten für den Abbruch der genannten Gebäude, die Räumung und die Entsorgung hat der Baurechtsberechtigte zu bezahlen.

Weitere Bestimmungen zur Eigentumsübertragung der Gebäude

1. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch (Antrittstag) (vgl hinten VIII. Zif. 1).  
Der Baurechtsberechtigte ist befugt, das belastete Grundstück ab sofort für Abklärungen im Zusammenhang mit der Einreichung eines Baugesuches (Sondierungen des Baugrundstückes etc.) zu betreten und bauvorbereitende Handlungen (Baugesuch, Erstellen des Baugespanns, Bodenproben etc.) auf eigene Kosten und eigenes Risiko vorzunehmen.
2. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrichtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
3. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die

Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Der Baurechtsberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihm bekannten, gegenwärtigen Zustand. Der Grundeigentümer hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) des Grundeigentümers für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf den Baurechtsberechtigten über, sofern er nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehne.  
Die veräussernde Partei erklärt, dass keine solchen Versicherungspolice bestehen, welche an den Baurechtsberechtigten zu übergeben wären.  
Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.
5. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).  
Der Grundeigentümer bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge mit Dritten bestehen.  
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Grundeigentümer ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch (vgl hinten VIII. Zif. 1) die bestehenden Gebäude bis zur Baufreigabe unentgeltlich i.S. von Art. 305 f. OR (Gebrauchsleihe) weiterhin nutzen kann. Dabei ist der Grundeigentümer befugt, die Nutzung der Gebäude (zu Wohnzwecken) Dritten zu überlassen.

6. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehner- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation in den erwähnten Gebäuden erst nach der Eigentumsübertragung (vgl. IV. Zif. 1 oben) durch den Baurechtsberechtigten veranlasst wird. Sollten sich daraus für ihn Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird der Grundeigentümer von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

## V. Baurechtszins

### 1. Rechtseinräumung

Die Einräumung des Baurechtes erfolgt unentgeltlich.

### 2. Zahlungspflicht

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, dem Grundeigentümer ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch einen Baurechtszins für die gesamte Baurechtsfläche inkl. Erschliessungsstrasse zu bezahlen.

### 3. Preisreduktion zu Baurechtsbeginn

Im ersten Jahr ist der nach den folgenden Bestimmungen errechnete Baurechtszins lediglich zu einem Drittel, im zweiten Jahr zu zwei Dritteln und ab dem dritten Jahr vollumfänglich zu bezahlen.

Weiter hat der Baurechtsberechtigte die Möglichkeit, abhängig von der Nachfrage, Wohnungen in Etappen zu bauen. Der Baurechtszins wird dann erst ab Baufreigabe und nur für die realisierten Etappen bzw. die dafür beanspruchten Landflächen zur Zahlung fällig. In diesem Fall fällt die in Abs. 1 vorstehend vereinbarte Reduktion des Baurechtszinses in den ersten beiden Jahren dahin. Nach längstens fünf Jahren seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist der gesamte Baurechtszins zu bezahlen.

### 4. Landwert

Massgebend für die Berechnung des jeweiligen Baurechtszinses ist ein Basis-Landwert von CHF 1'000.00/m<sup>2</sup>.

### 5. Indexanpassung

Der Landwert von CHF 1'000.00 / m<sup>2</sup> bleibt während den ersten 30 Jahren ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch unverändert. Die erstmalige Anpassung erfolgt demnach nach 30 Jahren zum dannzumal geltenden Indexstand des vom Bundesamt für Statistik (BfS) veröffentlichten Landesindex der Konsumentenpreise (Basis: Dezember 2010 = 100 Punkte).

Ab dem 31. Jahr wird der Landwert alle fünf Jahre entsprechend der hälftigen Veränderung des vorgenannten Indexes angepasst. Massgebend für die Indexanpassung ist jeweils der Indexstand Ende November des Vorjahres.

Wird der Landesindex der Konsumentenpreise nicht mehr erhoben, ist der Nachfolgeindex massgebend. Besteht kein Nachfolgeindex, wird auf den verbleibenden Index abgestellt.

### 6. Zinsfuss

Der jeweilige Zinssatz, zu dem der jeweils anzuwendende Landwert zu verzinsen ist, hat dem jeweiligen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundes zu entsprechen. Zur Zeit beträgt dieser Zinssatz 2.25 %.

### 7. Zahlungstermin

Der Baurechtszins ist jeweils jährlich im Voraus per 1. Januar zu bezahlen.

### 8. Sicherstellung Baurechtszins

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Baurechtsberechtigte im Sinne des Art. 779 i und k ZGB zugunsten des Grundeigentümers ein Grundpfandrecht, welches in Form einer Grundpfandverschreibung – Maximalhypothek – im Höchstbetrage von CHF \*\*\* an erster Pfandstelle zulasten des Baurechtsgrundstückes einzutragen ist.

## VI. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

### Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden, gesetzlichen Vorschriften der Art. 779 f–h ZGB.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Baurechtsberechtigten erachten die Parteien den Verzug von mehr als sechs Monaten bei der Bezahlung des Baurechtszinses.

Bevor der Grundeigentümer den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an ihn verlangen kann, hat er

den Baurechtsberechtigten schriftlich zu mahnen und ihm dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

### Ordentlicher Heimfall

Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf der Baurechtsdauer treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

- a) Sofern das Baurecht gemäss Art. 779 I Abs. 2 ZGB nicht erneuert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Ablauf des Baurechts dem Grundeigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstückes.
- b) Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat der Grundeigentümer dem Baurechtsberechtigten eine Entschädigung auszurichten, die dem dannzumaligen Verkehrswert entspricht, abzüglich erhaltene Subventionen und abzüglich während der Dauer des Baurechtes vorgenommene Amortisationen und Rückstellungen. Können sich die Parteien über die Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes nach wiederholter Verhandlung nicht einigen, so ist dieser Wert im Schiedsgerichtsverfahren durch ein dreiköpfiges Schiedsgericht endgültig und verbindlich wie folgt festzulegen:
  - Seitens des Baurechtsberechtigten wird ein Architekt bestimmt, der zugleich Schätzer der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) oder der Bezirksschätzungskommission ist.
  - Seitens des Grundeigentümers wird ein Schätzungs-experte der Zürcher Kantonalbank oder einer anderen Bank mit Sitz in Zürich bestimmt.
  - Als Obmann des Schiedsgerichts wird der dannzumal amtierende Präsident des Zürcher Obergerichtes ernannt.

Das Schiedsgericht hat Sitz in Richterswil und es bestimmt sein Verfahren unter Vorbehalt der für Schiedsgerichte zwingenden Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO) selber. Diese «Schiedsgerichtsklausel» ist allfälligen Rechtsnachfolgern ausdrücklich zu überbinden.

### VII. Änderung gesetzliches Vorkaufsrecht

Die Vertragsparteien vereinbaren die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB.

Beim Verkauf des Baurechtsgrundstückes hat der Grundeigentümer ein Vorkaufsrecht zum gleichen Preis, wie er im Falle des ordentlichen Heimfalls (vgl. VI. vorn) zu bezahlen hätte.

Für die Festlegung des Preises gilt dieselbe «Schiedsgerichtsklausel» wie in VI. lit. b) vorn vereinbart.

Sollte der mit dem Käufer des Baurechtsgrundstückes vereinbarte und öffentlich beurkundete Kaufpreis unter dem in Abs. 2 vorstehend umschriebenen Preis liegen, hat der Vorkaufsberechtigte lediglich diesen tieferen Kaufpreis zu bezahlen. Diese Vereinbarung ist gestützt auf Art. 681 b ZGB wie folgt im Grundbuch bei Grundbuch Blatt 7940 und Grundbuch Blatt 7941 vorzumerken:

«Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. Art. 682 Abs. 2 ZGB; Preislimitierung zu Gunsten Grundeigentümer».

### VIII. Weitere Bestimmungen

#### 1. Eintragung des Baurechts im Grundbuch

Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit und deren Aufnahme als Grundstück haben innert 30 Tagen nach Rechtskraft des zustimmenden Entscheides der Gemeindeversammlung vom 12.09.2013 zu erfolgen.

Sobald diese Genehmigung vorliegt, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Erfüllung verlangen. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug einer der Vertragsparteien ist der säumigen Partei eine Nachfrist i.S. von Art. 107 OR anzusetzen.

Die Baurechtsdienstbarkeit geht den bestehenden dinglichen Rechten im Range nach.

#### 2. Haftpflicht

Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Baurechtes allein der Baurechtsberechtigte. Sofern der Grundeigentümer dafür belangt wird, hat dieser in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf den Baurechtsberechtigten.

#### 3. Steuern und Abgaben

Der Baurechtsberechtigte hat alle Steuern, Beiträge Gebühren und öffentlich-rechtlichen Abgaben irgendwelcher Art, die an das Baurecht selbst oder die darauf errichteten Bauten, Einrichtungen und Anlagen anknüpfen (insbesondere Wasserzinsen, Elektrizitäts-, Kanalisations- und Kehrriechtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien, Anschlussgebühren für Elektrizität, Wasser, Kanalisation und Kommunikationseinrichtungen etc.) selbst zu bezahlen.

#### 4. Notariats- und Grundbuchgebühren, Vermessungskosten

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes sowie die Kosten für die Vermessung des Baurechtsgrundstückes des Geometers werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

#### 5. Gewährleistung

Der Grundeigentümer übergibt dem Baurechtsberechtigten das betroffene Land planungsrechtlich erschlossen (§ 236 PBG). Sollten bei der Überbauung wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten vom Grundeigentümer zur Bezahlung übernommen.

Im Übrigen erfolgt die Überlassung des Baurechtsgrundstückes im heute bekannten Zustand. Eine Gewährleistung ist wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

#### 6. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Urkundsperson hat den Baurechtsberechtigten darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Der Baurechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Stellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

#### 7. Verlängerung bzw. Neuabschluss Baurechtsvertrag

Der Grundeigentümer erklärt, auf Verlangen des Baurechtsnehmers ein Jahr vor Ablauf dieses Baurechtsvertrages an Verhandlungen über die Verlängerung bzw. den Neuabschluss des Baurechtsvertrages teilzunehmen.

#### 8. Projektierung / Vermietung

Der Baurechtsberechtigte hat bei der Projektierung und Vermietung von Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück auf die Bedürfnisse der Gemeinde Rücksicht zu nehmen.

#### 9. Mitgliedschaft / Einsitznahme / Einsichtnahme und Mitbestimmung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil verpflichtet sich, den Grundeigentümer als Genossenschafter aufzunehmen und ihm auf Verlangen Einsitz in die Verwaltung zu gewähren.

Der Grundeigentümer hat das Recht, jederzeit Einsicht in die Projektierung, Kostenvoranschläge (Überprüfung der Einhaltung), Finanzierungen und Bauabrechnungen zu nehmen und mitzubestimmen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung sind ihm jährlich unaufgefordert zuzustellen.

Der Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zu einer vorsichtigen und seriösen Finanzpolitik.

#### IX. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen gemäss Art. 779a Abs. 2 ZGB

Die vorstehend aufgeführten vertraglichen Bestimmungen sind mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch bei der belasteten Liegenschaft und beim Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:  
«Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags».

Die vorstehende Urkunde wird hiermit zwecks öffentlicher Beurkundung in allen Teilen anerkannt.

Wädenswil,

Der Grundeigentümer:  
Politische Gemeinde Richterswil

Der Baurechtsberechtigte:  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Darlehensvertrag für ein zinsloses Darlehen  
zu Gunsten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil  
betr. Wohnbauförderung

1. Der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil wird unter den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung und damit ausschliesslich zur Finanzierung ihres genossenschaftlichen Wohnbauprojektes oberhalb des Alterszentrums im Wisli ein zinsloses Darlehen in der Höhe CHF 2.3 Mio. gewährt. Das Darlehen kann in der Höhe um +/- 5% variieren.
2. Vorbehalten bleiben die Genehmigung durch den Kanton Zürich, Fachstelle für Wohnbauförderung, welche ebenfalls ein zinsloses Darlehen in derselben Höhe bewilligen muss, und die effektive Realisierung des Projektes durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil.
3. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, den definitiven Darlehensvertrag auszufertigen und zu vollziehen.

## Weisung

### Darlehensvertrag

#### A. Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnbauförderung verfolgt das Ziel, preisgünstigen Wohnraum für Familien, alleinerziehende Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftige und ältere Menschen und Personen in Ausbildung zu schaffen. Eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft wird angestrebt. Als Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sieht die Bundesgesetzgebung resp. die Kantonale Gesetzgebung vor, dass zinsgünstige oder zinslose Darlehen, nötigenfalls auch Bürgschaften, gewährt werden.

Der Gemeinderat möchte das genossenschaftliche Bauprojekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil (GBR) auf deren Antrag hin unter

### Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze	37
B. Ausgangslage	38
C. Wohnbauförderung	39
D. Darlehensvertrag	39
E. Folgekosten	40
F. Schlussbemerkungen	41
G. Empfehlung	41
Abschied der	
Rechnungsprüfungskommission	41
H. Anhang	42

An der Gemeindeversammlung vom 12. September 2013 entscheiden die Stimmbürger/-innen unter anderem über vier Vorlagen, welche allesamt mit dem Bauprojekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil zusammenhängen.

den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung unterstützen. Sowohl die GBR wie auch der Gemeinderat erachten einen der Wohnbauförderung zu unterstellenden Anteil von ca. 30% der Wohnungen als sinnvollen Anteil im Rahmen der genossenschaftlichen Gesamtüberbauung.

Die Abklärungen bei der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich haben ergeben, dass das vorliegende Projekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil bei einem der Wohnbauförderung zu unterstellenden Anteil von ca. 30 % der Wohnungen mit einem zinslosen Darlehen von Seiten des Kantons in der Höhe von ca. CHF 2.3 Mio rechnen kann. Bedingung ist aber, dass die Gemeinde eine Gegenleistung in derselben Höhe gutheisst. Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgern deshalb ein kommunales zinsloses Darlehen in der Höhe von ebenfalls ca. CHF 2.3 Mio. Das Darlehen kann in der Höhe noch um ca. +/- 5 % variieren, weil das definitive Gesuch noch nicht eingereicht wurde und der kantonale Entscheid noch aussteht. Die GBR muss beide Darlehen innerhalb von 20 Jahren zurückzahlen.

## B. Ausgangslage

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil beabsichtigt, oberhalb des Alterszentrums im Wisli auf einem Areal von insgesamt ca. 9'900 m<sup>2</sup> eine Überbauung mit ca. 83 Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erstellen. Alle Wohnung werden altersgerecht ausgebaut. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil verfügt selber über ein Areal in der Grösse von ca. 3'300 m<sup>2</sup> (Kat.Nr. 6449); ein Teil der angrenzenden Parzelle (derzeit Kat.Nr. 8029) in der Grösse von ca. 6'600 m<sup>2</sup> (neu Kat.Nr. 8348) wird von der Gemeinde Richterswil im Baurecht zur Verfügung gestellt. Für das gesamte Baufeld besteht ein Gestaltungsplan. Die Gemeindeversammlung vom 12. September 2013 befindet gleichzeitig über die Umzonung des Areals, den öffentlichen Gestaltungsplan, den Baurechtsvertrag und schlussendlich über den Darlehensvertrag. Das Projekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil kann nur dann realisiert werden, wenn die Stimmbürger/-innen der Umzonung, dem öffentlichen Gestaltungsplan und dem Baurechtsvertrag zustimmen. Der Darlehensvertrag ist ein separates Geschäft, welches im Falle einer Ablehnung das Hauptprojekt nicht in Frage stellt. Der Gemeinderat ist aber gerade in Bezug auf die Wohnbauförderung und das damit verbundene Darlehen der Ansicht, dass eine einmalige Chance besteht, langfristig günstigen Wohnraum zu fördern.

In den vergangenen Jahren wurden in Richterswil und Samstagnern vor allem Eigentumswohnungen erstellt. Die knappen Baulandreserven und die Konsolidierung des Liegenschaftensmarktes haben zur Folge, dass vermehrt ältere Liegenschaften totalsaniert werden. Das Angebot an günstigem Wohnraum für alle Generationen wird in den kommenden Jahren kleiner werden.

## C. Wohnbauförderung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil sieht vor, einen Teil ihrer Wohnungen (ca. 30%) der gesetzlichen Wohnbauförderung zu unterstellen. Die Höhe des Mietzinses dieses Anteils an «subventionierten» Wohnungen wird damit zusätzlich reduziert und untersteht strengen Rahmenbedingungen in Bezug auf die künftigen Mieter/-innen. Die Kantonale Wohnbauförderungsverordnung WBFV sieht in deren § 7 Abs. 1 + 2 vor, dass der Kanton dabei ein zinsloses Darlehen für die Dauer von 20 Jahren (ab Bezugsbereitschaft) in Höhe von 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten gewährt. Dies aber auch nur dann, wenn das Gemeinwesen im selben Umfang ein zinsloses Darlehen gewährt (§ 8 WBFV).

Das Darlehen der Gemeinde soll nach demselben Modus zurückbezahlt werden. Nach der Dauer von 20 Jahren muss die Darlehensnehmerin (Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil) die Darlehen zurückbezahlt resp. amortisiert haben. Dannzumal werden diese Wohnungen zwar nicht mehr der Wohnbauförderung unterstehen, die Mietzinse werden aber weiterhin sehr günstig angeboten werden können, weil sie während zwei Jahrzehnten finanziell unterstützt wurden. Die Wohnbauförderung ist nicht zuletzt deshalb als sehr nachhaltig zu werten.

Zum jetzigen Zeitpunkt hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft noch kein Gesuch für ein staatliches Darlehen bei der Kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung eingereicht. Es liegt demzufolge auch noch kein Vorentscheid im Sinne der Kantonalen Wohnbauförderungsverordnung WBFV vor. Die Gemeinde sichert mit dem heutigen Entscheid aber ihre Unterstützung zu. Das Darlehen der Gemeinde wird nur dann erteilt, wenn der Kanton Zürich das Darlehen ebenfalls genehmigt. Die exakte Höhe des Darlehens kann aus diesem Grund zum heutigen Zeitpunkt auch noch nicht auf den Franken genau beziffert werden. Vorabklärungen mit der Kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung und deren erste Berechnungen bilden die Grundlage für das heute zu genehmigende zinslose Darlehen.

## D. Darlehensvertrag

Der Darlehensvertrag (Anhang zur Weisung) zwischen der Gemeinde Richterswil und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil nimmt alle gesetzlichen Bestimmungen der Wohnbauförderungsverordnung auf. Die Höhe des Darlehens beläuft sich daher auf 20 % der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten der Wohnungen (ohne Land, ohne Tiefgaragen und ohne Gewerbeanteile) und beträgt gemäss dem gesetzlich festgelegten Berechnungsmodell der Kantonalen Wohnbauförderungsverordnung WBFV ca. CHF 2.3 Mio. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach den Vorgaben von §7 Abs. 2 WBFV. Der genaue Betrag des Darlehens kann erst bestimmt

Die Rückzahlung des Darlehens gliedert sich nach §7 Abs. 2 WBFV wie folgt:

- a. Jährlich 5% vom 7. bis und mit 14. Jahr
- b. Jährlich 10% vom 15. bis und mit 20. Jahr

Die Gemeindeversammlung ist gemäss Art.16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung für die Gewährung von Darlehen von mehr als CHF 150'000.00 zuständig.

werden, wenn die Kantonale Fachstelle für Wohnbauförderung den Antrag der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil bewilligt hat. Der Antrag hat den genauen Anteil an Wohnungen aufzuführen. Die derzeitigen Berechnungen gehen davon aus, dass das Kantonale und das Kommunale Darlehen sich auf je ca. CHF 2.3 Mio belaufen sollten. Die genaue Höhe des Darlehens kann um +/- 5% variieren, je nachdem wie viele Wohnung subventioniert werden. Der Gemeinderat erachtet einen Anteil von 30% der Wohnungen als sinnvoll. Die Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil muss dazu zu einem späteren Zeitpunkt einen Beschluss fällen.

## E. Folgekosten

Die Gemeinde stellt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil für die Dauer von 20 Jahren ein zinsloses Darlehen zur Verfügung. Die Rückzahlung des Darlehens beginnt bereits ab dem 7. Jahr. Die Gemeinde wird das Darlehen voraussichtlich auf dem Kapitalmarkt aufnehmen und selber verzinsen müssen. Gestützt auf den derzeitigen Referenzzinssatz von 2.25% entstehen für die Dauer von 20 Jahren Kapitalfolgekosten in der Höhe von total CHF 760'725.00.

Jahr	Darlehen	Rückzahlung per Ende Jahr	Zinssatz	Zinsverzicht im Jahr	Zinsverzicht kumuliert
1	2'300'000		2.25%	51'750	51'750
2	2'300'000		2.25%	51'750	103'500
3	2'300'000		2.25%	51'750	155'250
4	2'300'000		2.25%	51'750	207'000
5	2'300'000		2.25%	51'750	258'750
6	2'300'000		2.25%	51'750	310'500
7	2'300'000	115'000	2.25%	51'750	362'250
8	2'185'000	115'000	2.25%	49'163	411'413
9	2'070'000	115'000	2.25%	46'575	457'988
10	1'955'000	115'000	2.25%	43'988	501'975
11	1'840'000	115'000	2.25%	41'400	543'375
12	1'725'000	115'000	2.25%	38'813	582'188
13	1'610'000	115'000	2.25%	36'225	618'413
14	1'495'000	115'000	2.25%	33'638	652'050
15	1'380'000	230'000	2.25%	31'050	683'100
16	1'150'000	230'000	2.25%	25'875	708'975
17	920'000	230'000	2.25%	20'700	729'675
18	690'000	230'000	2.25%	15'525	745'200
19	460'000	230'000	2.25%	10'350	755'550
20	230'000	230'000	2.25%	5'175	<b>760'725</b>

### Folgekostenberechnung:

Beginn Rückzahlung am Ende Jahr 7

Gewählter Zinssatz = Aktueller Referenzzinssatz

## F. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat hat in seiner Vision 2025 festgehalten, dass er in Richterswil eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung anstrebt resp. diese erhalten möchte. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist nach Ansicht des Gemeinderates ein wichtiges Instrument, um diese Durchmischung zu erreichen. Im Rahmen der Wohnbauförderung besteht die gesetzliche Grundlage, um im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus einen Teil der Wohnungen zusätzlich zu subventionieren und somit vor allem Familien, Studierenden und älteren Menschen mit einem geringen Einkommen eine solide Lebensbasis anbieten zu können. Der Gemeinderat vertritt klar die Ansicht, dass eine Gemeinde nicht selber bauen soll und kann, sondern eben bestehende oder noch zu gründende Genossenschaften unterstützt. In Fall der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Land im Baurecht zu vorteilhaften Konditionen anzubieten und zudem nun einen Teil der Wohnungen nach dem Gesetz der Wohnbauförderung zu unterstützen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass dieser Teil der finanziellen Unterstützung geringer ausfällt, als wenn die Kosten in der Sozialhilfe anfallen würden.

## G. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen und den Darlehensvertrag zu genehmigen.

Richterswil, 10. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen und den Darlehensvertrag zu genehmigen.

Richterswil, 01. Juli 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin**

**Der Aktuar**

Esther Baumann

Oliver Speich

### I. Anhang

## Darlehensvertrag

Zwischen

**1. Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil,**  
CHE-102.372.482, Schulstrasse 11, 8805 Richterswil,  
als Darlehensnehmerin einerseits,

und

**2. Politische Gemeinde Richterswil**  
als Darlehensgeberin andererseits,

wird folgender **Darlehensvertrag** abgeschlossen:

#### 1. Zweck

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil baut oberhalb des Alterszentrums in Wisli auf einem Areal von insgesamt ca. 9'900 m<sup>2</sup> eine Überbauung mit ca. 83 Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Alle Wohnungen werden altersgerecht ausgebaut. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil verfügt selber über ein Areal in der Grösse von ca. 3'300 m<sup>2</sup> (Kat.Nr. 6449); die angrenzende Parzelle in der Grösse von ca. 6'600 m<sup>2</sup> wird von der Gemeinde Richterswil im Baurecht zur Verfügung gestellt. Für das gesamte Baufeld besteht ein Gestaltungsplan. Es ist vorgesehen, einen Teil der Wohnungen (ca. 30%) der Wohnbauförderung zu unterstellen. Die Höhe des Mietzinses dieses Anteils an «subventionierten» Wohnungen wird damit zusätzlich reduziert und untersteht strengen Rahmenbedingungen. Die Kantonale Wohnbauförderungsverordnung WBV sieht in deren § 7 Abs. 1 + 2 vor, dass der Kanton dabei ein zinsloses Darlehen für die Dauer von 20 Jahren (ab Bezugsbereitschaft) in Höhe von 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten gewährt. Dies aber auch nur dann, wenn das Gemeinwesen im selben Umfang ein zinsloses Darlehen gewährt (§ 8 WBFV).

#### 2. Grundbuchamtliche Sicherstellung des Darlehens

Der Gemeinderat wird ermächtigt und beauftragt, eine geeignete grundbuchamtliche Sicherstellung der gewährten Darlehen vorzunehmen. Die notariellen Kosten und übrigen Gebühren gehen zulasten der Darlehensnehmerin.

#### 3. Höhe des Darlehens

Die Höhe des Darlehens orientiert sich an der Höhe des vom Kanton gewährten Darlehens. Gemäss § 7 Abs. 1 WBFV kann das jeweilige Darlehen höchstens 20% der pauschalierten Investitionskosten betragen. Gemäss Verfügung des Kantons Zürich, Fachstelle Wohnbauförderung, beläuft sich das Kantonale Darlehen auf max. CHF 2.3 Mio. Die Gemeinde Richterswil gewährt demzufolge ein Darlehen in selber Höhe.

#### 4. Bezug des Darlehens

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil bezieht das Darlehen auf Abruf, je nach Baufortschritt, frühestens ab Vorliegen der rechtskräftigen Kreditbeschlüsse der zuständigen Organe, bzw. ab Baufreigabe.

#### 5. Laufzeit

20 Jahre ab Bezug des Darlehens.

#### 6. Amortisation/Rückzahlung

Die Amortisation richtet sich nach den gesetzlichen Grundlagen der Wohnbauförderungsverordnung WBFV (§ 7 Abs. 2):  
– Jährlich 5 % vom 7. bis und mit 14. Jahr  
– Jährlich 10% vom 15. bis und mit 20. Jahr  
Nach 20 Jahren ist das Darlehen damit restlos zurückbezahlt.

#### 7. Zins / Zinstermine

Das Darlehen wird zinsfrei gewährt (§ 7 Abs. 6 WBFV).

#### 8. Weitere Kosten

Allfällige weitere Kosten, wie Spesen oder Kommissionen des Kreditgebers, wird die Darlehensgeberin der Darlehensnehmerin mit derselben Valuta weiterverrechnen.

Richterswil, ..... 2013

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil

Präsident Aktuar  
Max Lenz .....

#### Gemeinderat Richterswil

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber  
Hans Jörg Huber Roger Nauer

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

betreffend

Revision der Personalverordnung

1. Dem Erlass der neuen Personalverordnung wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Inkraftsetzung betraut.
3. Diese Personalverordnung ersetzt diejenige vom 26. Juni 2001.

## Weisung

### Das Wichtigste in Kürze

Die geltende Personalverordnung stammt aus dem Jahr 2001 und lehnt sich stark an die kantonale Personalgesetzgebung aus dem Jahr 1998 an. Diese zeichnet sich durch eine äusserst detaillierte Regelung aller Personalbelange in über 280 Paragraphen aus. Die kantonale Personalgesetzgebung ist geprägt von einer Zeit, als der Beamtenstatus gerade abgeschafft wurde. Inhaltlich wurden für das Personal viele Errungenschaften aus der Beamtenzeit übernommen. Damals galt der Staatsdiener noch als schier unkündbar und der Lohn wurde nach der Anzahl Dienstjahre bemessen und nicht nach der individuellen Leistung. Zu einer modernen, kundenorientierten Gemeindeverwaltung passt diese Personalgesetzgebung nicht mehr.

**Die Gemeinde Richterswil möchte neue Wege gehen mit einer modernen und schlanken Personalverordnung, welche sich in wesentlichen Punkten an das Schweizerische Obligationenrecht anlehnt. Mit den Rechten und Pflichten, aber auch mit den Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten, welche die Hinwendung zum Privatrecht mit sich bringt. Manche Gemeinde im Kanton Zürich hat diese Kehrtwende bereits vollzogen.**

### Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	43
Beleuchtender Bericht	44
A) Anlehnung an das Obligationenrecht	44
B) Vereinfachtes Kündigungsverfahren	44
C) Keine Abgangentschädigungen	45
D) Krankheit der Angestellten	46
E) Ferien	46
F) Pensionskasse	47
G) Vollzug der Personalverordnung	47
H) Inkraftsetzung	47
Schlussbemerkung und Empfehlung	47
Personalverordnung	48

In der Verwaltung der Gemeinde Richterswil und ihren Betrieben sind die unterschiedlichsten Berufe und Tätigkeiten vertreten: Förster, Fachfrau Gesundheit, Strassenmeister, Polizist, Sachbearbeiterin, Koch, Rohrnetzmonteur, Baukontrolleurin und viele mehr. Insgesamt beschäftigt die Gemeinde rund 230 Mitarbeitende. Um für sie alle faire und marktgerechte Arbeitsbedingungen zu schaffen und den Führungs- und Personalverantwortlichen in der täglichen Personalarbeit eine Richtlinie zu geben, dafür dienen die Personalverordnung und das Personalreglement der Gemeinde Richterswil als Rechtsgrundlage.

Ein Lenkungsausschuss des Gemeinderats und eine Fachgruppe unter Beteiligung der Personalvertretung haben sich deshalb der Revision der Personalverordnung und des zugehörigen Reglements angenommen. Am 23. November 2012 schickte der Gemeinderat die revidierte Personalverordnung in die Vernehmlassung an die Ortsparteien und an den Personalausschuss. In verschiedenen Veranstaltungen wurde das Personal informiert und auf die geplanten Änderungen aufmerksam gemacht. Die Rückmeldungen seitens des Gemeindepersonals waren zahlreich. Die politischen Ortsparteien verzichteten auf eine Stellungnahme.

Der Gemeinderat setzte sich in der Folge mit den Anregungen und Einwänden aus dem Vernehmlassungsverfahren auseinander und berücksichtigte diese bestmöglich, ohne das Ziel und die Schwerpunkte der Revision aus den Augen zu verlieren.

Das Ergebnis ist die neue Personalverordnung. Die Neuerungen werden in der nachstehenden Weisung vorgestellt. Die neue Personalverordnung wird im Folgenden mit nPVO abgekürzt.

## Beleuchtender Bericht

### A) Anlehnung an das Obligationenrecht

Der Kern der Revision: die Bestimmungen des Obligationenrechts, Einzelarbeitsvertrag, sind auf das Anstellungsverhältnis des Gemeindepersonals anwendbar (Art. 3 nPVO). Mit diesem Verweis wendet sich die Gemeinde verbindlich dem privaten Arbeitsrecht zu und von den Vorschriften des kantonalen Personalrechts ab. Trotzdem bleibt das Arbeitsverhältnis öffentlichrechtlich, das heisst, die Gemeinde bleibt als Arbeitgeberin an die verfassungsmässigen Grundsätze insbesondere der Gleichbehandlung, des Willkürverbots und des rechtlichen Gehörs gebunden. Die Arbeitsverhältnisse werden nach wie vor mit Verfügung begründet.

Die Abkehr vom kantonalen Personalrecht wirkt sich unter anderem im Kündigungsverfahren aus.

### B) Vereinfachtes Kündigungsverfahren

Genügen Leistungen und/oder Verhalten eines/einer Angestellten der Gemeindeverwaltung nicht, so leiden die betrieblichen Abläufe, das Team, die Kundinnen und Kunden und letztlich die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben darunter. Deshalb soll die Gemeinde darauf mit einer Kündigung reagieren können. Bisher mussten vor einer Kündigung aufgrund mangelnder Leistung oder unbefriedigenden Verhaltens eine Mitarbeiterbeurteilung durchgeführt, eine mehrmonatige Bewährungsfrist angesetzt, nach deren Ablauf erneut eine Mitarbeiterbeurteilung durchgeführt und anschliessend die Kündigungsfrist eingehalten werden. Wenn der/die Mitarbeitende in dieser Phase krank wurde, dann kam zur Bewährungsfrist noch eine einjährige Lohnfortzahlungsfrist

Gemäss Art. 13 Ziff. 1 Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erlass und die Änderung der Personalverordnung.

Insbesondere das Instrument der Bewährungsfrist war in der Praxis nicht erfolgreich. Einerseits wurden die betroffenen Angestellten durch das Verfahren stark unter Druck gesetzt, andererseits musste der/die Vorgesetzte jedes Fehlverhalten und Ungenügen des/der Angestellten mehrfach dokumentieren und ihn oder sie substantiiert negativ qualifizieren, bevor eine Kündigung möglich war. Anstatt die Angestellten wirksam zu schützen, wurde auf diese Weise der Trennungsprozess lediglich in die Länge gezogen.

hinzu, welche nach kantonalem Recht die Wirkung einer Sperrfrist hat. Insgesamt waren es dann in manchen Fällen über eineinhalb Jahre, während welcher die Gemeinde den vollen Lohn zahlen musste und keine Kündigung vornehmen durfte. Da dies aus betrieblicher Sicht unbefriedigend ist, sieht nun die revidierte Personalverordnung ein vereinfachtes Kündigungsverfahren vor.

Was vom bisherigen Kündigungsrecht bleibt, ist die Gewährung des rechtlichen Gehörs, eine klärende Mitarbeiterbeurteilung, die dreimonatige Kündigungsfrist sowie die schriftliche Mitteilung der Kündigung. Als Folge des öffentlich-rechtlichen Charakters des Arbeitsverhältnisses setzt die Kündigung durch die Gemeinde zudem nach wie vor einen **sachlich zureichenden Grund** voraus. Eine leichtfertige, nicht sachlich fundierte Kündigung bleibt weiterhin ausgeschlossen. Der Kündigungsschutz der Angestellten bleibt – trotz der Flexibilisierung – insgesamt besser als das obligationenrechtliche Minimum (Art. 15 ff. nPVO). Allerdings ist die Gemeinde bei langwieriger Krankheit eines/einer Angestellten mit der neuen Personalverordnung lediglich noch an die obligationenrechtliche Sperrfrist gebunden und nicht mehr an die Dauer der Lohnfortzahlungspflicht (Art. 20 und Art. 58 Abs. 4 nPVO).

Die Möglichkeit der Ansetzung einer Bewährungsfrist bleibt als Führungsinstrument im Zusammenhang mit ungenügenden Mitarbeiterbeurteilungen bestehen, ist jedoch nicht mehr an die Kündigungsabsicht gekoppelt und kann so konstruktiver eingesetzt werden (Art. 41 Abs. 2 nPVO).

Bei einer Kündigung aus organisatorischen Gründen musste die Gemeinde bisher dem/der Angestellten nach Möglichkeit eine andere Stelle in der Gemeindeverwaltung anbieten. Von dieser Verpflichtung wird in der neuen Personalverordnung ebenfalls Abstand genommen. Freie Stellen sollen im betrieblichen Interesse mit dem/der geeignetsten Bewerber/in besetzt werden können.

Insgesamt wird das Kündigungsverfahren flexibler und praxistauglicher, ohne dass die verfassungsmässigen Rechte der Angestellten tangiert werden. Schliesslich ist zu sagen, dass in der Praxis die Arbeitsverhältnisse in der Regel einvernehmlich aufgelöst werden. Die genannten gesetzlichen Regelungen sind nur dann relevant, wenn eine gütliche Trennung nicht möglich ist.

### C) Keine Abgangsentschädigungen

Bisher musste die Gemeinde unverschuldet gekündigten Mitarbeitenden, welche über 35 Jahre alt waren und mehr als fünf Dienstjahre hatten, eine Abfindung zwischen einem und 15 Monatslöhnen zahlen. Dieses Zugeständnis an den früheren Beamtenstatus ist heute nicht mehr zu verstehen und als Reminiszenz abzulegen. Die Angestellten der Gemeindeverwaltung Richterswil sind mit ihrer guten Aus- und zeitgemässen Weiterbildung jederzeit fit für den Arbeitsmarkt. Eine Abfindung als Abfederungsmassnahme für gekündigte Angestellte ist weder zeitgemäss noch notwendig. Bei den über 55-jährigen

Eine leichtfertige Kündigung durch die Arbeitgeberin, ohne sachlichen Grund, ist auch nach neuem Recht ausgeschlossen.

Angestellten, denen aus organisatorischen Gründen gekündigt wird oder den über 58-jährigen Angestellten, denen unverschuldet gekündigt wird, greift zudem der volle Schutz der beruflichen Vorsorge und federt allfällige Entlassungen finanziell ab.

Die Möglichkeit der Entrichtung einer Abgangsentschädigung bleibt als Ausnahme und bis zum Maximum von sechs Monatslöhnen als Härtefallklausel bzw. als Verhandlungshilfe bei einvernehmlicher Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der neuen Personalverordnung bestehen (Art. 25 nPVO).

#### D) Krankheit der Angestellten

Die Lohnfortzahlungen bei Krankheit sind nach geltendem Recht so angelegt, dass die Gemeinde Angestellten, die langfristig arbeitsunfähig sind, bereits ab dem 3. Dienstjahr den Lohn zu 100 Prozent für die Dauer eines Jahres weiter ausrichten muss. Neu soll der Lohn ab dem 3. Dienstjahr während 6 Monaten zu 100 Prozent und während weiteren 6 Monaten zu 80 Prozent ausgerichtet werden; erst ab dem 6. Dienstjahr, soll der Anspruch auf volle Lohnfortzahlung während eines Jahres bestehen. Anschliessend greifen bei fortbestehender Arbeitsunfähigkeit die Leistungen der IV und der Pensionskasse. Wenn nicht, sichert eine Härtefallklausel die Lohnfortzahlung im Ausnahmefall für maximal ein weiteres Jahr. In den ersten beiden Dienstjahren beträgt die Lohnfortzahlung bei Krankheit 6 Monate. Für den Zeitraum, welcher durch die Krankenfortzahlungsregelung nicht abgedeckt ist, wird die Gemeinde ihren Angestellten eine freiwillige Versicherung anbieten, welche privat zu finanzieren sein wird.

Neu kann die Gemeinde ihre Lohnfortzahlung bei Arbeitsunfähigkeit davon abhängig machen, dass sich der/die Angestellte in eine vertrauensärztliche Untersuchung begibt und den behandelnden Arzt/die behandelnde Ärztin vom Arztgeheimnis entbindet. Die Gemeinde kann zudem im Einzelfall selbst einen Arzt/eine Ärztin ihres Vertrauens für die Erstellung des Gutachtens bestimmen (Art. 51 und Art. 58 nPVO). Planbare Arztbesuche und Behandlungen gelten neu nicht mehr als Arbeitszeit (Ausnahme: Notfälle), es wird den Angestellten jedoch wie bisher die notwendige Zeit dafür freigegeben (Art. 54 Abs. 4). Arztzeugnisse sind neu erst nach fünf und nicht mehr bereits nach drei Krankheitstagen einzureichen (Art. 54 Abs. 2 nPVO).

#### E) Ferien

Die Anlehnung an das Privatrecht veranlasst den Gemeinderat zu einer Anpassung der bestehenden Ferienregelung für die Angestellten der Gemeindeverwaltung. Bisher hatten alle Angestellten gemäss kantonalem Personalrecht vier Wochen Ferien, ab dem 50. Altersjahr fünf Wochen und ab dem 60. Altersjahr sechs Wochen. Diese Ferienregelung ist nicht mehr zeitgemäss, hat doch eine neue Arbeitskräfteerhebung des Bundesamtes für Statistik (SAK-E) ergeben, dass der Durchschnitt der Erwerbstätigen fünf Wochen Ferien erhält. Die neue Ferienregelung sieht deshalb für alle Angestellten

Statt Abgangsentschädigungen schafft die neue Personalverordnung die Möglichkeit, eine Kündigung mit Outplacement-Angeboten innerhalb eines klar abgesteckten finanziellen Rahmens zu begleiten (Art. 26 nPVO).

Die Gemeinde nähert sich damit als Arbeitgeberin der Privatwirtschaft an. Sie nimmt ihre Fürsorgepflicht weiterhin ernst und geht mit ihrer Lohnfortzahlung bei Krankheit immer noch weit über das obligationenrechtliche Minimum hinaus. Ihren Angestellten bringt sie Vertrauen entgegen, beugt gleichzeitig Missbräuchen wirksam vor und stellt die betrieblichen Interessen sicher.

Die fünfte Ferienwoche ist eine Anerkennung für die Gemeindeangestellten, verbessert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, dient der Erholung und Gesundheit und ist gleichzeitig eine Abgeltung für die Privilegien, welche das Personal mit dem Wechsel zum Obligationenrecht verliert. Vom Personal wird die zusätzliche Ferienwoche einhellig begrüsst und mit Ungeduld erwartet.

fünf Ferienwochen vor, ab dem 50. Altersjahr 28 Arbeitstage und ab dem 60. Altersjahr, wie bisher, 6 Ferienwochen.

#### **F) Pensionskasse**

Für den Beitritt zu einer Pensionskasse ist der Gemeinderat zuständig. Der Entscheid kann nur mit Zustimmung der Mehrheit des Personals ergehen (Art. 60 nPVO).

#### **G) Vollzug der Personalverordnung**

Der Vollzug der Personalverordnung wird wie bisher an den Gemeinderat delegiert, welcher ein Personalreglement erlassen wird. Dieses liegt im Entwurf bereits vor und kann in der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung eingesehen werden. Das Reglement ist ein Arbeitsinstrument der Personaladministration und soll zur Gewährleistung der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit in der Personalarbeit dienen.

#### **H) Inkraftsetzung**

Die neue Personalverordnung und das dazugehörige Reglement sollen per 1. Januar 2014 in Kraft gesetzt werden.

### Schlussbemerkung und Empfehlung

Erfüllung der öffentlichen Aufgaben mit kompetentem und dienstleistungsorientiertem Personal, unter haushälterischem Einsatz der finanziellen Mittel – in diesem Spannungsfeld findet die Personalpolitik der Gemeinde statt. Mit der vorliegenden Personalverordnung wird eine griffige Grundlage geschaffen für eine zeitgemässe und effiziente Personalarbeit. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Richterswil, 24. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

#### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die neue Personalverordnung für das Gemeindepersonal anzunehmen.

Richterswil, 1. Juli 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin**

**Der Aktuar**

Esther Baumann

Oliver Speich

## Personalverordnung

### Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 2013

Die Personalverordnung tritt, vorbehältlich der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom 12. September 2013, per 1. Januar 2014 in Kraft.

### Inhaltsverzeichnis

#### I. Allgemeine Bestimmungen

##### A. Personalpolitik

Art. 1 Grundsätze der Personalpolitik

##### B. Geltungsbereich

Art. 2 Unterstellung

Art. 3 Obligationenrecht

##### C. Begriffe

Art. 4 Angestellte

Art. 5 Anstellungsinstanz

#### II. Arbeitsverhältnis

##### A. Grundsatz

Art. 6 Rechtsnatur

Art. 7 Stellenpläne

##### B. Begründung

Art. 8 Stellenausschreibung

Art. 9 Entstehung des Arbeitsverhältnisses

##### C. Probezeit

Art. 10 Probezeit

##### D. Änderung

Art. 11 Zuweisung anderer Arbeit/Versetzung

Art. 12 Vorsorgliche Freistellung

##### E. Beendigung

Art. 13 Beendigungsgründe

Art. 14 Kündigungsfrist und -zeitpunkt

Art. 15 Form und Verfahren der Kündigung

Art. 16 Kündigungsschutz

Art. 17 Sachlich zureichender Kündigungsgrund

Art. 18 Kündigungsschutz bei Diskriminierung auf

Grund des Geschlechts

Art. 19 Kündigung zur Unzeit

Art. 20 Fristlose Auflösung aus wichtigen Gründen

Art. 21 Beendigung im gegenseitigen Einverständnis

Art. 22 Entlassung altershalber und infolge Invalidität/Altersrücktritt

Art. 23 Ablauf der befristeten Anstellung

Art. 24 Abgangsentschädigung

Art. 25 Begleitangebote

Art. 26 Sozialplan

#### III. Rechte und Pflichten der Angestellten

##### A. Rechte

Art. 27 Schutz der Persönlichkeit

Art. 28 Lohn

Art. 29 Einreichungsplan/Richtpositionen

Art. 30 Lohnklassen und -stufen

Art. 31 Stufenanstiege und Beförderungen

Art. 32 Leistungsklasse

Art. 33 Individuelle Lohnanpassung und Teuerungsausgleich

Art. 34 Einmalzulagen und Anreize

Art. 35 Lohn für Teilzeitangestellte/Stundenlohn

Art. 36 Treuevergütung/Familienzulagen/übrige Zulagen

Art. 37 Gewinnung und Erhaltung von Angestellten

Art. 38 Dienstaufgaben/Spesen

Art. 39 Wohnsitz

Art. 40 Mitarbeiterbeurteilung und Zielvereinbarung

Art. 41 Personaldossier

Art. 42 Arbeitszeugnis

Art. 43 Mitsprache

##### B. Pflichten

Art. 44 Grundsatz

Art. 45 Arbeitszeit

Art. 46 Verschwiegenheit

Art. 47 Nebenbeschäftigung

Art. 48 Annahme von Geschenken

Art. 49 Öffentliche Ämter

Art. 50 Vertrauensärztliche Untersuchung

Art. 51 Verwarnung

##### C. Ferien, Urlaub und andere Dienstaussetzungen

Art. 52 Arbeitsfreie Tage

Art. 53 Ferien

Art. 54 Abwesenheit, Dienstaussetzungen

Art. 55 Abwesenheit wegen Militär-, Zivildienst u. a.

Art. 56 Weiterbildung/Urlaub/Mitarbeitervergünstigungen

#### IV. Personalvorsorge

Art. 57 Kranken- und Unfallversicherung

Art. 58 Lohnfortzahlung bei Krankheit und Unfall

Art. 59 Lohnfortzahlung bei Schwangerschaft und Niederkunft

Art. 60 Pensionskasse

#### V. Rechtsschutz

Art. 61 Rechtsmittelbelehrung

Art. 62 Anhörungsrecht

Art. 63 Rechtsmittel

#### VI. Schlussbestimmungen

Art. 64 Behörden, Kommissionen, Funktionäre

Art. 65 Vollzug

Art. 66 Inkraftsetzung

Art. 67 Verhältnis zu früherem Recht

## I. Allgemeine Bestimmungen

### A. Personalpolitik

#### Art. 1 Grundsätze der Personalpolitik

Die Personalpolitik der Gemeinde Richterswil bestimmt sich nach folgenden Grundsätzen:

Sie orientiert sich am Leistungsauftrag der Verwaltung, am Ziel der Bürgernähe, an den Bedürfnissen des Personals, sowie an den Möglichkeiten des Finanzhaushaltes und strebt ein sozialpartnerschaftliches Verhältnis zwischen Gemeinde und Personal an.

Sie will der Gemeinde geeignete Angestellte gewinnen und erhalten, die qualitätsorientiert, kundenfreundlich, verantwortungsbewusst und kooperativ handeln.

Sie nutzt und entwickelt das Potenzial der Angestellten, indem sie diese entsprechend ihren Eignungen und Fähigkeiten einsetzt und fördert.

Sie verwendet besondere Sorgfalt auf die Auswahl und Führung der Vorgesetzten.

Sie sorgt für eine stufengerechte Personal- und Kaderplanung sowie Nachwuchsförderung.

### B. Geltungsbereich

#### Art. 2 Unterstellung

Dieser Verordnung untersteht das gesamte Personal der Gemeindeverwaltung, sofern nicht übergeordnetes bzw. spezielles Recht vorgeht.

Der Gemeinderat kann für einzelne Personalgruppen spezielle Regelungen erlassen, insbesondere hinsichtlich Lohn, Arbeitszeit, Ferien sowie Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Die von der Gemeinde besoldeten Lehrpersonen der Volksschule, das sonderpädagogische Fachlehrpersonal sowie die Therapeutinnen und Therapeuten unterstehen dem Lehrpersonalgesetz und dem kantonalen Personalgesetz.

#### Art. 3 Obligationenrecht

Soweit diese Verordnung, einschliesslich Ausführungserlassen, nichts Abweichendes regelt, sind die Bestimmungen des Obligationenrechts, Einzelarbeitsvertrag (Art. 319 ff.) auf das Anstellungsverhältnis des Gemeindepersonals sinngemäss anwendbar.

### C. Begriffe

#### Art. 4 Angestellte

Angestellte sind Personen, die unbefristet oder befristet, mit einem Voll- oder Teilpensum im Dienst der Gemeinde stehen.

#### Art. 5 Anstellungsinstanz

Die Anstellung des Personals erfolgt durch den Gemeinderat. Dieser kann die Anstellungskompetenz delegieren.

Der/die Abteilungsleiter/in Bildung wird von der Schulpflege auf Antrag des Gemeinderats und in Zusammenarbeit mit dem Personalverantwortlichen angestellt.

Die Anstellung von Schulleiterinnen und Schulleitern, Lehrpersonen, Therapeutinnen und Therapeuten, sonderpädagogischem Fachpersonal, Schulärztinnen und Schulärzten, Schulzahnärztinnen und Schulzahnärzten sowie alle weiteren Angestellten im Schulbereich, mit Ausnahme der Schulverwaltung obliegt der Schulpflege.

Die Anstellungsinstanz ist auch für Kündigungen zuständig. Die Besoldung wird durch die Anstellungsinstanz festgelegt.

## II. Arbeitsverhältnis

### A. Grundsatz

#### Art. 6 Rechtsnatur

Das Arbeitsverhältnis ist öffentlich-rechtlich.

#### Art. 7 Stellenpläne

Der Gemeinderat legt den Stellenplan und den Einreichungsplan fest. Vorbehalten sind die Kompetenzen der Schulpflege gemäss Gemeindeordnung.

### B. Begründung

#### Art. 8 Stellenausschreibung

Offene Stellen werden, soweit ihre Besetzung nicht durch Beförderung oder Berufung als gegeben oder angezeigt erscheint, in der Regel öffentlich ausgeschrieben.

#### Art. 9 Entstehung des Arbeitsverhältnisses

Das Arbeitsverhältnis wird durch Verfügung begründet. Der Gemeinderat kann einzelne Arbeitsverhältnisse auch mit öffentlich-rechtlichem Vertrag begründen. Dieser kann hin-

sichtlich des Lohnes, der Arbeitszeit, der Ferien sowie der Beendigung des Arbeitsverhältnisses von dieser Verordnung und deren Ausführungsbestimmungen abweichen. Das Lehrverhältnis wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet.

### C. Probezeit

#### Art. 10 Probezeit

Als Probezeit gelten maximal die ersten drei Monate des Arbeitsverhältnisses.

Während der Probezeit beträgt die Kündigungsfrist beidseitig sieben Tage.

Bei einer effektiven Verkürzung der Probezeit infolge Krankheit, Unfall oder Erfüllung einer nicht freiwillig übernommenen gesetzlichen Pflicht wird die Probezeit entsprechend verlängert.

### D. Änderung

#### Art. 11 Zuweisung anderer Arbeit/Versetzung

Angestellten können, sofern es der Dienst oder der Personaleinsatz erfordern, vorübergehend andere, ihrer Ausbildung und Eignung entsprechende Tätigkeiten ausserhalb des angestammten Aufgabengebiets zugewiesen werden.

Unter den gleichen Voraussetzungen können Angestellte an einen anderen Arbeitsplatz versetzt werden.

Sowohl bei der Zuweisung anderer Arbeit wie auch bei der Versetzung ist auf die persönlichen Verhältnisse und die Zumutbarkeit Rücksicht zu nehmen.

Über die Zuweisung anderer Arbeit und die Versetzung entscheidet der Gemeindegemeinschafter/die Gemeindegemeinschafterin.

#### Art. 12 Vorsorgliche Freistellung

Angestellte können von der Anstellungsinstanz jederzeit vorsorglich im Amt eingestellt werden, wenn

- genügend Hinweise auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses bestehen,
- wegen eines Verbrechens oder Vergehens ein Strafverfahren eingeleitet worden ist,
- zwingende öffentliche Interessen oder eine Administrativuntersuchung dies erfordern.

Die Anstellungsinstanz entscheidet über Weiterausrichtung, Kürzung oder Entzug des Lohnes während der Freistellung. Über eine allfällige Lohnnachzahlung befindet sie spätestens mit dem Entscheid über die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses.

### E. Beendigung

#### Art. 13 Beendigungsgründe

Das Arbeitsverhältnis endet durch:

- Kündigung,
- Ablauf einer befristeten Anstellung,
- Auflösung in gegenseitigem Einvernehmen,
- Auflösung aus wichtigen Gründen,
- Altersrücktritt,
- Beendigung altershalber oder invaliditätshalber,
- Tod.

#### Art. 14 Kündigungsfrist und –zeitpunkt

Die Kündigungsfrist beträgt nach Ablauf der Probezeit drei Monate.

Vorbehalten bleibt im Einzelfall die Verkürzung oder Verlängerung der Kündigungsfrist in gegenseitigem Einvernehmen. Das Arbeitsverhältnis wird jeweils auf Ende eines Monats beendet.

#### Art. 15 Form und Verfahren der Kündigung

Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs werden vor der Kündigung durch den Arbeitgeber dem/der Angestellten die Kündigungsabsicht sowie die Kündigungsgründe mündlich (oder schriftlich) eröffnet und ihm/ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innert 10 Tagen nach Eröffnung bzw. Zustellung gegeben. Die Kündigung wird durch die Anstellungsinstanz schriftlich mitgeteilt.

Der oder die Angestellte kann innert 30 Tagen nach Mitteilung der Kündigung eine Begründung verlangen, andernfalls wird das Recht auf Anfechtung verwirkt. In der Kündigung ist auf den Begründungsanspruch und die Verwirkungsfolgen hinzuweisen.

#### Art. 16 Kündigungsschutz

Die Kündigung darf nicht missbräuchlich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts sein und setzt einen sachlich zureichenden Grund voraus.

Die Entschädigung aus missbräuchlicher oder willkürlicher Kündigung bemisst sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts.

#### **Art. 17 Sachlich zureichender Kündigungsgrund**

Ein sachlich zureichender Kündigungsgrund besteht namentlich, wenn

- a) mangelhafte Leistungen oder unbefriedigendes Verhalten vorliegen,
- b) die Stelle aus organisatorischen oder wirtschaftliche Gründen aufgehoben wird,
- c) die oder der Angestellte aus gesundheitlichen Gründen während langer Zeit wiederholt oder dauernd an der Erfüllung der Aufgaben verhindert ist.

Bevor die Anstellungsinstanz eine Kündigung aufgrund mangelnder Leistung oder unbefriedigenden Verhaltens ausspricht, sind die Vorwürfe, die zur Kündigung Anlass geben, in einer Mitarbeiterbeurteilung festzuhalten.

#### **Art. 18 Kündigungsschutz bei Diskriminierung auf Grund des Geschlechts**

Der Kündigungsschutz bei Diskriminierung auf Grund des Geschlechts richtet sich nach dem Gleichstellungsgesetz.

#### **Art. 19 Kündigung zur Unzeit**

Nach Ablauf der Probezeit darf die Gemeinde das Arbeitsverhältnis nicht kündigen, während der/die Angestellte ohne eigenes Verschulden durch Krankheit oder durch Unfall ganz oder teilweise an der Arbeitsleistung verhindert ist, und zwar im ersten Dienstjahr während 30 Tagen, ab zweitem bis und mit fünftem Dienstjahr während 90 Tagen und ab sechstem Dienstjahr während 180 Tagen.

Gleiches gilt während der Schwangerschaft und in den 16 Wochen nach der Niederkunft einer Angestellten.

Ebenso darf die Gemeinde das Arbeitsverhältnis nicht kündigen, während der/die Angestellte schweizerischen obligatorischen Militär- oder Schutzdienst oder schweizerischen Zivildienst leistet, sowie, sofern die Dienstleistung mehr als elf Tage dauert, während vier Wochen vorher und nachher.

Die Kündigung, die während einer Sperrfrist erklärt wurde, ist nichtig, ist dagegen die Kündigung vor Beginn einer solchen Frist erfolgt, aber die Kündigungsfrist bis dahin noch nicht abgelaufen, so wird deren Ablauf unterbrochen und erst nach Beendigung der Sperrfrist fortgesetzt.

Eine fortgesetzte Kündigungsfrist verlängert sich bis zum nächstfolgenden Monatsende.

Bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses in gegenseitigem Einvernehmen kommen die Bestimmungen über die Kündigung zur Unzeit ebenso wenig zur Anwendung wie bei Kündigung durch den/die Angestellte/n.

Im Übrigen richten sich Tatbestand und Rechtsfolgen der Kündigung zur Unzeit nach den Bestimmungen des Obligationenrechts.

#### **Art. 20 Fristlose Auflösung aus wichtigen Gründen**

Das Arbeitsverhältnis kann aus wichtigen Gründen beidseitig ohne Einhaltung von Fristen jederzeit aufgelöst werden. Die Auflösung erfolgt schriftlich und mit Begründung.

Als wichtiger Grund gilt jeder Umstand, bei dessen Vorhandensein nach Treu und Glauben das Fortsetzen des Arbeitsverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

#### **Art. 21 Beendigung im gegenseitigen Einvernehmen**

Das Arbeitsverhältnis kann im gegenseitigen Einvernehmen abweichend von den Bestimmungen dieser Verordnung beendet werden.

#### **Art. 22 Beendigung altershalber und infolge Invalidität/Altersrücktritt**

Angestellte scheidern spätestens auf das Ende des Monats, in welchem sie das ordentliche AHV-Rentenalter erreichen, aus dem Arbeitsverhältnis aus.

Auf Antrag des/der Vorgesetzten kann die Finanzkommission in Einzelfällen über eine Weiterbeschäftigung bis maximal zum Erreichen des 70. Altersjahres entscheiden.

Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses altershalber und zufolge Invalidität sowie der Altersrücktritt richten sich nach Statuten und Versicherungsvertrag der Pensionskasse, welcher die Gemeinde angeschlossen ist.

#### **Art. 23 Ablauf der befristeten Anstellung**

Befristete Arbeitsverhältnisse enden ohne vorherige Ankündigung mit Ablauf der Frist.

#### **Art. 24 Abgangsentschädigung**

Es besteht kein Anspruch auf Abgangsentschädigung.

In Ausnahmefällen kann Angestellten eine Abgangsentschädigung von bis zu maximal sechs Monatslöhnen ausgerichtet werden.

Über Abgangsentschädigungen entscheidet die Finanzkommission für die Angestellten bzw. der Gemeinderat für

Abgangsentschädigungen des Gemeindeschreibers und der Abteilungsleiter/innen.

Die Abgangsentschädigung erfolgt als Einmalzahlung bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

#### **Art. 25 Begleitangebote**

Über andere Begleitangebote, wie Aus-/Weiterbildungen oder Beratungen, welche sich in Zusammenhang mit der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses als notwendig erweisen, entscheidet die Anstellungsinstanz.

Begleitangebote können zuzüglich oder anstatt einer Abgangsentschädigung gesprochen werden. Die Kosten für Begleitangebote werden höchstens im Rahmen des Art. 24 übernommen.

#### **Art. 26 Sozialplan**

Bei einem Stellenabbau in grösserem Umfang erstellt der Gemeinderat einen Sozialplan.

### III. Rechte und Pflichten der Angestellten

#### A. Rechte

##### **Art. 27 Schutz der Persönlichkeit**

Die Gemeinde achtet die Persönlichkeit der Angestellten und schützt sie. Sie nimmt auf deren Gesundheit gebührend Rücksicht.

Sie trifft die zum Schutz von Leben, Gesundheit und persönlicher Integrität ihrer Angestellten erforderlichen Massnahmen.

##### **Art. 28 Lohn**

Der Lohn bildet das Entgelt für die gesamte Tätigkeit im Dienste der Gemeinde.

Die Besoldung wird durch die Anstellungsinstanz im Rahmen der kantonalen Besoldungsklassen festgelegt.

Bei der Festsetzung des Anfangslohns in einer Lohnstufe werden Erfahrungen in früherer Stellung, ausgewiesene Fähigkeiten und besondere Eignung für die neue Stelle berücksichtigt.

##### **Art. 29 Einreihungsplan/Richtpositionen**

Der Gemeinderat legt den Einreihungsplan fest. Dieser enthält die Richtpositionen der Gemeinde.

Die Richtpositionen werden vom Gemeinderat in einem einheitlichen Verfahren festgelegt.

Der Gemeinderat reiht die Stellen ein gemäss Einreihungsplan.

##### **Art. 30 Lohnklassen und –stufen**

Es gelten die Lohnklassen und Lohnstufen des Kantons.

##### **Art. 31 Stufenanstiege und Beförderungen**

Der Gemeinderat regelt die Lohnentwicklung, insbesondere die Voraussetzungen für Lohnerhöhungen und Rückstufungen.

##### **Art. 32 Leistungsklasse**

Es gelten für die Angestellten jeweils die beiden nächst höheren Lohnklassen des Einreihungsplanes als erste und zweite Leistungsklasse.

Über die Beförderung in die Leistungsklasse entscheidet der Gemeindeschreiber/die Gemeindeschreiberin zusammen mit einer, vom Gemeinderat eingesetzten Fachgruppe. Über Beförderung des Gemeindeschreibers/der Gemeindeschreiberin sowie der Abteilungsleiterinnen und –leiter in die Leistungsklasse entscheidet die Finanzkommission.

##### **Art. 33 Individuelle Lohnanpassung und Teuerungsausgleich**

Die individuellen Lohnerhöhungen basieren auf einer jährlich vom Gemeinderat festzulegenden Quote sowie auf den periodischen Mitarbeitergesprächen und Zielvereinbarungen. Über individuelle Lohnerhöhungen und Rückstufungen der Angestellten entscheidet der Gemeindeschreiber/die Gemeindeschreiberin zusammen mit einer, vom Gemeinderat eingesetzten Fachgruppe. Über individuelle Lohnerhöhungen und Rückstufungen des Gemeindeschreibers/der Gemeindeschreiberin sowie der Abteilungsleiterinnen und –leiter entscheidet die Finanzkommission.

Auf individuelle Lohnerhöhungen besteht kein Rechtsanspruch.

Gibt es für das Staatspersonal einen positiven oder negativen Teuerungsausgleich, erhält ihn in der Regel das Gemeindepersonal in gleichem Umfang. Zuständig für den Entscheid ist der Gemeinderat.

Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

##### **Art. 34 Einmalzulagen und Anreize**

Der Gemeinderat kann besondere Leistungen der Angestellten mit einer einmaligen Zulage belohnen oder für ein erwünschtes Verhalten Anreize setzen.

Der Gemeinderat nennt die Voraussetzungen für Einmalzulagen und Anreize und deren Höhe. Die Finanzkommission entscheidet über deren Ausrichtung im Einzelfall.

**Art. 35 Lohn für Teilzeitangestellte und Stundenlohn**

Sofern kein Stundenlohn vereinbart ist, richtet sich die Höhe des Lohnes und sämtlicher Zulagen nach dem Beschäftigungsgrad.

Für Teilzeitangestellte kann der Gemeinderat pauschale Stundenlöhne festlegen, in denen Entschädigung, Ferien, Feiertage und 13. Monatslohn eingerechnet und ausgewiesen sind. Im Übrigen gelten die allgemeinen Anstellungsbedingungen.

**Art. 36 Treuevergütung und Familienzulagen**

Für treue Tätigkeit im Dienst der Gemeinde wird den Angestellten nach Vollendung von 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 und 45 Anstellungsjahren je 15 Arbeitstage besoldeter Urlaub als Treuevergütung gewährt.

Bei Austritt des/der Angestellten oder Kündigung durch die Arbeitgeberin wird kein Anteil der nächstfälligen Treuevergütung ausgerichtet.

Der Anspruch auf Familienzulagen richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Familienzulagen und dem zugehörigen kantonalen Einführungsgesetz.

**Art. 37 Gewinnung und Erhaltung von Personal**

Der Gemeinderat kann zur Gewinnung bzw. Erhaltung von auf dem Arbeitsmarkt schwer erhältlichem bzw. besonders gut qualifiziertem und bewährtem Personal in Schlüsselpositionen eine Zuteilung in die jeweilige Leistungsklasse gemäss Art. 32 vornehmen.

**Art. 38 Dienstauslagen und Spesen**

Der Gemeinderat regelt die Entschädigung für Dienstauslagen und Spesen.

**Art. 39 Wohnsitz**

Grundsätzlich gilt für die Angestellten Wohnsitzfreiheit. Wenn es sich zur Aufgabenerfüllung als notwendig erweist, kann die Anstellungsinstanz die Angestellten zur Wohnsitznahme in der Gemeinde oder in einem bestimmten Gebiet verpflichten.

**Art. 40 Mitarbeiterbeurteilung und Zielvereinbarung**

Die Angestellten haben Anspruch auf regelmässige Beurteilung von Leistung und Verhalten sowie Zielvereinbarungen. Diese findet in der Regel einmal jährlich statt.

Genügen die Angestellten den Anforderungen nicht oder nur teilweise, kann der/die Vorgesetzte eine ausserordentliche

Mitarbeiterbeurteilung und eine angemessene Bewährungsfrist von längstens 6 Monaten ansetzen.

Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

**Art. 41 Personaldossier**

Über alle Angestellten wird ein Personaldossier geführt.

Die Angestellten haben das Recht, jederzeit in ihr Personaldossier Einsicht zu nehmen.

Unrichtige Personendaten können die Angestellten berichtigen oder vernichten lassen oder einen Vermerk anbringen lassen, wenn sich weder deren Richtigkeit noch deren Unrichtigkeit beweisen lässt.

**Art. 42 Arbeitszeugnis**

Die Angestellten können jederzeit ein Zeugnis verlangen, das über die Art und die Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie über ihre Leistungen und ihr Verhalten Auskunft gibt.

Auf besonderes Verlangen der Angestellten hat sich das Zeugnis auf Angaben über die Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses zu beschränken.

**Art. 43 Mitsprache**

Vor Erlass oder Änderung von wesentlichen Bestimmungen des Personalwesens steht den Angestellten das Recht auf Vernehmlassung zu.

Der Gemeinderat regelt die Bestellung des Personalausschusses und die Beziehung zum Personalverband.

**B. Pflichten****Art. 44 Grundsatz**

Die Angestellten orientieren sich am Leistungsauftrag der Verwaltung und erfüllen ihre Aufgaben gesetzteskonform, effizient und wirtschaftlich. Sie dienen mit ihrem Handeln stets dem Wohl der Bevölkerung und den öffentlichen Interessen.

**Art. 45 Arbeitszeit**

Der Gemeinderat regelt die Arbeitszeit, deren Einteilung und die Ruhetage. Er kann flexible Arbeitszeitsysteme vorsehen.

Die Angestellten können auch ausserhalb der ordentlichen Dienstzeit und über die vereinbarte Arbeitszeit hinaus in Anspruch genommen werden, wenn es die Aufgabe erfordert und soweit es zumutbar ist.

Der Gemeinderat regelt den Anspruch auf Ausgleich oder Vergütung von Überzeit, Nacht-, Sonntags- und Pikettdienst.

**Art. 46 Verschwiegenheit**

Die Angestellten sind zur Verschwiegenheit über dienstliche Angelegenheiten verpflichtet, soweit an der Geheimhaltung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse gemäss Gesetz über die Information und den Datenschutz besteht oder wenn eine besondere Vorschrift dies vorsieht. Die Pflicht zur Verschwiegenheit besteht auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses weiter.

**Art. 47 Nebenbeschäftigung**

Die Ausübung einer Nebenbeschäftigung ist nur zulässig, wenn sie die amtliche Aufgabenerfüllung nicht beeinträchtigt und mit der dienstlichen Stellung vereinbar ist. Eine Bewilligung der Anstellungsinstanz ist auf jeden Fall erforderlich, sofern vereinbarte Arbeitszeit beansprucht wird. Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Kompensation beanspruchter Arbeitszeit und zur Abgabe von Nebeneinnahmen verbunden werden.

**Art. 48 Annahme von Geschenken**

Angestellte dürfen keine Geschenke oder andere Vergünstigungen, die im Zusammenhang mit ihrer dienstlichen Stellung stehen oder stehen könnten, für sich oder andere annehmen oder sich versprechen lassen. Davon ausgenommen sind Höflichkeitsgeschenke von geringem Wert. Im Zweifelsfall entscheidet die vorgesetzte Stelle über deren Annahme oder Nichtannahme.

**Art. 49 Öffentliche Ämter**

Angestellte, die sich um ein öffentliches Amt bewerben wollen, melden dies der vorgesetzten Stelle. Eine Bewilligung der Anstellungsinstanz ist auf jeden Fall erforderlich, sofern vereinbarte Arbeitszeit beansprucht wird. Vorbehalten bleiben Ämter mit Amtszwang. Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Kompensation beanspruchter Arbeitszeit und zur Abgabe von Nebeneinnahmen verbunden werden.

**Art. 50 Vertrauensärztliche Untersuchung**

Der/die Anstellungsinstanz kann einen Arzt/eine Ärztin für die vertrauensärztliche Untersuchung der Angestellten bestimmen. Die Angestellten sind verpflichtet, sich in begründeten Fällen auf Anordnung der Anstellungsinstanz hin einer Untersuchung beim Vertrauensarzt der Gemeinde zu unterziehen.

Die wiederholte und verschuldete Nichtbefolgung dieser Anordnung bildet einen sachlich zureichenden Kündigungsgrund.

Geht es um die Abklärung einer Berufsinvalidität, ist die Pensionskasse des Gemeindepersonals mit ihren Vertrauensärztinnen und Vertrauensärzten zuständig; das Verfahren richtet sich nach deren Statuten und Reglementen.

**Art. 51 Verwarnung**

Bei Pflichtverletzungen eines/einer Angestellten kann der Abteilungsleiter/die Abteilungsleiterin, nach Rücksprache mit dem/der Personalverantwortlichen, eine Verwarnung aussprechen. Über Verwarnungen der Abteilungsleiter/innen entscheidet der Gemeindegemeinschafter in Absprache mit dem zuständigen Ressortvorstand. Verwarnungen des Gemeindegemeinschafters erfolgen durch den Gemeinderat auf Antrag des Präsidenten/der Präsidentin. Die Verwarnung erfolgt – in der Regel nach Anhörung des/der Angestellten – schriftlich und begründet. Dem/der Angestellten wird darin Gelegenheit und Frist zur Stellungnahme eingeräumt.

**C. Ferien, Urlaub und andere Dienstaussetzungen****Art. 52 Arbeitsfreie Tage**

Der Gemeinderat bezeichnet die arbeitsfreien Tage. Er legt den Arbeitsschluss für die Vortage von Feiertagen fest. Angeordnete Arbeitszeit an arbeitsfreien Tagen wird mit Freizeit von mindestens gleicher Dauer ausgeglichen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

**Art. 53 Ferien**

Der Ferienanspruch der Gemeindeangestellten beträgt

bis und mit vollendetem	
49. Altersjahr (inkl. Lernende)	25 Arbeitstage
vom vollendetem 50. bis und mit vollendetem 59. Altersjahr	28 Arbeitstage
von Beginn des Kalenderjahres, in dem das 60. Altersjahr vollendet wird	30 Arbeitstage

Ferien sind grundsätzlich im laufenden Kalenderjahr zu beziehen. Die ausnahmsweise Übertragung auf das Folgejahr bedarf der Genehmigung der vorgesetzten Stelle.

Bei längerer Abwesenheit infolge Krankheit, Unfall, Urlaub, Militär- und Zivildienst kann der Ferienanspruch anteilmässig gekürzt werden.

Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zum Ferienanspruch und Ferienbezug.

#### **Art. 54 Abwesenheit, Dienstaussetzungen**

Wer an der Arbeit verhindert ist, hat die vorgesetzte Stelle umgehend zu verständigen.

Bei Dienstaussetzungen wegen Krankheit oder Unfalls von mehr als 5 Tagen reichen die Angestellten ihren Vorgesetzten unaufgefordert ein ärztliches Zeugnis ein. Die vorgesetzte Stelle kann bereits ab dem ersten Tag der Dienstaussetzung ein ärztliches Zeugnis verlangen.

Dauert die volle oder teilweise Dienstaussetzung länger als einen Monat, reichen die Angestellten jeweils zu Beginn des folgenden Monats oder gemäss besonderer Weisung der vorgesetzten Stelle oder des/der Personalverantwortlichen weitere ärztliche Zeugnisse ein.

Ärztliche und andere ambulante Behandlungen sind möglichst in die arbeitsfreie Zeit oder in Randstunden zu legen und gelten nicht als Arbeitszeit.

Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten.

#### **Art. 55 Abwesenheit wegen Militär-, Zivildienst u.a.**

Die Angestellten erhalten während ihrer Abwesenheit wegen obligatorischen Militär- und Schutzdienstes sowie wegen Zivildienstes den vollen Lohn.

Als obligatorischer Militär und Schutzdienst gelten sämtliche Dienstleistungen, zu denen Dienstpflichtige gemäss der Bundesgesetzgebung verpflichtet werden können, auch solche von Frauen, die sich freiwillig zur Leistung von Militärdienst oder Schutzdienst gemeldet haben.

Der Erwerbsersatz kommt der Gemeinde zugute.

#### **Art. 56 Weiterbildung/Urlaub/Mitarbeitervergünstigungen**

Der Gemeinderat regelt die Aus- und Weiterbildung, die Gewährung von bezahltem und unbezahltem Urlaub sowie die Mitarbeitervergünstigungen.

### **IV. Personalvorsorge**

#### **Art. 57 Kranken- und Unfallversicherung**

Die Angestellten werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf Kosten der Gemeinde gegen Berufsunfälle versichert. Die Gemeinde übernimmt die Hälfte der Prämien für die Nichtberufsunfallversicherung.

#### **Art. 58 Lohnfortzahlung bei Krankheit und Unfall**

Bei ganzer oder teilweiser Arbeitsunfähigkeit zufolge Krankheit oder Unfalls wird der Lohn wie folgt ausgerichtet:

1. – 2. DJ	1 Monat	100 %
	5 Monate	80 %
3. – 5. DJ	6 Monate	100 %
	6 Monate	80 %
ab 6. DJ	12 Monate	100 %

Besteht nach Ablauf der ordentlichen Lohnfortzahlung begründete Aussicht, dass die oder der Angestellte wieder arbeitsfähig wird, oder ist die Auflösung des Arbeitsverhältnisses seitens der Gemeinde noch ungewiss, bewilligt die Finanzkommission auf Antrag des/der Personalverantwortlichen die Weiterausrichtung von höchstens 75 Prozent des ursprünglichen Lohnes für die Dauer von längstens zwei Jahren. Beim Entscheid ist den Umständen des Einzelfalls angemessen Rechnung zu tragen.

Im Zweifelsfall kann die Lohnfortzahlung bei Arbeitsunfähigkeit von einer vertrauensärztlichen Untersuchung und von einer Entbindung des/der behandelnden Arztes/Ärztin vom Arztgeheimnis abhängig gemacht werden.

Die Lohnfortzahlungspflicht bei Krankheit endet auf jeden Fall mit dem letzten Tag der Kündigungsfrist.

#### **Art. 59 Lohnfortzahlung bei Schwangerschaft und Niederkunft**

Die Angestellte hat Anspruch auf einen bezahlten Mutterschaftsurlaub von insgesamt 16 Kalenderwochen, der frühestens zwei Wochen vor dem ärztlich bestimmten Niederkunftstermin beginnt. Muss die Angestellte ihre Tätigkeit wegen schwangerschaftsbedingter Beschwerden früher niederlegen, werden die letzten zwei Wochen der Abwesenheit vor der Niederkunft an den Mutterschaftsurlaub angerechnet.

Der Mutter kann zusätzlich unbezahlter Urlaub gewährt werden.

**Art. 60 Pensionskasse**

Der Anschluss an eine im Register für die berufliche Vorsorge eingetragene Vorsorgeeinrichtung für das nach dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) obligatorisch zu versichernde Personal erfolgt durch den Gemeinderat nach Einholung der Vernehmlassung des Personalausschusses und mit Zustimmung der Mehrheit der abstimmenden Angestellten.

Massgebend für das Versicherungsverhältnis sind der Anschlussvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorsorgeeinrichtung und deren Statuten und Reglemente.

Die Vereinbarung mit der Pensionskasse und deren Statuten regeln die Einzelheiten.

**V. Rechtsschutz****Art. 61 Rechtsmittelbelehrung**

Personalrechtliche Anordnungen sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

**Art. 62 Anhörungsrecht**

Die Angestellten sind vor Erlass einer sie belastenden Verfügung anzuhören.

Von der vorgängigen Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein sofortiger Entscheid im öffentlichen Interesse notwendig ist. Diesfalls ist die Anhörung sobald als möglich nachzuholen.

**Art. 63 Rechtsmittel**

Der Weiterzug von personalrechtlichen Entscheiden richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

**VI. Schlussbestimmungen****Art. 64 Behörden/Kommissionen/Funktionäre**

Die Entschädigung von Funktionärinnen und Funktionären sowie Behörden- und Kommissionsmitgliedern der Gemeinde richtet sich nach der Entschädigungsverordnung.

**Art. 65 Vollzug**

Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Vorschriften für den Vollzug dieser Verordnung.

**Art. 66 Inkraftsetzung**

Der Gemeinderat setzt die Personalverordnung per 1. Januar 2014 in Kraft.

**Art. 67 Verhältnis zu früherem Recht**

Diese Personalverordnung ersetzt diejenige vom 26. Juni 2001.

## Antrag

des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung  
betreffend

Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Beitrages  
an den Verein Gemeindebibliothek Richterswil

1. Der jährlich wiederkehrende Beitrag an den Verein Gemeindebibliothek Richterswil wird ab 2014 um den Betrag von CHF 35'000.00 (gestiegener Sachaufwand) von derzeit CHF 86'500.00 auf CHF 121'500.00 erhöht.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## Weisung

Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Beitrages an den Verein Gemeindebibliothek Richterswil

### A. Das Wichtigste in Kürze

Letztmals legte die Gemeindeversammlung im Jahr 1997 einen Grundstein für die Festsetzung des jährlich wiederkehrenden Beitrages an den Verein Gemeindebibliothek Richterswil. Seither nahm der Gemeinderat stets kleine Korrekturen vor, um den Betrieb der Gemeindebibliothek wegen der gestiegenen Kosten sicherzustellen. Dank der Tatsache, dass in Richterswil die Gemeindebibliothek durch einen Verein und nicht durch die Gemeinde selber betrieben wird, sind die Kosten stets tief geblieben. Auch der Verein ist aber auf ausgebildetes Personal angewiesen, und dieses muss marktgerecht entlohnt werden.

Es drängt sich nun nach all den Jahren eine deutliche Korrektur an, um bei den Löhnen, der Infrastruktur und dem Medienangebot langfristig attraktiv bleiben zu können. 1997 wurde der jährliche Beitrag (Miet- und Sachaufwand) auf CHF 74'000.00 festgesetzt. Im Laufe der Jahre erfolgten kleinere Anpassungen bis zum heutigen Stand von jährlich CHF 86'500.00. Der Verein ersucht

### Inhaltsverzeichnis

A. Das Wichtigste in Kürze	57
B. Ausgangslage	58
C. Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Gemeindebeitrages	59
D. Vergleiche im Bezirk	59
E. Empfehlung des Gemeinderates	59

**Der Gemeinderat unterstützt diesen Antrag  
und empfiehlt den Stimmbürger/-innen, der  
Vorlage zuzustimmen.**

nun um Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Beitrages der Gemeinde um CHF 35'000.00 auf CHF 121'500.00 pro Jahr.

## B. Ausgangslage

Die Gemeindebibliothek wird in Richterswil seit vielen Jahren vom Verein Gemeindebibliothek Richterswil betrieben. Im Kanton Zürich werden Bibliotheken mehrheitlich von den politischen Gemeinden betrieben. Alle Bibliotheken – auch diejenige in Richterswil – sind der Kantonalen Bildungsdirektion, Fachstelle Bibliotheken, angeschlossen. In Bezug auf Ausbildung und Betrieb richtet man sich nach den Vorgaben der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken (SAB). Zwei wesentlichen Punkte, welche für eine Gemeinde mit mehr als 12'000 Einwohner/-innen nicht eingehalten werden können sind die Grösse der Bibliotheksräume und die Anzahl der angebotenen Medien (1.5 / Einwohner/-in).

Die Gemeindebibliothek ist seit dem Jahr 1998 an der Friedenstrasse 8 in Richterswil. An der Gemeindeversammlung vom 27. November 1997 stimmten die Stimmbürger/-innen einem jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 74'000.00 zu. Damals wurden auch einmalige Kosten in der Höhe von CHF 83'000.00 für den Umzug vom Gemeindehaus II an die Friedenstrasse 8 genehmigt. Seither ist der Verein Gemeindebibliothek Richterswil Mieter der genannten Räumlichkeiten.

Von Beginn weg musste der Verein Gemeindebibliothek Richterswil mit einem kleinen Budget auskommen. Um eine ausgeglichene Rechnung präsentieren zu können wurde stets bei den Medien, beim Anbieten von Lesungen und bei den Löhnen der Angestellten gespart. Es werden nach wie vor viele Fronarbeitsstunden geleistet. Aus Sicht der Gemeinde kann daher natürlich von einer kostengünstigen Variante gesprochen werden. Der professionelle Betrieb einer Bibliothek, auch wenn diese von einem Verein betrieben wird, verlangt nach gut ausgebildetem Personal. Dieses hat Anrecht auf markt-gerechte Entlohnung.

Der Gemeindebetrag setzt sich heute (Stand 2012) aus CHF 33'700.00 für Raummiete und CHF 52'800.00 als Anteil an die Betriebskosten zusammen; die durch die Gemeindebibliothek selbst erwirtschafteten Mittel decken 42% des Budgets (Zahlen 2012). Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden der Gemeinde jeweils zugestellt.

Zur Deckung der gestiegenen Miet- und Nebenkosten stimmte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 65 vom 24. März 2003 einer Erhöhung des jährlichen Beitrages um CHF 3'576.00 pro Jahr zu.

Mit Beschluss Nr. 19 vom 16. August 2007 beantragte die Kommission Kultur dem Gemeinderat, via Budget den jährlichen Beitrag ab 2008 auf CHF 86'500.00 zu erhöhen. Der Antrag wurde bewilligt.



### C. Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Gemeindebeitrages

Mit Schreiben vom 21. Mai 2013 ersucht der Präsident des Vereins Gemeindebibliothek Richterswil um Erhöhung des jährlich wiederkehrenden Gemeindebeitrages um CHF 35'000.00 auf insgesamt CHF 121'500.00. Der Verein legt dar, dass er neben den Löhnen, auch das Medienangebot dringend anpassen muss, und dass die Bibliothekseinrichtung kurz- bis mittelfristig zu ersetzen ist.

Gemäss Art. 26 Ziff. 6 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für jährlich wiederkehrende Beiträge von mehr als CHF 30'000.00.

### D. Vergleiche im Bezirk

Im bezirksweiten Vergleich steht die Bibliothek Richterswil auch nach der beantragten Erhöhung des Beitrages immer noch an «letzter Stelle». Der derzeit im Bezirk Horgen tiefste Bibliothek-Beitrag von CHF 4.21 /Einwohner/-in (ohne Gebäudekosten) entspräche neu CHF 7.10 /Einwohner/-in, läge aber im Vergleich eben noch immer an letzter Stelle. Konkret wäre dies noch immer der tiefste Deckungsbeitrag im Bezirk Horgen.

### E. Empfehlung des Gemeinderates

Der Verein Gemeindebibliothek Richterswil leistet einen wichtigen Beitrag im kulturellen Angebot der Gemeinde, werden doch verschiedene Veranstaltungen wie Lesungen, Begegnungen mit Medienschaaffenden, etc. organisiert, was wiederum von der ganzen Bevölkerung sehr geschätzt wird. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Erhöhung zuzustimmen.

Richterswil, 17. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident                      Der Schreiber**

Hans Jörg Huber                      Roger Nauer

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten dieser Vorlage zuzustimmen.

Richterswil, 1. Juli 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin                      Der Aktuar**

Esther Baumann                      Oliver Speich

Die beantragten Mehrkosten sollen u.a. folgendes abdecken:

- Erhöhung Anzahl Medien von heute knapp 14'000 auf 18'000
- Neue Medienangebote ab 2013 / Online-Bezug von E-Books / Konsolenspiele
- Amortisation EDV-Anlage und Bibliothekseinrichtung
- Anhebung der Stundenlöhne
- Aus- und Weiterbildung Bibliothekarinnen, etc.

Im Moment hat der Verein Gemeindebibliothek 6 Teilzeitarbeitende, welche insgesamt aber nur 0.75 Stellen belegen. Auf der Homepage der Bibliotheken des Kantons Zürich ([www.bibliotheken-zh.ch](http://www.bibliotheken-zh.ch)) sind im Downloadbereich Statistiken einsehbar, welche den Vergleich im ganzen Kanton Zürich – und speziell im Bezirk Horgen – aufzeigen.

## Antrag und Weisung

an die Gemeindeversammlung:

### Initiativbegehren. Antrag der Initiantinnen und Initianten

Am 24. Mai 2013 hat das Initiativkomitee «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise», Thomas Ghisletti, Richterswil, und 11 Mitunterzeichnende, eine Initiative gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) mit folgendem Wortlaut eingereicht:

*«Der Gemeinderat Richterswil wird beauftragt, zuhanden der Stimmberechtigten ein Umbau- und Sanierungsprojekt Remise auf der Grundlage des Zustandsberichtes und der Machbarkeitsstudie von Architekt Benno Weber, Richterswil, vom 14. Juli 2007 und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vom Projektverfasser vorgenommenen Ergänzungen auszuarbeiten. Das Projekt und die Kreditvorlage sind den Stimmberechtigten bis spätestens 31. Dezember 2014 zum Entscheid zu unterbreiten.»*

*Die Liegenschaft Remise soll der Öffentlichkeit ganzjährig, insbesondere den lokalen Vereinen, zur Nutzung zur Verfügung stehen. Das Raumkonzept soll einen Saal für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten beinhalten und in Zusammenarbeit mit dem Ortsmuseum Richterswil über eine Abteilung zur Präsentation der lokalen (regionalen) Industriegeschichte im Sinne eines Industriemuseums verfügen. Das Projekt soll im weiteren Aufschluss geben, ob die Gastronomie der angrenzenden Badi Richterswil mit derjenigen der «Remise» zusammengelegt und mit einem ganzjährigen Restaurationsbetrieb ergänzt werden soll.»*

### Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Initiative abzulehnen.

### Inhaltsverzeichnis

A. Beleuchtender Bericht	61
1. Prüfung der Initiative	61
2. Begründung der Initiative	62
3. Erwägungen	62
B. Schlussbemerkung und Empfehlung	65

## A. Beleuchtender Bericht

### 1. Prüfung der Initiative

Der Gemeinderat prüft die formelle Gültigkeit der Initiative sowie gestützt auf § 50 lit. a Gemeindegesetz (GG), ob die Initiative von mindestens einer stimmberechtigten Person unterstützt wird, ob sie rechtmässig ist und ob die Gemeindeversammlung zur Behandlung des Gegenstandes zuständig ist. Da die Initiative durch ein Initiativkomitee eingereicht wurde, ist weiter zu prüfen, ob die Unterschriftenliste folgende Angaben enthält: den Titel, den Wortlaut und die Begründung der Initiative, eine vorbehaltlose Rückzugsklausel sowie Name und Adresse der Mitglieder des Initiativkomitees (§ 50 Abs. 3 GG).

Für die Form und die Rechtmässigkeit der Initiative gelten die entsprechenden Vorschriften des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR). Eine Initiative ist gemäss § 128 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 28 Abs. 1 Kantonsverfassung (KV) gültig, wenn sie

- die Einheit der Materie wahrt;
- nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst
- nicht offensichtlich undurchführbar ist.

1.1. Der Initiant, Thomas Ghisletti, und die übrigen Mitglieder des Initiativkomitees «Kultur- und Begegnungszentrum Remise am Zürichsee/ Rettung Remise» sind in Richterswil stimmberechtigt. Die Initiative enthält einen Antrag und dessen Begründung sowie eine Rückzugsklausel.

1.2. Gemäss Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Behandlung von Initiativen zuständig, wenn auch der Initiativgegenstand in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung oder – so die herrschende Lehre – der Urnenabstimmung fällt.

Wie bereits die Vorstudien des Initiativkomitees ergaben, muss allein für die Renovation und Umnutzung der «Remise» mit Investitionen von mindestens CHF 2 Mio. gerechnet werden. Kommt noch ein Ausbau der Seebadküche zu einem ganzjährigen Gastronomiebetrieb hinzu, wie die Initiantinnen und Initianten anregen, so steigt der erforderliche Kredit um weitere geschätzte CHF 1 Mio. Ein Objektkredit von CHF 3 Mio. fällt in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung (Art 9 Gemeindeordnung).

Die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung ist demnach gegeben.

1.3. Da auch die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, namentlich auch die Einheit der Materie gewahrt und eine Rückzugsklausel vorhanden ist, ist die Initiative der Gemeindeversammlung zu Beratung und Entscheid vorzulegen.

Die Initiative verlangt vom Gemeinderat, die «Remise» am See für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, ihre Renovation anhand zu nehmen und dem Stimmvolk ein entsprechendes Projekt und den für die Realisierung notwendigen Objektkredit zur Abstimmung vorzulegen.

- 1.4. Wird eine Initiative weniger als drei Monate vor einer Gemeindeversammlung eingereicht, kann sie an der übernächsten Versammlung behandelt werden (§ 50b Abs. 2). Die Initiative wurde am 24. Mai 2013 eingereicht, die folgende Gemeindeversammlung war bereits drei Wochen später. Deshalb ist die Initiative der Gemeindeversammlung vom 12. September 2013 zu Beratung und Abstimmung zu unterbreiten.

## 2. Begründung der Initiative

Die Initiantinnen und Initianten begründen ihre Eingabe wie folgt: *«Die im Besitz der Gemeinde Richterswil stehende historische Eisenbahnremise von 1875 (Kat. Nr. 6794) ist die letzte ihrer Art aus der Gründungszeit der linksufrigen Eisenbahn. Sie befindet sich in einem bedenklichen baulichen Zustand und muss dringend vor dem Zerfall gerettet werden.*

*Die Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft Kultur- und Begegnungszentrum Remise am Zürichsee zeigten, dass eine tragbare Finanzierung der Sanierung mit einer marktgerechten Vermietung des Betriebs möglich ist.*

*Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Renovation der Remise mit dem Verkauf einer anderen Liegenschaft aus dem Gemeindebesitz finanziert werden kann. Die Gemeinde Richterswil besitzt weitere renovationsbedürftige Liegenschaften, welche für die Öffentlichkeit von geringerem Interesse sind, aber trotzdem unterhalten werden müssen. Der Verkauf eines solchen Objektes könnte die Gemeinde Richterswil entlasten und deren Gegenwert in ein Projekt überführt werden, das für die Öffentlichkeit von weit grösserem Nutzen ist.*

*Die Gemeinde Richterswil kann als alleinige Eignerin selber bestimmen, welche und in welchem Umfang jährliche kulturelle Veranstaltungen in der Remise durchgeführt bzw. erbracht werden sollen. Als alleinige Eigentümerin bzw. Verpächterin braucht die Gemeinde Richterswil keine komplizierte vertragliche Aufteilung des Grundbesitzes zwischen Remise und Badi Richterswil vorzunehmen.»*

## 3. Erwägungen

- 3.1. Die vorliegende Initiative ist bereits die zweite, welche das Initiativekomitee «Kultur- und Begegnungszentrum Remise am Zürichsee» einreicht. Mit der ersten, eingegangen am 31. August 2011 und von der Gemeindeversammlung angenommen am 30. November 2011, verlangte das Komitee noch die Abgabe der «Remise» im Baurecht für 50 Jahre an eine Genossenschaft zur Durchführung kultureller und gesellschaftlicher Anlässe. In der Folge fanden verschiedene Zusammenkünfte und Aussprachen zwischen den Initianten und Vertretern der Gemeinde statt. Seitens der Gemeinde war in Zusammenarbeit mit dem Notariat Wädenswil bereits ein Entwurf des Baurechtsvertrags ausgearbeitet worden, als die weiteren Verhandlungen und eine Aussprache mit dem Gemeinderat

ergaben, dass zwischen den Parteien in wesentlichen Belangen des Baurechtsvertrags keine Einigkeit zu erzielen war. Insbesondere wollte der Gemeinderat von den Initianten ein Betriebskonzept sehen, welches die in der Initiative in Aussicht gestellten kulturellen – und Vereinsinteressen berücksichtigte; die Initianten wollten auf der anderen Seite, kein Geld für ein Betriebskonzept ausgeben, bevor nicht der Gemeinderat ihnen zusicherte, dass die künftigen Betreiber der «Remise» die Seebadküche nutzen könnten bzw. dass man diese beiden Gastronomiebetriebe künftig zusammenlegen werde.

Der Gemeinderat legte in der Folge mit Beschluss vom 18. März 2013 einige Grundsätze fest, an welchen sich die weiteren Verhandlungen orientieren sollten, zum Beispiel, dass die Seebadküche nicht Teil des Baurechtsvertrags und somit nicht verhandelbar sei und dass die Genossenschaft ein Betriebskonzept vorlegen müsse, welches einen minimalen Kulturbetrieb sicherstelle und den Wassersportvereinen, welche die Remise bereits heute nutzten, eine kostenlose Nutzung im bisherigen Rahmen garantiere.

Als Antwort darauf gaben die Initianten bekannt, die Gemeinde könne die von ihnen angestrebten Interessen einfacher und effizienter wahrnehmen, weshalb sie die jetzt vorliegende Initiative einreichten und sich von ihrer ersten Initiative vom 31. August 2011 distanzieren.

- 3.2 Der Gemeinderat teilt den Wunsch der Initianten, dass die «Remise» an bester Seelage einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden sollte und dort kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten stattfinden könnten. Die Investition in dieses Vorhaben, in der Höhe von geschätzten CHF 2 Mio. oder sogar, wenn die Seebadküche in die Renovation mit einbezogen wird, CHF 3 Mio., zuzüglich der Ersatzbaute für den bestehenden Geräteschuppen und zuzüglich der Personalfolgekosten in noch unbestimmter Höhe für die Verwaltung der Remise und die Programmierung und Organisation von Kulturveranstaltungen, gehören jedoch nicht zum dringenden Investitionsbedarf der Gemeinde. Der Gemeinderat hat deshalb die ursprüngliche Idee, dass eine Genossenschaft der Remise zu einer umfassenden Renovation und zu einem Kulturbetrieb verhelfen könnte, ohne Kostenfolgen für die Gemeinde, gerne unterstützt.

Aus dem Finanzplan 2012–2016 zeigt sich in diesem Zeitraum ein Nettoinvestitionsbedarf in das Verwaltungsvermögen von CHF 47 Mio. Zu nennen ist allen voran das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse mit CHF 25 Mio. und der Bushof mit CHF 2.5 Mio. Beide wurden vom Soverän bereits genehmigt. Weiter sind zu nennen, das Investitionsprogramm in die Liegenschaften der Schule, verschiedene, dringend notwendige Strassensanierungen und der Wunsch der Bevölkerung nach zusätzlichen Sporthallen. Bereits ohne das Projekt «Remise» steht den Ausgaben von CHF 47 Mio. bei gleich bleibendem Steuerfuss ein Cash



Flow von CHF 30.6 Mio. gegenüber. Die hohen notwendigen Investitionen führen in naher Zukunft zu einer Zunahme der Verschuldung der Gemeinde mit entsprechender Belastung durch Kapitalfolgekosten. Mit der Zunahme des Fremdkapitals steigt das Zinssatzänderungsrisiko an. Mit einer Realisierung des Projekts «Remise» wie von den Initianten vorgeschlagen, würde sich die Verschuldung der Gemeinde und in die damit verbundenen Kosten und Risiken nochmals erhöhen.

Mit Bedauern hat der Gemeinderat deshalb die Renovation der Remise nicht in den Finanz- und Aufgabenplan 2012–2016 aufgenommen. Die Remise, so der Plan des Gemeinderats, soll lediglich auf das Notwendigste reduziert unterhalten werden und soll weiterhin als Geräteschuppen für den Betrieb des Seebades und als Materiallager für die Wassersportvereine und die SLRG dienen, bis sich die Gemeinde von den erwähnten Investitionen finanziell erholt hat, die Remise renovieren und einer öffentlichen Nutzung zuführen kann.

Die Initianten schlagen vor, die Gemeinde möge sich zugunsten der Remise von anderen renovationsbedürftigen Liegenschaften trennen. Dies wäre grundsätzlich möglich. Der Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften obliegt wiederum dem Souverän. Eine Vermischung der beiden Geschäfte, Renovation Remise und Verkauf einer Liegenschaft in einer Abstimmung wäre aus Gründen der Einheit der Materie problematisch. Der Gemeinderat kann zur Zeit keine Prognose darüber machen, welche der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zugunsten der Remise vom Souverän gegebenenfalls zum Verkauf freigegeben werden würde.

Zum Argument der Initianten schliesslich, die Verhandlungen zwischen Gemeinde und Genossenschaft «Kultur- und Begegnungszentrum Remise am Zürichsee» hätten gezeigt, dass eine tragbare Finanzierung der Sanierung mit einer marktgerechten Vermietung des Betriebes möglich sei, ist zu sagen, dass die Verhandlungen, die im Übrigen ohne konkretes Ergebnis verlaufen sind, zumindest so viel klar zutage gebracht haben: Eine marktgerechte Vermietung und somit kommerzielle Nutzung einerseits und die ideelle Nutzung für möglichst breite öffentliche Interessen andererseits lassen sich nur schwerlich miteinander vereinbaren.

Zur Zeit und in naher Zukunft erlaubt es die finanzielle Lage der Gemeinde und der dringende Investitionsbedarf nicht, Projekte des Wunschbedarfs zu realisieren, deren zeitliche und sachliche Dringlichkeit nicht ausgewiesen sind.



## B. Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt die Initiative «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/ Rettung Remise» zur Ablehnung, da die Gemeinde kurz und mittelfristig dringlichere Investitionen zu tätigen hat.

Richterswil, 24. Juni 2013

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**

**Der Schreiber**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Initiative «Kultur- und Begegnungszentrum am Zürichsee/Rettung Remise» abzulehnen.

Richterswil, 1. Juli 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin**

**Der Aktuar**

Esther Baumann

Oliver Speich





---

**Herausgeber**

Gemeinderatskanzlei  
Abteilung Politische Rechte  
Seestrasse 19  
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeversammlungsbrochüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter [gemeinderatskanzlei@richterswil.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@richterswil.ch)

---

**Gestaltung, Layout und Druck**

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil