

# Liegenschaftenstrategie 2014

der Politischen Gemeinde Richterswil



2. April 2014  
Rev. 08. Juli 2014

IDG: öffentlich

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. **Die Liegenschaftenstrategie**
  - 2.1. Aufbau
  - 2.2. Ziele
  - 2.3. Grundlagen
  - 2.4. Übergeordnete Einflussfaktoren
  - 2.5. Zuständigkeiten
  - 2.6. Finanz- und Verwaltungsvermögen
3. **Teil A: Bauten für Verwaltung, Kultur, Soziales, Wohnen, Werkbauten**
  - 3.1. Hauptprojekte
  - 3.2. Übersicht der Hauptprojekte Teil A
  - 3.3. Vergleich Investitionen und Erträge Liegenschaftenstrategie-Einzelstrategie
  - 3.4. Hauptprojekt A-1: Remise
  - 3.5. Hauptprojekt A-2: neues Gemeindehaus
  - 3.6. Hauptprojekt A-3: Gerbestrasse 11
  - 3.7. Hauptprojekt A-4: Erlenstrasse
  - 3.8. Hauptprojekt A-5: Breitenstrasse 1
  - 3.9. Objekte Teil A im Finanzvermögen
  - 3.10. Objekte Teil A im Verwaltungsvermögen
  - 3.11. Baurechtstabelle
  - 3.12. Übersicht Familiengärten
  - 3.13. Übersicht über mögliche Objekte für soziale Aufgaben
4. **Teil B: Bauten für Bildungseinrichtungen**
  - 4.1. Übersicht Hauptprojekte Teil B
  - 4.2. Hauptprojekt B-1: Schulraumplanung Samstagern
  - 4.3. Hauptprojekt B-2: Schulraumplanung Töss
  - 4.4. Objekte Teil B im Verwaltungsvermögen
5. **Teil C: Bauten für Jugend und Alter**
  - 5.1. Hauptprojekt C-1: Gartenstrasse
  - 5.2. Objekte Teil C im Verwaltungsvermögen
6. **Teil D: Bauten für Sport und Freizeit**
  - 6.1. Hauptprojekt D-1: Gesamtsportanlagenkonzept GESAK
  - 6.2. Objekte Teil D im Finanz- und Verwaltungsvermögen
  - 6.3. Plan Gesamtsportanlagenkonzept

# 1. Einleitung

„Die Schweizer Gemeinden müssen ihre Liegenschaften oft im Spannungsfeld hoher Ansprüche der Nutzer, eingeschränkter finanzieller Mittel, aber auch oft mit ungeeigneten Werkzeugen bewirtschaften. Um diese Aufgaben zu meistern, haben viele Gemeinden in den letzten Jahren begonnen, ein effizientes Immobilienmanagement aufzubauen.“<sup>1)</sup>

Auch die Gemeinde Richterswil hat sich zu diesem Schritt entschieden. Als wichtigstes Hauptinstrument innerhalb des Immobilienmanagements hat der Gemeinderat die Einführung einer Liegenschaftenstrategie beschlossen. Nach mehreren Anläufen ist in einer intensiven Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat das vorliegende Dokument entstanden, welches als strategisches Instrument verstanden werden muss. Entsprechend hoch ist die Flughöhe angesetzt.

Mit der Liegenschaftenstrategie sind nun alle vier Teilbereiche des gesamten Portefeuilles der Gemeinde Richterswil in einem Konzept resp. einer Strategie erfasst. Es ist ein Dokument, welches auf der Grundlage der Aufgaben der Gemeinde Ideenansätze und Handlungsabsichten liefert, die in weiteren Projektschritten tiefer ausgearbeitet und konkretisiert werden müssen. Dabei ist zu beachten, dass die Ideenansätze aufeinander abgestimmt sind und dass sich die Handlungsfelder sehr rasch und tiefgreifend verändern können. Grund dafür sind die Entscheidungswege im politischen System der Gemeinde, welche den Gemeinderat erst mit rechtsgültigen Abstimmungsergebnissen von Gemeindeversammlungen oder Urnengängen legitimiert, grosse Ideenansätze konkret umzusetzen. Bis dieser Prozess in jedem einzelnen Fall durchgespielt ist, wird die Strategie intensiven Diskussionen auf verschiedenen Ebenen ausgesetzt sein, denn sie provoziert und sie ist streitbar. Aber sie entfacht nicht nur konträre Meinungen, sie erzeugt auch Entscheide.

Das Portfolio der Gemeinde Richterswil ist stark mit überalterten, sanierungsbedürftigen Gebäuden besetzt. Doch diese starke Überalterung ist zurzeit nur sekundär! In einem ersten Schritt muss das Portfolio unbedingt umstrukturiert werden, damit die richtigen Investitionen getätigt werden, denn viele Gebäude werden nicht mit der richtigen Nutzung belegt. Dazu muss das Portfolio mit grossen Entscheidungen (Deinvestitionsstrategie) auf eine für die Gemeinde richtige Struktur und gesunde Grösse reduziert werden. Und gleichzeitig muss mit einer mutigen Investitionsstrategie der restliche Gebäudepark substanziell erneuert werden. Das vorliegende strategische Papier soll diese grossen und mutigen Entscheidungen herbeiführen.

Ivo Beeler, Ressortvorsteher Abteilung Liegenschaften

April, 2014

<sup>1)</sup> Schmid Patrik, Wüest und Partner AG: Wie Gemeinden ihre Immobilienstrategie erarbeiten; Schweizer Gemeinde 7/8/12 S.30; 2012

## 2. Die Liegenschaftenstrategie

### 2.1. Aufbau

Die Liegenschaftenstrategie ist in vier Teil-Strategien gegliedert:

	Teil A: <b>Bauten für Verwaltung, Kultur, Soziales, Wohnen und Werkseinrichtungen</b>	Teil B: <b>Bauten für Bildungseinrichtungen</b>	Teil C: <b>Bauten für Jugend und Alter</b>	Teil D: <b>Bauten für Sport und Freizeit</b>
Bauten / Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsbauten</li> <li>• Wohnbauten</li> <li>• Seebäder</li> <li>• Werkhof/Forst</li> <li>• Feuerwehr</li> <li>• Sozialbauten (Asylbauten, Notzimmer)</li> <li>• Bauten für Kultur</li> <li>• Familiengärten</li> <li>• Baurechte</li> <li>• Liegenschaften der Landwirtschaftszone</li> <li>• Ferienheim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulen</li> <li>• Kindergärten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendhaus (JFZ)</li> <li>• Kindertagesstätte (Kita)</li> <li>• Alterszentrum Wisli</li> <li>• Alterssiedlung Wisli</li> <li>• Wohngruppe Drei Eichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportplatz Chalchbühl</li> <li>• Sportanlage Burgmoos</li> <li>• Sportplatz Sternen</li> </ul>
Grundlagen / Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgaben Gemeinde</li> <li>• Legislaturziele</li> <li>• Gesetzliche Anforderungen</li> <li>• Anforderungen der Nutzer</li> <li>• Wohnraumkonzept Abt. Soziales</li> <li>• Hauptprojekte</li> <li>• Portfoliostruktur</li> <li>• Zustandsanalysen</li> <li>• Kennzahlen Unterhalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsentwicklung</li> <li>• Legislaturziele</li> <li>• Gesetzliche Anforderungen</li> <li>• Aktuelle Schulhaus und Klassenauslastung</li> <li>• Jahrgangsstatistiken</li> <li>• Schüler- und Klassenzahlen</li> <li>• Masterpläne (MP)</li> <li>• Machbarkeitsstudien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendkonzept und Leitbild</li> <li>• Altersstrategie</li> <li>• Alterskonzept 2014</li> <li>• Legislaturziele</li> <li>• Gesetzliche Anforderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesak (Gesamt-sportanlagenkonzept)</li> <li>• Vereinsinteressen</li> <li>• Legislaturziele</li> <li>• Gesetzliche Anforderungen</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analysen vorhanden</li> <li>• Hauptprojekte bestimmt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MP Samstagern vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse in Ausführung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwarten auf Umzonung</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzen der Hauptprojekte</li> <li>• Unterhaltsstrategie für alle Objekte erstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klassenzahlen periodisch nachführen</li> <li>• Erstellen der Masterpläne für alle Schulanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altersstrategie überarbeiten</li> <li>• Best. Projekt Wisli mit Strategieentwicklung überprüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesak umsetzen</li> </ul>

## 2.2. Ziele

Das Ziel der Liegenschaftenstrategie ist, die für die Strategie relevanten Ländereien und Objekte aufzulisten, diese einer Bewertung zu unterziehen und einen Vorschlag zum künftigen Umgang zu unterbreiten (behalten/entwickeln/verkaufen).

## 2.3. Grundlagen

Für die vorliegende Strategie wurden die folgenden Dokumente verwendet:

- Übersicht Grundeigentum (Inventar und Plan) vom 31.12.2008
- Bau- und Zonenordnung vom 2./4.10.1984
- Gebäudeversicherungswerte der kant. Gebäudeversicherung (GVZ)
- Auftragsdefinition für die Liegenschaftenverwaltung vom 30. Juni 2008
- Zustandsanalysen Liegenschaften M REL AG vom 31.05.2011
- Alterskonzept 2003 / 2014
- Schulraumplanung 2012/13 vom 30.10.2012 (Hugo Wandeler)
- Schulraumplanung 2013 (inkl. Masterplan Samstagern)
- Gesamtportanlagenkonzept 28.12.2009

## 2.4. Übergeordnete Einflussfaktoren

Zahlreiche übergeordnete Faktoren können einzelne Entscheide zu Objekten und Liegenschaften grundlegend beeinflussen. Die nachgeführten Einflussfaktoren werden bei jeder Standortüberprüfung der verschiedenen Teilstrategien mindestens grob zu beurteilen sein, mit dem Wissen, dass diese Einflussfaktoren durch die Gemeinde Richterswil schwer oder teilweise überhaupt nicht beeinflussbar sind.

Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Zuwanderungen): Diese wird innerhalb der Schulraumplanung periodisch überprüft. Bei einer raschen Entwicklung können einzelne Quartiere in ihrer Qualitätseinschätzung plötzlich grössere Veränderungen erfahren. Auf- oder Abwertungen von Liegenschaften sind die Folge.

Bauentwicklung: Die Bauentwicklung der Gemeinde Richterswil hängt sehr stark von den privaten Bauherren ab. Viele Grundeigentümer besitzen grössere unbebaute Liegenschaften in Bauzonen. Über die Absichten dieser Grundeigentümer ist wenig bekannt. Werden plötzlich grössere Bauvolumen geplant und umgesetzt, so kann die Bevölkerungsentwicklung nachhaltig und sehr rasch einzelne Quartiere mit allen Auswirkungen verändern. Interessanterweise können auch die Bauentwicklungen von Nachbargemeinden auf die Gemeinde Richterswil einwirken (siehe Verkehrsentwicklung).

Verkehrsentwicklung: Die Verkehrsentwicklungen sind ein wesentlicher Bestandteil von Grundstücksbewertungen und können diese verändern. So kann z.B. ein Grundstück an einer Strasse, welche mit mehr Verkehr belastet wird, eine Abwertung erfahren, während Quartiere, die durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen werden, aufgewertet werden. Nachbargemeinden mit reger Bautätigkeit können den Verkehr in der Gemeinde Richterswil beeinflussen. Bestes Beispiel dafür ist die Gemeinde Wollerau, welche mit ihren Gebietsent-

wicklungen einen grossen Einfluss am Verkehrsaufkommen durch Samstagen hat. Veränderungen am Autobahnzubringer wie auch P+R Konzepte (z.B. Bahnhof/SBB) können rasche Verkehrsänderungen bewirken.

Regionale Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindefusionen) oder die Zentralisierung von Gemeindeaufgaben (Feuerwehr, Kläranlagen, öffentlicher Verkehr) können sich ebenfalls nachhaltig auswirken.

Die aufgeführten Beispiele sind Faktoren, die Entscheide in der Liegenschaftstrategie beeinflussen können. Sie sind nicht abschliessend, müssen aber in der vorliegenden Strategie als mögliche, nicht beeinflussbare Risikofaktoren eingestuft werden.

## **2.5. Zuständigkeiten**

Obwohl die meisten Grundstücke und Gebäude von der Abteilung Liegenschaften bewirtschaftet werden, sind nicht alle Grundstücke und Gebäude der Gemeinde Richterswil in ihrem Portfolio. Andere Abteilungen unterhalten ebenfalls Liegenschaften und sind für diese vollumfänglich verantwortlich (z.B. für den Unterhalt oder die Vermietung).

Bei Gebäuden die im Portfolio der Abteilung Liegenschaften geführt werden, tritt diese als Eigentümervertreterin auf. Sie stellt verschiedene Gebäude anderen Abteilungen zur Nutzung zur Verfügung. Diese Abteilungen treten als Besteller auf und sind für diese Bestellungen und deren Grundlagen alleine verantwortlich. So definiert z.B. die Abteilung Bildung, wann in welchem Schulhaus sich die Klassenzahlen in welchem Umfang verändern werden. Der so entstandene Flächenbedarf wird durch die Abteilung Liegenschaften mit konkreten Architekturkonzepten umgesetzt. Die Abteilung Liegenschaften tritt hier als ausführende Stelle in Erscheinung. Der Gemeinderat und die vorgelagerten Kommissionen prüfen die Bestellungen auf ihren Gehalt und ihre Notwendigkeit.

Die Zuständigkeit bei Grossprojekten wird durch den Gemeinderat bestimmt. Es kann auch eine Kombination resp. ein Abtausch von Verantwortlichkeiten übertragen werden wie z.B. für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse (die Abteilung Gesellschaft hat die Projektentwicklung bis zur Baueingaben geführt, die LV ist für die Ausführung des Projektes zuständig).

### **Liegenschaftenstrategie Teil A:**

Die Abteilung Werke ist zuständig für die Grundlagen für den Werkhof. Sämtliche Strassen, alle öffentlichen Plätze und Spielplätze, Reservoir, die Busstation, der Hafen (ohne Vermietung der Bootsplätze) und das Buswartehäuschen sind in ihrem Hoheitsgebiet.

Die Abteilung Bevölkerungsdienste ist für das Feuerwehrkonzept, Zivilschutzanlagen und den Flächenbedarf für Feuerwehr und Polizei verantwortlich.

Die Abteilung Soziales leitet im Asylwesen von gesetzlichen Grundlagen die Anzahl Plätze ab, welche die Gemeinde Richterswil zur Verfügung stellen muss. Sie definiert den Umfang von Notzimmern und Notwohnungen und ist selber verantwortlich für die Anmietung von Zimmern und Wohnungen, wenn der Flächenbedarf in gemeindeeigenen Gebäuden nicht abgedeckt werden kann. Notzimmer vermietet sie selber weiter, die Leerstände werden im Budget

der Abteilung Soziales erfasst (vergl. Wohnraumkonzept Abteilung Soziales vom 4. Dezember 2013).

Die Abteilung Liegenschaften ist zuständig für den Unterhalt und die Vermietung aller Gebäude und Wohnungen in ihrem Portfolio.

#### **Liegenschaftenstrategie Teil B:**

Die Abteilung Bildung ist zuständig für die Erhebung von Klassenzahlen. Diese werden u.a. durch bauliche Siedlungsentwicklungen und durch Zu- und Wegzüge beeinflusst. Sie setzt die Grundlagenerhebungen in einen Flächenbedarf um. Auch gesetzliche Änderungen des Bildungswesens können einen Flächenbedarf auslösen. Der Flächenbedarf wird bei der Abteilung Liegenschaften bestellt. Diese setzt die bestellten Flächen mit Hilfe der Masterpläne in ein konkretes architektonisches Konzept um. Die Abteilung Bildung verantwortet vor dem Gemeinderat und den zuständigen Kommissionen den bestellten Flächenbedarf.

Die Grundlagenerhebungen zur Entwicklung der Klassenzahlen können mit den Erkenntnissen der Masterpläne der verschiedenen Schulanlagen kombiniert werden. Zeigen diese Kombinationen, dass die Schulanlagen die max. Auslastung bald erreicht haben, kann die Abteilung Liegenschaften vom Gemeinderat mit einer strategischen Landsicherung beauftragt werden.

#### **Liegenschaftenstrategie Teil C:**

Die Abteilung Gesellschaft entwickelt die Altersstrategie wie auch die Jugendkonzepte. Sie unterhält ein eigenes Portfolio mit den Liegenschaften Alterszentrum Wisli, Alterssiedlung Wisli, dem Jugend- und Freizeitzentrum (JFZ) und der Kita an der Etzelstrasse. Die Wohngruppe Drei Eichen ist in einer externen Liegenschaft eingemietet. Die Abteilung Gesellschaft tritt als Eigentümervertreterin auf und ist verantwortlich für den Unterhalt und die Vermietung der Gebäude. Bei Bedarf stellt die Abteilung Liegenschaften zur Unterstützung einen Support zur Verfügung. Die Verantwortung jedoch trägt die Abteilung Gesellschaft.

#### **Liegenschaftenstrategie Teil D:**

Der Gemeinderat ist für die Erhebung von Bedürfnissen aus der Gemeinde (z.B. von Vereinen) zuständig. Er klärt diese ab und gibt strategische Richtungen und Zielsetzungen bekannt. Er beauftragt verschiedene Abteilungen mit der Umsetzung von Vorgaben zu konkreten Projekten (z.B. Planungen, Ausführungen, GESAK, Umzonungen).

### **2.6. Finanz- und Verwaltungsvermögen**

Die Vermögenswerte der verschiedenen Portfolios sind in Finanz- und Verwaltungsvermögen unterteilt. „Das Finanzvermögen umfasst alle Aktiven einer Gemeinde, über welche sie nach kaufmännischen Grundsätzen verfügen kann und die realisierbar sind. Aktiven sind realisierbar, wenn sie ohne Verletzung einer öffentlichrechtlichen Verpflichtung verwertbar sind, d.h., wenn sie ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Darunter fallen somit alle Vermögensteile einer Gemeinde, die nicht für

öffentliche Zwecke benötigt werden. Nicht mehr entscheidend für die Zuteilung zum Finanzvermögen ist der Ertrag, den ein Vermögenswert abwirft.“<sup>2)</sup> In der Gemeinde Richterswil gehören die folgenden Nutzungen zum Finanzvermögen: Wohnungen ohne sozialen Charakter, Restaurant und Hotels, Baurechte, Wiesland ohne öffentlichen Charakter, diverse Parkplätze, Remise mit Land beim Seebad.

Im Verwaltungsvermögen sind demnach alle Liegenschaften und Werte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Dieses sind: Schulhäuser und Kindergärten, Verwaltungsbauten, Alterswohnungen, Altersheime, Saal Drei Könige, Ortsmuseum, Kinderkrippe, diverse Parkplätze, die beiden Seebäder, Jugendhaus, Kläranlage, Friedhöfe, öffentliche Spielplätze, Maschinen, Fahrzeuge, Dienstwohnungen, Strassenbauten, Mobiliar, Kanalisationen, usw.

Unterschiede: Im Finanzvermögen wird eine Anpassung der Bewertung infolge Steigerung von Grundstückspreisen nicht vollzogen. Eine Neubewertung findet ca. alle 10 Jahre nach Anweisung des Kantons statt. Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Autonomie. Wertvermehrnde Investitionen werden bei der entsprechenden Liegenschaft aktiviert, eine Abschreibung erfolgt nur, wenn der alte Buchwert zusammen mit den Investitionen den ermittelten Verkehrswert übersteigt.

Das Verwaltungsvermögen wird zum Restbuchwert bilanziert. Die ordentlichen Abschreibungen werden vom Bilanzwert zu Beginn des Rechnungsjahres zuzüglich der Nettoinvestition berechnet. Sie betragen bei Sachgütern (ohne Mobilien und Vorräte), Investitionsbeiträgen und dem übrigen Verwaltungsvermögen 10 Prozent, bei Mobilien (Mobiliar, Maschinen Einrichtungen, Fahrzeuge) machen sie 20 Prozent aus.

Im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen können Liegenschaften im Finanzvermögen verpfändet und gepfändet werden. „Auf Verwaltungsgebäuden und anderen Anlagen, die dem öffentlichen Zweck dienen, kann also keine Hypothek errichtet werden. Die Bestellung eines Bauhandwerkerpfandrechts an solchen Bauten ist unzulässig.“<sup>3)</sup> Eine Aufteilung einer Liegenschaft in beide Vermögensteile wird nur bei sehr grossen Objekten angewendet. Ein Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen gilt als ‚Ausgabe‘ und ist vom zuständigen Organ zu bewilligen.

<sup>x</sup>Gemeindeschreiber; Verlag: Stutz Druck AG, Wädenswil, 3. Auflage 2000; Seite 403.

<sup>3)</sup>H.R. Thalman: Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz; Herausgeber: Verein Zürcher Gemeindeschreiber; Verlag: Stutz Druck AG, Wädenswil, 3. Auflage 2000; Seite 409.

### 3. Teil A: Bauten für Verwaltung, Kultur, Soziales, Wohnen und Werkseinrichtungen

#### 3.1. Hauptprojekte

Die Hauptprojekte innerhalb der Liegenschaftenstrategie sind Projekte, die vor allem die Portfoliostruktur verändern. Nicht benötigte Objekte werden abgestossen und die richtigen Objekte saniert oder entwickelt. Bei den Hauptprojekten sind Objekte und Gebäude in einen Zusammenhang gestellt und weisen Abhängigkeiten auf, die jedoch nicht in jedem Fall zwingend sind.

Mit den Hauptprojekten werden vor allem die folgenden Ziele angestrebt:

- Anpassung der Portfoliostruktur
- Reduktion des Portfolios und Zuweisung der richtigen, von den Aufgaben der Gemeinde abgeleiteten Nutzungen
- Die richtigen Investitionsobjekte bestimmen

In einem nächsten Schritt muss die Gemeinde das Unterhaltsbudget aufstocken. Um den Gebäudepark langfristig auf einem guten Stand zu halten, sollten ca. 1.0 – 2.0 Prozent vom gesamten Gebäudeversicherungswert im Unterhaltsbudget eingestellt werden. Die heutigen zur Verfügung stehenden Mittel reichen knapp für die Hälfte der benötigten Aufwendungen!

### 3.2. Übersicht Hauptprojekte Teil A

Nr.	Sanierungen / Umnutzungen / mieten	Neubauprojekte	Verkauf	Einnahmen 4)	Ausgaben
1	Remise/Seebad		Chüngengass 2 (Drei Könige)	x Mio.	3 Mio.
2	Seestr. 19 (Gemeindehaus 1) Bibliothek, Trauzimmer, Kiga, Krippe, Tageshort, Alterskoordination, Büro bei SBB, Jugendwerk- statt, kulturelle Nutzung, Spitex, Computeria, Café Donna, Rechtsanwälte, Ärzte)	Neues Gemeindehaus (Kerag PP) Gem.-Verwaltung, Feuerwehr, Polizei, Samariter	Chüngengass 6 (Gemeindehaus 2) Gegengeschäft Baurecht Villa Steinburg berück- sichtigen	x Mio.	20 Mio. 1.5 Mio.
			Sunnengartenstr. 10 (Feuerwehrgebäude)	x Mio.	
3	Realersatz für Mieter finden (Gemeindeaufgaben/ Pedalovermietung)		Gerbstrasse 11 (Alte Braui) abparzellieren	x Mio.	
4		Erlenstrasse 46 Ersatz Kiga Rosengarten Abbruch best. Haus	Erlenstrasse 5 (Kiga Rosengarten) Parz. Zusammenlegen mit Erlenstr. 9	x Mio.	0.08 Mio. 0.72 Mio.
			Erlenstrasse 9 (Wohnhaus mit Scheune) Parz. Zusammenlegen; Mit Erlenstr. 5		
5	Zugerstrasse 15 EG Vermietung DG Ausbau	(Ev. Ersatzpavillon Asyl- unterkünfte bauen) (z.B. Glarnerstr. 37, Seestr. 82)	Breitenstrasse 1 Umzonung	x Mio.	0.35 Mio. 0.35 Mio. (1.80 Mio.)
<b>Total Hauptprojekte</b>				<b>22.1 Mio.</b>	<b>26.0 Mio.</b>

 Ausgangsprojekt, welches Auswirkungen auf andere Projekte hat

<sup>4)</sup> aus verkaufsstrategischen Gründen werden die geschätzten Einnahmen nur in der Gesamtsumme publiziert.

### 3.3. Vergleich Investitionen und Erträge Liegenschaftenstrategie-Einzelstrategie

Die folgende Tabelle zeigt, mit welchen Investitionen zu rechnen sind, wenn die Gemeinde die heute bestehende Einzelstrategie weiterfahren würde. Dabei ist zu beachten, dass für die Abbruchobjekte wie z.B. die Erlenstrasse 9 oder 46 die Aufwände für Neubauten eingesetzt sind.

Vergleich Investitionen		Liegenschaftenstrategie Hauptprojekte		Einzelstrategie wie bisher; best. Objekte renovieren und erneuern	
		Einnahmen durch Verkauf <sup>5)</sup>	Ausgaben Neubau/Sanierung	Einnahmen	Ausgaben Neubau/Sanierung
1	Remise/Seebad Chüngengass 2 (Drei Könige)	x Mio.	3 Mio.		3 Mio. 4 Mio.
2	Neues Gemeindehaus Chüngengass 6 (GH II)	x Mio.	20 Mio.		0 Mio.
	Seestr. 19 (GH I)		1.5 Mio.		1.5 Mio.
	Sunnengartenstr. 10	x Mio.			0.3 Mio.
3	Gerbestrasse 11	x Mio.			0.2 Mio.
4	Erlenstrasse 5	x Mio.			0.3 Mio.
	Erlenstrasse 9		0.08 Mio.		1.5 Mio.
	Erlenstrasse 46		0.72 Mio.		3.0 Mio.
5	Breitenstrasse 1	x Mio.			6.0 Mio.
	Zugerstrasse 15		0.7 Mio.		0.7 Mio.
	Total Investitionskosten CHF	<b>22.1 Mio.</b>	<b>26.0 Mio.</b>	<b>0 Mio.</b>	<b>22.0 Mio.</b>
	Differenz Investitionen CHF	<b>-3.9 Mio.</b>		<b>- 22.0 Mio.</b>	

<sup>5)</sup> aus verkaufsstrategischen Gründen werden die geschätzten Einnahmen nur in der Gesamtsumme publiziert

Die Tabelle zeigt, dass bei einer Weiterführung der Einzelstrategie die Investitionen für Sanierungen oder Ersatzneubauten von ca. CHF 22 Mio. den Investitionen von CHF 26 Mio. der Hauptprojekte gegenübergestellt werden können. Mit wenig Aufwand (+ 3.9 Mio.) kann das Portfolio sinnvoll umstrukturiert werden, sodass nicht benötigte Liegenschaften abgestossen werden und dass sogar ein neues Gemeindehaus geschaffen werden könnte. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Liegenschaftenstrategie mit Hauptprojekten durch einen gezielten Verkauf von nicht benötigten Liegenschaften, Einnahmen von CHF 22.1 Mio. anfallen!

### 3.4. Hauptprojekt A-1: Remise

Mit der Initiative I wollte eine Genossenschaft die Remise im Baurecht übernehmen. Der Vertrag kam aber wegen unterschiedlichen Interessen nicht zustande. Die zweite, 2013 eingereichte Initiative möchte, dass die Gemeinde prüft, ob die Remise für kulturelle Veranstaltungen ausgebaut werden kann und ob eine Zusammenlegung der Küche mit dem Seebad möglich ist. Die Investitionskosten für die Umsetzung eines Projektes werden auf ca. 3 Mio. Franken geschätzt.

Die Anlage ‚Drei Könige‘ mit Hotelzimmer, Restaurant und Sälen wurde 1981 wieder aufgebaut und hat für diese Nutzungen eine grosse Anzahl technischer Installationen. Diese benötigen aufgrund des fortschreitenden Alters künftig hohen Unterhaltsbedarf. Zusätzlich sind die Auflagen der Liftkontrollbehörde bis 2016 umzusetzen. Bei der Gebäudehülle müssen wegen des Alters kurzfristig verschiedene Massnahmen zur Werterhaltung der Bausubstanz eingesetzt werden. Die meisten Infrastrukturen müssen in absehbarer Zeit vollständig erneuert werden. Dies gilt auch für den Hotel- und Restaurantbereich, welcher mit dem umfangreichen Ausbau und dem Gerätepark diesem Erneuerungszyklus stärker unterworfen ist. Bei einer Fortführung der bestehenden Nutzung werden daher die Unterhaltsaufwände gesamthaft ansteigen. Eine Weiterführung der best. Nutzung bedingt eine langfristige Vermietung der Gastronomie, ansonsten grosszyklische Erneuerungen ab 2024 die Erträge zu stark negativ beeinflussen. Die Unterhaltskosten bis 2024 werden auf gesamthaft CHF 580'000.- geschätzt. Nach 2024 fallen grosse Erneuerungskosten an! Die Auslastung des Saales durch einheimische Vereine ist in den letzten Jahren stark rückläufig. Der Saal wird auch nicht mehr für grössere Veranstaltungen gebucht. Daraus kann geschlossen werden, dass der Saal nicht mehr Zentrum von Vereinsanlässen ist und dadurch in der Bevölkerung und bei Vereinen nicht mehr allzu stark verankert ist. Die Führung von Restaurantbetrieben durch die Gemeinde ist zwar legitimiert und kann eine gute Einnahmequelle darstellen, der Betrieb einer Hotelanlage ist jedoch sehr fragwürdig. Aufgrund der hohen Unterhaltskosten, der hohen Investitionen ab 2024 für Erneuerungen und der mässigen Auslastung des Saals durch Vereine, ist die Anlage nicht mehr weiterzuführen und entsprechend abzustossen. Sie kann als Querfinanzierung für andere Projekte dienen. Hier muss erwähnt werden, dass die Remise kein gleichwertiger Ersatz für den Saal bieten kann.

Im Hauptprojekt A-1 wird vorgeschlagen, dass eine Remisen-Nutzung durch den Verkauf der Anlage ‚Drei Könige‘ finanziert wird. Falls der Vorschlag zur Remise, welcher der Gemeinderat Ende 2014 zur Abstimmung vorlegen wird, vom Stimmvolk nicht angenommen würde, wäre der Verkauf der Anlage ‚Drei Könige‘ trotzdem durchzuführen.



Situation Remise/Seebad



Hotel/Restaurant ‚Drei Könige‘



Die Remise neben dem Seebad

### 3.5. Hauptprojekt A-2: Neues Gemeindehaus

Die Verwaltung der Gemeinde Richterswil ist auf verschiedene Standorte verteilt. Neben den beiden Gemeindehäusern sind die Verwaltungen der Abteilungen Werke, Bildung und Liegenschaften in separaten Gebäuden untergebracht. Die Polizei ist fremd eingemietet.

Die beiden Gemeindehäuser sind beide denkmalgeschützt und nicht behindertengerecht erschlossen. Die Büroaufteilungen sind aufgrund der baulichen Struktur sehr ungünstig angelegt. Dies führt dazu, dass verschiedene Räume mit Personal überbelegt sind, die Gemeinde kann hier keine fortschrittlichen Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und Synergien können nicht genutzt werden. In beiden Gebäuden entsprechen die sanitären Einrichtungen nicht den Vorschriften. So können z.T. Damen- und Herrentoiletten nicht getrennt werden und die Kundschaft muss die gleichen Einrichtungen benutzen wie das Personal. Es sind keine Büro-Reserveflächen vorhanden. Bei beiden Gebäuden stehen aufwändige Gesamt-sanierungen im Innen- wie auch im Aussenbereich an. Durch die Auflagen der Denkmalpflege werden die Sanierungskosten einiges höher ausfallen.

Die Sunnengartenstrasse 10 wurde 1968 erbaut und 2003 aussen umfangreich saniert. Die Nasszellen im 2. Obergeschoss wurden noch nicht saniert. Das Objekt ist angemessen unterhalten, der nächste Erneuerungszyklus steht ab 2021 an. Die Unterhaltskosten bis 2021 werden mit ca. CHF 65'000.- veranschlagt.

Im Hauptprojekt A-2 wird vorgeschlagen, ein neues Gemeindehaus auf dem Kerag-Areal zu bauen und die gesamte Verwaltung, die Polizei und die Feuerwehr zusammen zu ziehen. Mit dem neuen Gemeindehaus werden aufwändige Provisorien und temporäre Einmietungen während den Sanierungen der best. Gemeindehäuser 1 und 2 wegfallen. Es kann ein nahtloser Übergang geschaffen werden, der ohne Provisorien vollzogen wird. Das Gemeindehaus 1 wird mit der anschliessenden Sanierung umgenutzt. Zur Umnutzung gibt es mehrere Ideen, gemeindeinterne Aufgaben sind hier aber favorisiert. Das Gemeindehaus 2 und das Gebäude an der Sunnengartenstrasse werden verkauft. So kann auf eine aufwändige Sanierung des Gemeindehauses 2 verzichtet werden. An Stelle einer grossen Ausgabe wird mit den Verkäufen ein Erlös erwirtschaftet, der dem neuen Gemeindehaus angerechnet werden kann. Hier muss u.a. abgewogen werden, ob es sinnvoller ist, in eine alte Gebäudestruktur (Gemeindehaus 2) zu investieren oder in ein neues Gebäude mit viel längerer Lebensdauer.



Kerag Parkplatz



Situation Kerag Parkplatz

### 3.6. Hauptprojekt A-3: Gerbestrasse 11

An der Gerbestrasse 11-13 sind zwei aneinandergebaute Gebäude situiert. Der neuere Teil beinhaltet Einstellplätze für Boote und ist dem Sportfischerverein vermietet. Er wurde 1995 nach einem Brand neu erstellt. Im historischen Teil handelt es sich um die ‚alte Braui‘. In diesem Gebäudeteil sind Nebennutzungen enthalten, wie Lager, Werkstätten, Abstellräume. Auf dem Dach der ‚alten Braui‘ befindet sich ein Parkplatz, der von der Seestrasse her erschlossen ist. Die Statik des Gebäudes muss wegen eindringendem Wasser regelmässig geprüft werden.

Das Gebäude mit diesem Profil wird künftig unverhältnismässig viel Unterhaltungsarbeiten auslösen. Ein wirtschaftlicher Betrieb nur mit Lagerflächen wird nicht genügen, um die Investitionen einer Gebäudesanierung vernünftig amortisieren zu können. Für die Erfüllung von Gemeindeaufgaben wird das Gebäude nicht benötigt. Für verschiedene Mieter (z.B. Gemeindennutzung und Verkehrsverein) sind Ersatzräume zur Verfügung zu stellen.

In diesem Hauptprojekt wird vorgeschlagen, zwischen den beiden Gebäudeteilen eine Abparzellierung vorzunehmen. Die Bootseinstellhalle mit der aktuellen Vermietung (Sportfischerverein) wird wie bisher weitergeführt. Der restliche Parzellenteil wird verkauft.



Situation Gerbestr. 11/13



Fassade der ‚Alten Braui‘



Parkplatz auf dem Dach der ‚Alten Braui‘

### 3.7. Hauptprojekt A-4: Erlenstrasse

Im Hauptprojekt A-4 sind drei Objekte an der Erlenstrasse zusammengefasst. Die Erlenstrasse 9 ist mit dem Nachbargebäude zusammengebaut. Das Gebäude ist weit über dem Lebenszyklus und muss erneuert werden. Die alte Struktur kann nicht weiterverwendet werden und muss komplett abgebrochen werden. Das Gebäude an der Erlenstrasse 46 hat seinen Zenit ebenfalls überschritten und gilt auch als Abbruchobjekt. An der Erlenstrasse 5 befindet sich der Kindergarten Rosengarten. Auch dieses Gebäude muss längerfristig erneuert werden. Die grosse Problematik bei der Erlenstrasse 5 wie auch bei der Erlenstrasse 9 ist die Erschliessung. Der Kindergarten ist über eine steile Aussentreppe erschlossen. Die Kinder, welche von den nördlich gelegenen Quartieren den Kiga besuchen, nutzen heute den Schleichweg über die Erlenstrasse 9 resp. das Nachbargrundstück, da dieser bequemer ist und das Trottoir an der Erlenstrasse im Bereich Nr. 7 nicht vorhanden ist und ein Sicherheitsrisiko im Schulweg darstellt. Von der Erlenstrasse 9 führt ein steiler Stichweg an die Sântisstrasse. Da die Wegeinmündung an der Sântisstrasse gefährlich ist, ist es für die Kinder verboten, diesen als Schulweg zu nutzen. Die Parzelle des Kiga liegt am Hang und ist für diese Nutzung eigentlich ungeeignet. Vernünftige Aussenflächen sind nicht wirklich vorhanden und für eine Kindergartenerweiterung ist die Hanglage ebenfalls nicht geeignet, da horizontale Innen- wie Aussenflächen nur mit viel Aufwand geschaffen werden können. Durch die aktuellen Bautätigkeiten auf der Parzelle Kat. Nr. 3918 fällt in Zukunft der Schleichweg für die Kindergartennutzer weg.

Die Parzellen Kat. Nr. 6454 und 2702 weisen grosse Qualitäten für den Wohnungsbau aus. Die unverbaubare Hanglage mit Seesicht ist auf dem Wohnungsmarkt sehr gefragt. Die Parzellen eignen sich für Gemeindeaufgaben nicht.

Beim Hauptprojekt A-4 werden verschiedene Ziele verfolgt.

- Reduktion des Portfolios mit Verkauf von Objekten, welche nicht für Gemeindeaufgaben genutzt werden können.
- Das Abbruchobjekt Erlenstrasse 9 entledigen, um grosse unnötige Investitionen zu vermeiden.
- Das Abbruchobjekt Erlenstrasse 46 abbrechen und das Landstück für die Schulraumplanung entwickeln, um grosse unnötige Investitionen zu vermeiden.
- Die Sicherheit des Kindergartens mit dessen Erschliessung verbessern.
- Erweiterbarkeit des Kindergartens ermöglichen.
- Das Trottoir an der Erlenstrasse verbessern.

Als erstes werden die Mietverträge an der Erlenstrasse 46 und 9 (gestaffelt) aufgelöst und das Gebäude Nr. 46 wird abgebrochen. Auf dieser Parzelle wird ein neuer Kindergarten erstellt, der mit einer zweiten Einheit erweitert werden kann. Dann wird der Kindergarten gezügelt. Die beiden Parzellen Erlenstrasse 5 und 9 werden zusammengelegt und entlang der Erlenstrasse wird eine Berichtigung der Strasse, des Trottoirs und der Parkplätze vorgenommen. Die Parkplätze werden zugunsten einer Parzellenerschliessung aufgehoben und das Trottoir wird so weit wie möglich verlängert. Nach den Berichtigungen an der Erlenstrasse werden die beiden zusammengelegten Parzellen verkauft. Für



Situationen Erlenstr. 5 / 9 / 46  
(von oben nach unten)

den Kindergartenersatz werden die Investitionen auf ca. CHF 0.72 Mio. geschätzt.

Der Nachbar der Erlenstrasse 7 könnte in das gesamte Projekt miteinbezogen werden. Dadurch würde der Verkaufswert gesteigert werden und das Trottoir könnte an der Erlenstrasse durchgehend geführt werden. Dieser Einbezug ist jedoch nicht zwingend.

Im Endresultat werden nicht für gemeindeaufgaben geeignete Abbruchobjekte abgestossen oder für andere Nutzungen entwickelt, um grosse unnötige Investitionen zu vermeiden. Als Nebenprodukt kann die Sicherheit des Kindergartens verbessert und seine Erweiterbarkeit sichergestellt werden. Und ein schönes Nebenprodukt sind die durch den Verkauf generierten Einnahmen, die für andere wichtige Gemeindeaufgaben verwendet werden können.



Parzellen Kat. Nr. 6454/2702:  
Bei einer Zusammenlegung  
entsteht eine für den Wohnungs-  
bau geeignete Parzelle



Erlenstrasse 5 / 9; Seeblick



Fotos Erlenstr. 5 / 9 / 46

### 3.8. Hauptprojekt A-5: Breitenstrasse 1

Das Objekt wurde 1972 erstellt und beinhaltet 37 Zimmer, zwei Wohnungen und noch aktive Zivilschutzräume. Es befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Finanzvermögen angegliedert. Das Gebäude sollte kurzfristig einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Diese ist jedoch stark zu hinterfragen, da sich die statische Struktur schwer ändern lässt und ein Einbau von Wohnungen nach heutigen Erkenntnissen nicht realisierbar ist. Ebenso wird das Landstück für die Schulraumplanung nicht benötigt. Die von der Gemeinde (Abt. Soziales) genutzten Zimmer können auch in anderen Objekten angeboten werden. Das Gebäude wird für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde nicht zwingend benötigt.

Mit einem Verkauf könnten die anstehenden hohen Investitionen umgangen werden und im Gegenzug sogar in einen Ertrag umgemünzt werden. Eine Umzonung in die Zone W 2 ist für einen Verkauf zwingend. Die Zimmer der Abteilung Soziales können in anderen Objekten erstellt werden (z.B. Zugerstrasse 15, Dachgeschossausbau und Umnutzung des Erdgeschosses).



Situation Breitenstrasse 1



Die Breitenstrasse 1 ist stark renovationsbedürftig. In Kürze fallen hohe Investitionen an.

### 3.9. Objekte Teil A im Finanzvermögen

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Bauzone	Entscheid/ Vorschlag	Begründung
1	Zugerstrasse 15	7378	WG 3	Entwickeln	Teil der Gemeindeaufgabe, Dachgeschoss ausbauen, Vermietung EG prüfen
2	Drei Könige (ohne Saal)	5530	Kernzone	Verkaufen	Hotelbetrieb keine Gemeindeaufgabe, hohe künftige Investitionen
3	Erlenstrasse 9	2702	Kernzone	Verkaufen	Keine Gemeindeaufgabe, Abbruchobjekt, hohe künftige Investitionen
4	Erlenstrasse 46	6386	W 2	Entwickeln	Keine Gemeindeaufgabe, Abbruchobjekt, hohe künftige Investitionen
5	Chrüzweg 8	5896	Kernzone	Behalten	Teil der Gemeindeaufgabe, Guter Zustand, geringe Unterhaltskosten
6	Seestrasse 82	1833	Kernzone	Behalten	Gemeindeaufgabe, Asylunterkunft, (Familiengärten)
7	Glarnerstrasse 33 (Teil Wohnungen)	6216	Zone für öffentl. Bauten	Behalten	Strat. Landsicherung, grosse zusammenhängende Fläche in Zentrumsnähe
8	Breitenstrasse 1	4723	Zone für öffentl. Bauten	Verkaufen	Gemeindeaufgaben können ausgegliedert werden, kein Bedarf für Schule, sehr Schlechter Zustand
9	Remise	6794 6795	Erholungszone	Entwickeln	Initiative Remise II 2014, muss dem Souverän vorgelegt werden
10	Land Zugerstr. / Sunnengartenstrasse	7384	WG 3	Entwickeln	Kerag; Verwaltung zentralisieren, neues GH
11	Land Wandflue	670	Landwirtschaft	Behalten	Rebberg, ev. Tauschobjekt
12	Land Kirchstr./ Wiesengrundstrasse	1697	Kernzone	Verkaufen	Ev. Tauschobjekt
13	Land Göldisteig	8290	W 2 (ohne Ausnützung)=	Behalten	Restland da keine Ausnützung vorhanden
14	Land Seestrasse (Parkplatz Seebad)	6791 5674	Kernzone	Behalten	Strategische Landsicherung, mögliches Tauschobjekt
15	Land Seestrasse (P+R SBB)	5585	Kernzone	Behalten	Als Parkplatz weiterführen für ÖV
16	Land Bocciaanlage	7622 7623	Erholungszone	Behalten	Erholungszone für Seegebiet
17	Gutsbetrieb Mistlibühl	1205 Hütten	Landwirtschaft	Behalten	Baurecht
18	Land Schwyzerstrasse 37	6128	Zone für öffentl. Bauten	Entwickeln	Baurecht
19	Dorfstrasse 72 Villa Steinburg	6083	Kernzone	Behalten/ ev. verkaufen	Baurecht / in Abhängigkeit Gemeindehaus II
20	Fälmis	7900	WG 3	Verkaufen	Baurecht; mit Altlast
21	Fälmis	6959	WG 3	Behalten	Baurecht
22	Fälmis	7194	WG 3	Behalten	Baurecht

### 3.10. Objekte Teil A im Verwaltungsvermögen

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Bauzone	Entscheid	Begründung
1	Bad am Hüttnersee	(div.)	Landwirtschaft	Behalten	Öffentl. Aufgabe Erholungsgebiet
2	Seebad	div.	Erholungszone	Behalten	Öffentl. Aufgabe Erholungsgebiet
3	Bootshaabe Seegarten	6026	Erholungszone	Behalten	Bootsplatzvermietung bei Gemeinde belassen
4	Seestrasse 19 (Gemeindehaus I)	5891	Kernzone	Behalten/ Umnutzen	Gemeindeaufgaben, Wichtiges Gebäude
5	Chüngengass 6 (Gemeindehaus II)	6853	Kernzone	Verkaufen	Verwaltung zentralisieren, Hohe künftige Investitionen, Auflagen Denkmalpflege
6	Dorfbachstrasse 12	1857	Kernzone	Behalten	Öffentlicher Charakter, Dorfmuseum, wichtiger Bau
7	Dorfstrasse 53	1439	Kernzone	Behalten	Gemeindeaufgabe Asylunterkunft
8	Gerbestrasse 11-13 (alte Braui/Fischerv.)	6599	Kernzone	Teilverkauf/ abparzellieren	Lagerräume sind keine Gemeindeaufgabe, hohe Investitionskosten, bei Sanierung der Statik
9	Glarnerstrasse 33 (Teil Verwaltung)	6216 (Teil)	Zone für öffentl. Bauten	Behalten	Strat. Landsicherung, grosse zusammen- hängende Fläche in Zentrumsnähe
10	Glarnerstrasse 37	6216 (Teil)	W 3	Entwickeln	Gemeindeaufgabe, Objekt wird 2014 saniert
11	Kläranlage Mülönen	5878	Zone für öffentl. Bauten	Behalten	Öffentliche Aufgabe
12	Drei Könige Saal	5530	Kernzone	Verkaufen	Hohe künftige Investitionen, Auslastung Saal eher bescheiden
13	Sternenweier WC/Gerätehaus	(7885)	Erholungszone	Weiterführen	Land im Besitz der Allmendkorporation
14	Sunnengartenstr. 10 (Feuerwehrgebäude)	3640	Zone für öffentl. Bauten	Verkaufen	Verwaltung zentralisieren, Feuerwehr als einzige Aufgabe kann in neues GH integriert werden
15	Untere Schwanden- str. 42 (Werkhof)	8262	Industriezone	Behalten	Öffentliche Aufgabe
16	Stationsstrasse 15 (Haaggeri-Saal)	5965	Zone für öffentl. Bauten	Behalten	Teil Schulraumplanung, Masterplan Samstagern, wichtiger Saal für Dorfteil Samstagern
17	Land Wisshusplatz	1496	Kernzone	Behalten	Als Parkplatz weiterführen für Gewerbe
18	Land alte Wollerauerstrasse	4729	WG 2	Behalten	Ev. Tauschobjekt
19	Land Bärenbrügglistrasse	2923	WG 3	Behalten	Öffentl. Aufgabe, Sammelstelle
20	Land Berg-/ Juchmattstrasse	2614	WG 2	Behalten	Einlenker/Strassenbau
21	Land Burghaldenstrasse	3061	Freihaltezone	Behalten	Aussichtspunkt Gottfried Keller Plätzli, Spekulationsentzug
22	Land bei Burgruine Alt Wädischwil	4410	Freihaltezone	Behalten	Freihaltezone, ev. Tauschobjekt
23	Land Chrüzweg/ Farbweg	279	Kernzone	Behalten	Familiengärten weiterführen, strategische Landsicherung, mögliches Tauschobjekt
24	Land bei Gemein- haus I (Parkplatz)	5890	Kernzone	Behalten	Als Parkplatz weiterführen für Gemeinde und Gewerbe
25	Land Seegarten/ Hafen (Parkplatz)	8303	WG 3	Behalten	Als Parkplatz weiterführen, strat. Landsicherung
26	Land Hotze-/ Dorf- bachstrasse (Parkpl.)	3784	WG 3	Behalten	Als Parkplatz weiterführen für Gewerbe
27	Land Schützengass	2893	Kernzone	Behalten	Als Parkplatz weiterführen für Gewerbe

	(Parkplatz)				
28	Land Rosenhaldenweg / Leimgrubenstr.	4025	Freihaltezone	Behalten	Öffentlicher Spielplatz
29	Land Rosenhaldenweg	4788	Freihaltezone	Behalten	Öffentliche Spielwiese
30	Land Reidholzstrasse	5495	WG 2	Behalten	Laufender Vertrag mit Verein, str. Landreserve, ev. Tauschobjekt
31	Land Mettlen	3779	Freihaltezone	Behalten	Öffentlicher Spielplatz
32	Land Reservoir Breiten	3479	Zone für öffentl. Bauten	Behalten	Reservoir unterirdisch, zum entwickeln geeignet
33	Land bei Busbahnhof	6079	Kernzone	Entwickeln	Aufgabenerfüllung ÖV, neuer Busbahnhof wird 2015/16 erstellt
34	Land Sennweidweiher	4566	Wald	Behalten	Wald
35	Land Gölditobelweg	3094	W 2	Behalten	Wegstück
36	Land Chrüzweg/ Dorfbachstrasse	1654	Kernzone	Behalten	Landreststück (21 m <sup>2</sup> ), Grünfläche
37	Land Reidholz-/ Burghaldenstrasse	7440	W 2	Behalten	Landreststück, Grünfläche
38	Land Sternenweier/ Mülibach/Witistrasse	1868	Landwirtschaft	Behalten	Restfläche/Dammteil
39	Land Sternenweier/ Witistrasse	6447	Wald	Behalten	Dammteil/Waldfläche
40	Land Sternenweier Weierstrasse	6445	Wald	Behalten	Dammteil/Waldfläche
41	Land Sternenweier Weierstr. (Kanalbord)	6439	Landwirtschaft	Behalten	Kanalteil

### 3.11. Baurechte <sup>6)</sup>

Ein Baurecht ist das Recht, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er – anders als bei einem Verkauf – Eigentümer des Bodens bleibt. Der Baurechtsgeber verzichtet beim Abschluss eines Baurechtsvertrags für die festgelegte Dauer auf eine eigene Nutzung. Der Baurechtsnehmer kann darauf ein Bauwerk errichten, welches sein Eigentum wird. Wenn die Bebauung einmal abgeschlossen ist, ist die Bewirtschaftung ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsgeber erhält im Gegenzug einen im Voraus bestimmten Betrag, den sogenannten Baurechtszins, als Entgelt dafür, dass er sein Eigentum – den Boden – zur Verfügung stellt. Der Baurechtszins ist in der Regel jährlich zu entrichten; er wird in bestimmten Intervallen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine wichtige Grösse zur Berechnung des Baurechtszinses ist die Bestimmung des Landwertes.

Am Ende der festgelegten Laufzeit fällt das Bauwerk in den Besitz des Grundeigentümers, was als «Heimfall» bezeichnet wird. Dafür hat er «dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten» (ZGB, Art. 779d). Meist ist diese im Voraus beziffert oder anderweitig geregelt. Die Heimfallentschädigung orientiert sich oft am Gebäudewert. Durch den Heimfall behält die Baurechtsgeberin langfristig die Gestaltungshoheit über das im Baurecht abgegebene Areal.

Hier muss angefügt werden, dass der ‚Heimfall‘ als Risiko für eine Gemeinde deklariert werden muss, wenn im selben Jahr mehrere grössere Baurechte auslaufen. Entweder muss die Gemeinde heruntergewirtschaftete Gebäude übernehmen, den Baurechtsnehmer dafür entschädigen und die baufälligen Gebäude aufwändig sanieren oder die Gemeinde übernimmt Gebäude im tadellosen Zustand und muss dafür hohe Entschädigungen zahlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Baurechte der Gemeinde Richterswil aufgelistet, damit das ‚Klumpenrisiko‘ ersichtlich ist.

<sup>6)</sup><http://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht> (Schweiz), 25.03.2014

Die Gemeinde als Baurechtsnehmer:

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Baurechtsgeber	Beschrieb	Baurechts- ende	Vertrag
1	Bad am Hüttnersee	8242	Allmend- korporation Richterswil	Teilgrundstück für die Erstellung und den Betrieb eines Badehauses	31.12.2015 (Vertrags- erneuerung angestrebt)	Personaldienst- barkeit vom 2.5.1975
2	Sternenweier WC/Gerätehaus/PP	(7885)	Allmend- korporation Richterswil	Das Gebäude ist im Besitze der Gemeinde. Der Geräteraum dient den Nutzern des Sportplatzes Sternen, die WC-Anlagen und Parkplätze sind öffentlich	31.12.2020	16.06.1992

### Die Gemeinde als Baurechtsgeber:

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Baurechtsnehmer	Beschrieb	Baurechtsende
1	Gutsbetrieb Mistlibühl	1205 Hütten	Privat	Die Ökonomiegebäude wurden verkauft, das Land ist im Baurecht abgegeben	26.9.2041
2	Land Schwyzer- strasse 37, oberhalb Alterzentrum Wisli	8029 (neu 8348)	Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil (BGR)	Das Land wurde im Baurecht abgegeben, damit die BGR eine Überbauung für Alterswohnungen erstellen kann. Die Baurechtsabgabe ist ein Beitrag der Gemeinde, welcher aus der Altersstrategie entstanden ist. Es besteht ein Gestaltungsplan.	31.12.2093
3	Dorfstrasse 72 Villa Steinburg	6083	Privat	Bei diesem Recht wurde das Land im Baurecht abgegeben und das, unter Denkmalschutz stehende Gebäude ‚Villa Steinburg‘ verkauft.	25.09.2084
4	Am Ribelrain, Fälmis	7900	Privat		18.02.2099
5	Am Ribelrain, Fälmis	6959	Baugenossenschaft im Fälmis	Landabtretung, damit die BG Fälmis Wohnungen erstellen kann	2045
6	Am Ribelrain, Fälmis	7194	Baugenossenschaft im Fälmis	Landabtretung, damit die BG Fälmis Wohnungen erstellen kann	2045
7	Land Burgmoos	5641	Tennisclub	6 Tennisplätze , Gebäude durch Club/Gemeinde erstellt	21. 12.2080
8	Erlenstrasse/ Seestrasse	6385	privat	Die Parzelle Kat. Nr. 6385 ist eine Parzelle zur Erschliessung der Parzellen Kat. Nr. 6341-6346 und zur Erstellung von Parkierungsmöglichkeiten für diese Parzellen.	30.04.2084
9	Erlenstrasse/ Seestrasse	6341	Stweg Erlen	Landabtretung zur Erstellung von Wohnungen und Parkierung (Parz. Nr. 6358)	30.04.2084
10	Erlenstrasse/ Seestrasse	6342	Stweg Erlen	Landabtretung zur Erstellung von Wohnungen und Parkierung (Parz. Nr. 6358)	30.04.2084

### 3.12. Übersicht Familiengärten

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Ortsbezeichnung	Bezeichnung Familiengärten	Zuständig Verwaltung
1	Chrüzweg/ Farbweg	279	Dorf	Gemeindehaus/Dorf	Familiengärtner Verein Richterswil
2	Breiten-/ Burg- haldenstrasse	3479	Reservoir Breiten	Breiten	Familiengärtner Verein Richterswil
3	Seestrasse 82	1833	Seestr. 82/ Asylzentrum	Waisenhaus	Familiengärtner Verein Richterswil
4	Glernerstrasse 33 Schwyzerstrasse	6216	Glernerstr. 33	-	Gemeinde

### 3.13. Übersicht über mögliche Objekte für soziale Aufgaben

Die Gemeinde Richterswil hat am 12. September 2013 dem Baurechtsvertrag mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil zugestimmt. Im Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auch das Gebäude der Schwyzerstrasse 37, welches von der Gemeinde als Asylunterkunft genutzt wird. Das Gebäude wird dem gemeinnützigen Bauprojekt weichen müssen.

Um teure Raummieten für die gesetzlich vorgeschriebenen Asylunterkünfte zu vermeiden, muss für die Abteilung Soziales Ersatzraum geschaffen werden. Die hier aufgeführten Objekte könnten für den Ersatzraum als temporäre oder längerfristige Zwischenlösungen genutzt werden. Die Auflistung unterliegt keiner Priorisierung.

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Nutzung	Massnahme	Bemerkung
1	Seestrasse 82	1833	Asylunterkünfte	Dachausbau	
2	Seestrasse 82	1833	Asylunterkünfte	Container auf Umgebung aufstellen	Längerfristige Massnahme
3	Glernerstrasse 33	6216 (Teil)	Notwohnungen, Asylunterkünfte	Wohnungen entmieten	Die Wohnungen sind zonenfremd
4	Glernerstrasse 33	6216 (Teil)	Asylunterkünfte	Container auf Landreserve aufstellen	Längerfristige Massnahme
5	Reservoir Breiten	3479	Asylunterkünfte	Container auf Landreserve aufstellen, Familiengärten entmieten	Wegen Familiengärten nicht prioritär, längerfristige Massnahme
6	Chrüzweg 8	5896	Notwohnung	Verwaltung in neues GH integrieren	Keine Asylunterkunft
7	Alterssiedlung Wisli	6021	Asylunterkünfte	Mieter in neue Überbauung Wisli umsiedeln	Für Übergangszeit Objekt auf Abbruch bewirtschaften und in dieser Zeit umnutzen, Asylwesen wäre eine temporäre Zwischennutzung
8	Breitenstrasse 1	4723	Asylunterkünfte	Leere Erdgeschosswohnung umbauen	Sehr einfache Massnahme, temporäre Zwischenlösung vor Verkauf
9	Breitenstrasse 1	4723	Asylunterkünfte	Zimmer stockweise entmieten	Temporäre Zwischenlösung vor Verkauf
10	Zugerstrasse 15	7378	Asylunterkünfte	Dachgeschoss ausbauen	
11	Zugerstrasse 15	7378	Asylunterkünfte	EG Vermietung prüfen	

## 4. Teil B: Bauten für Bildungseinrichtungen

### 4.1. Übersicht Hauptprojekte Teil B

Nr.	Schulanlage	Masterplan	Massnahmen	Ausgaben
1	Samstagern	Masterplan erstellt	Schritt 1: Bau von zwei Erweiterungsbauten	3.1 Mio
2	Töss	Masterplan vorgesehen	Umnutzung best. Turnhalle, Ersatz Turnhalle, Schulraumerweiterung, Optimierung der best. Schulhäuser	Noch zu bestimmen
<b>Total</b>				<b>Noch zu bestimmen</b>

### 4.2. Schulraumplanung

Innerhalb der Schulraumplanung überprüft die Abteilung Bildung in regelmässigen Abständen, wie sich die Schüler- resp. Klassenzahlen entwickeln. Der Blick in die Zukunft ist dabei ein schwieriges Unterfangen, weil verschiedene Einflussfaktoren geschätzt werden müssen. Eine hundertprozentige Sicherheit, wie sich diese Einflussfaktoren wirklich entwickeln gibt es nicht, die in der Gemeinde Richterswil angewandte Methode ist jedoch in der Schulraumplanung ein anerkanntes Instrument. Zu den Einflussfaktoren gehören: die Jahrgangsstatistiken (inkl. Übertrittsstatistiken), die Bautätigkeit (Leerstand und aktuelle Baueingaben zu konkreten Bauprojekten bezogen auf bestimmte Gebiete, Wohneinheiten mit möglichem Mieter-/Käuferspiegel) und die Wohnbevölkerung (Wachstum, Zu- und Wegzüge) sowie die aktuellen Klassengrössen in den jeweiligen Schulhäusern und die gesetzlichen Grundlagen.

Innerhalb der Schulraumplanung wurden mit Machbarkeitsstudien in verschiedenen Konzeptphasen die Schulanlagen auf ihre Erweiterbarkeit geprüft. Dabei wird versucht herauszufinden, welche Varianten für eine Schulhauserweiterung möglich sind. Die Machbarkeitsstudien prüfen sozusagen den nächstbesten Schritt. Das bauliche Instrument der ‚Machbarkeitsstudien‘ wird in Zukunft durch das Instrument ‚Masterpläne‘ ergänzt. Die Masterpläne verfolgen einen anderen Ansatz. Sie sollen aufzeigen, welches unter den aktuellen Randbedingungen die betriebswirtschaftlich optimalste Schulhausgrösse auf einem konkreten Landstück oder bei einer bestehenden Anlage ist. Mit den Masterplänen kann abgeschätzt werden, wie sich eine Schulanlage entwickeln wird. Daraus können Unterhaltszyklen (z.B. unter laufendem Betrieb) und Schulhauserweiterungen (direkte Erweiterungen oder Zwischenlösungen mit Provisorien jeweils im Zusammenhang mit dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz) vorgängig abgeschätzt werden.

Aufgrund der jährlich aktualisierten mittelfristigen Schulraumplanung hatte die Schulpflege bereits im Frühjahr 2011 auf den fehlenden Schulraum in den Schulhäusern Töss und Breiten sowie für die Primarschule Samstagern hinge-

wiesen. In verschiedenen Sitzungen mit dem Gemeinderat wurde der Schulraumbedarf mit Nachweis des Schulraum-Mehrbedarfs durch die Umsetzung des neuen Volksschulgesetzes (zusätzliche Schulräume für Blockzeiten mit musikalischer Grundausbildung und Betreuungsstunden; Schulleitungsbüros; Erweiterung des sonderpädagogischen Angebots; Sicherstellung bedarfsgerechtes ausserschulisches Betreuungsangebot) sowie für zeitgemässen Schulunterricht ermittelt. Der Gemeinderat hat denn auch in seinen Legislaturzielen 2010–2014 ausgeführt, dass mit der ‚Schulraumplanung der notwendige Bedarf an Raum für zeitgemässen Unterrichten angeboten werden kann und die bedarfsgerechte ausserschulische (Tages-) Betreuung sichergestellt ist‘.

Aus der Schulraumplanung mit den eingangs beschriebenen Einflussfaktoren kombiniert mit den baulichen Instrumenten haben verschiedene Projekte entstehen lassen: Breiten, Mettlen, Töss und Samstagern. Die Projekte Breiten und Mettlen sind bereits umgesetzt.

#### 4.3. Hauptprojekt B-1: Schulraumplanung Samstagern



Schulraumerweiterung



Erweiterung Kindergarten/Hort

Primarschule: Die Schule Samstagern wird auf einen 12 Klassenbetrieb geplant, mit den entsprechenden Zusatzräumen (nicht-textile Werken-, Gruppen- und Therapieräume, Bibliothek, Informatik, Lehrer- und Arbeitsvorbereitungszimmer) aufgrund der Empfehlungen der Bildungs- und Baudirektion Zürich für Schulhausbauten vom Januar 2012. Durch interne Verschiebungen kann zudem der vorhandene Schulraum besser genutzt werden. Therapie- und Spezialräume benötigen nur die halbe Fläche eines Klassenzimmers, womit durch Nutzungsverschiebungen wieder Klassenzimmer frei würden.

Kindergarten: Im Rahmen der Vorbereitungen für die Umsetzung des dringend notwendigen Schulraumbedarfs war es der operativen Leitung der Schule wichtig, zu prüfen, wie sich die Kindergarten-Schülerzahlen mit der Umsetzung von HARMOS (Harmonisierung der obligatorischen Schule) verändern. Gemäss Entscheid der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an einer Volksabstimmung wird das Schuleintrittsalter schrittweise ab dem Schuljahr 2014/2015 um einen halben Monat pro Schuljahr von Ende April auf Ende Juli zurückversetzt. Das heisst für die Schule, dass ab 2014 entsprechend mehr Kinder pro Jahrgang in den Kindergarten eintreten werden. Die aktuellen Erhebungen

zeigen, dass ein vierter Kindergarten für den Schulkreis Samstagen nach den heute bekannten Geburtenzahlen gemäss Einwohnerkontrolle ab dem Schuljahr 2014/2015 notwendig sein wird. Diese Information ist für die weitere Planung der Schulraumerweiterung in Samstagen sehr wichtig. Gemäss kantonalen Richtwerten wird eine Kindergartenklasse mit 18 – 20 Kindern geführt. Zweckmässigerweise ist dabei auch die seit längerem in Aussicht genommene Verlegung des eingemieteten Kindergartens Fälmis in die Schulanlage geprüft worden. Der Kindergartenstandort innerhalb der Schulanlage führt sowohl in geografischer Sicht (Schülerzuteilungen) wie auch in schulbetrieblicher Sicht (Schulnähe) zu Vorteilen.



Situation Schulanlage Samstagen

**Ausserfamiliäre Betreuung:** Für die Schule Samstagen werden der Schülerhort sowie die Mittagsbetreuung gemeinsam im Schulhaus Samstagen 3 geführt. In den letzten Monaten sind die Belegungszahlen markant angestiegen und es drängt sich eine Aufteilung dieser beiden Angebote, analog der Schulkreise Feld und Dorf, auf. Insbesondere für den Schülerhort bestehen klare Raumvorschriften des Kantons (Vorgabe 4 m<sup>2</sup> pro Hortkind), welche mit der aktuellen Belegung im neuen Schuljahr 2014/2015 nicht mehr eingehalten werden können. Deshalb wird im geplanten Gebäude ‚Kindergarten‘ ein Raum für die Mittagsbetreuung vorgesehen. Damit können die verbindlichen Vorgaben der Hort-Richtlinien wieder eingehalten werden und das Angebot für Hort und Mittagsbetreuung sollte auf mittlere Sicht ausreichend sein.

#### 4.4. Hauptprojekt B-2: Schulraumplanung Töss

Auch in der Schulanlage Töss verändern sich die Klassenzahlen. Beim Schulraumprojekt Töss wird aus betrieblichen Gründen versucht, die fehlenden Räumlichkeiten innerhalb der Schulanlage erstellen zu können. Die bestehende Turnhalle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund des Schutzperimeters der Denkmalpflege kommt ein Abbruch nicht in Frage. Für den Turnbetrieb wird eine alternative Lösung gesucht. Die bestehende Turnhalle soll für Schulräumlichkeiten umgebaut werden und in den bestehenden, geschützten Gebäuden werden mit einfachen Mitteln räumliche Verbesserungen angestrebt. Die Machbarkeitsstudien haben verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt. Da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich geändert haben (Gewässerabstandsvorschriften), werden die Machbarkeitsstudien voraussichtlich mit einem Masterplan ergänzt.



Bestehende Schulanlage Töss



Bestehende Situation

#### 4.5. Objekte Teil B im Verwaltungsvermögen

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	m <sup>2</sup>	Bauzone	Entscheid	Begründung/ Bemerkungen
1	Schulanlage Boden Schulhäuser	4313	14'510	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
	Schulanlage Boden Schulhäuser	5258	7'695	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
	Schulanlage Boden Aussenplätze	5111	7'965	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
2	Schulanlage Breiten	487	5'196	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	Schutzperimeter Denkmalpflege Pavillon max. 10 Jahre Laufzeit
3	Schulanlage Feld 1 Schulgebäude	6667	22'494	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
	Schulanlage Feld 1 Turnhalle, Wohnung Schwimmbad,	6667	-	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
4	Schulanlage Feld 2 Schulgebäude mit Turnhalle	6667	-	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
	Schulanlage Feld 2 Kindergarten	6667	-	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellen	
5	Schulanlage Samstagern Schulhaus 1	949	1'927	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellt	Schutzperimeter Denkmalpflege
	Schulanlage Samstagern Schulhaus 2 (mit MZG)	5965	3'398	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellt	Schulraumerweiterung in Ausführung
	Schulanlage Samstagern Schulhaus 3	6572	2'751	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellt	
	Schulanlage Samstagern Pavillon	7252	3'282	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan erstellt	Schulraumplanung; Erweiterungsbauten 2014
6	Schulanlage Töss Schulhäuser und Turnhalle	6968	6'628	Zone für öffentliche Bauten	Masterplan in Prüfung	Erweiterung in Planung
7	Kindergarten Etzelstrasse	3785	1'184	Zone für öffentliche Bauten	entwickeln	Sanierung prüfen
8	Kindergarten Hügsam	6722	2'744	Zone für öffentliche Bauten	behalten	
9	Kindergarten Leemann	3883	1'495	W 3	entwickeln	Sanierung prüfen
10	Kindergarten Mettlen Doppelkiga 1 und 2 Pavillon Kiga 3	3780	1'569	Zone für öffentliche Bauten		Im Pavillon 3 befinden sich die Musikschule und der Mittagstisch
11	Kindergarten Reidholz Doppelkiga	4909	1'891	Zone für öffentliche Bauten	behalten	
12	Kindergarten Rosengarten	6454	1'654	Kernzone	Entwickeln/ Verlegen	Siehe auch Hauptprojekte
13	Kindergarten Feld 1 und 2 Doppelkindergarten	6667	-	Zone für öffentliche Bauten	behalten	Teil der Schulanlage Feld 2
14	Kindergarten Wisli (eingemietet)	-	-	-	Aufheben, künden	Wird in die neue Überbau- ung Wisli integriert
15	Kindergarten Fälmis (eingemietet)	-	-	-	Aufheben, künden	Wird in die Schulraumer- weiterung Samstagern integriert
16	Land im Walder	7539 8239	-	W 2 / öffentl. Bauten	Entwickeln	Strat. Landsicherung für Schulraumplanung, vergl. Masterplan Samstagern

## 5. Teil C: Bauten für Jugend und Alter

### 5.1. Hauptprojekt C-1: Gartenstrasse

Das Konzept ‚Wohnen und Pflege im Alter‘ der Gemeinde Richterswil aus dem Jahre 2003 zeigt auf, dass aufgrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Angebote bis in Jahr 2013 zusätzlich 50-60 Pflegeplätze benötigt werden.

Am 25. November 2007 wurde an der Urne entschieden, die Parzelle Kat. Nr. 6327 mit 2'844 m<sup>2</sup> Land an der Gartenstrasse 7 (Areal Silberschmidt) zu erwerben. An der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2008 stimmt der Souverän dem Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrages für das Areal zu. Am 15. Mai 2011 haben die Stimmberechtigten an der Urne einem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'406'000.- zugestimmt und knapp zwei Jahre später, am 3. März 2013, einem Gesamtkredit von CHF 28'538'973 (Baukredit über CHF 24.7 Mio. zuzüglich Landwert von CHF 3.5 Mio. und Vorstudien CHF 300'000) für den Bau eines Wohn- und Pflegeheims (WPG) mit 56 Pflegeplätzen an der Gartenstrasse.

Wegen zwei Einsprachen musste die Gemeinde Richterswil das Baugesuch für das WPG zurückziehen. Grund dafür ist der Schutzperimeter, in welchem das Haus Silberschmidt eingebunden ist. Die Gemeinde wird jedoch am Projekt festhalten und dem Souverän eine Umzonung in die öffentliche Zone vorschlagen, wie auch die Entlassung des Hauses Silberschmidt aus dem Schutzperimeter. Durch die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wird eine neue Baueingabe nötig.



### 5.2. Objekte Teil C im Verwaltungsvermögen

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	Bauzone	Entscheid	Begründung
1	Gartenstrasse 7	6372	(neu Zone für öff. Bauten)	Entwickeln	Wohn- und Pflegeheim (WPG)
2	Alterszentrum Wisli	8347	Zone für öff. Bauten	Behalten	entwickeln nach Bau WPG
3	Alterswohnungen Wisli	6021	Zone für öff. Bauten	Behalten	entwickeln nach Bau WPG
4	Etzelstrasse 24	8063	W 3	Behalten	Gemeindeaufgabe
5	Gerbestrasse 19 (JFZ)	5877	Zone für öff. Bauten	Behalten	Jugend-/Freizeitzentrum (JFZ)
6	(Wohngruppe Drei Eichen)	-	-	Behalten	eingemietet

## 6. Teil D: Bauten für Sport und Freizeit

### 6.1. Hauptprojekt D-1: Gesamtsportanlagenkonzept (GESAK)

#### Erweiterung Erholungsgebiet Burgmoos

Die Gemeinde Richterswil hat im Jahre 2009 in Zusammenarbeit mit Vertretern der Sportvereine, der Schulen und weiteren Interessensvertretern ein Gesamtsportanlagenkonzept (GESAK) erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass der Zusammenzug verschiedener Sportaktivitäten an einem Standort wesentliche Vorteile gegenüber dem heutigen Ansatz mit verstreut und peripher gelegenen Sportanlagen aufweist. Die Sportanlage Burgmoos bietet die idealen Voraussetzungen für diese Konzentration, da sie mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, von beiden Ortsteilen (Richterswil und Samstagern) gut erreichbar ist und langfristig ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten bietet.



Parzelle im Chalchbüel

#### Zur Aufhebung vorgesehene Erholungsgebiete Chalchbüel und Sternen

Mit der Erweiterung des Erholungsgebietes Burgmoos bzw. dem Bau der entsprechenden neuen Sportanlagen ist die Aufhebung der Erholungsgebiete im Bereich der beiden bestehenden Fussballplätze in den Gebieten Chalchbüel und Sternen verbunden. Diese Aufhebungspflicht gilt auch, wenn das Erholungsgebiet Burgmoos zu einer regionalen Anlage aufklassiert werden sollte. Die aufzuhebenden Fussballplätze sollen langfristig rekultiviert werden.

#### Umsetzung

Die schrittweise Umsetzung ist wie folgt vorgesehen:

- Die Festlegung des erweiterten Erholungsgebietes Burgmoos im behördenverbindlichen kommunalen (oder regionalen) Richtplan ist der erste Planungsschritt. Damit wird das öffentliche Interesse begründet und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausscheidung einer erweiterten Erholungszone in der Nutzungsplanung geschaffen.
- In einem zweiten Schritt ist nach genehmigter Anpassung der Richtplanung die Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen, die auch ein Umsetzungs- und Finanzierungskonzept zur Verlegung der Anlagen Chalchbüel und Sternen enthalten soll. Die Festsetzung einer Erholungszone im Zonenplan erfordert ebenfalls einen Beschluss der Gemeindeversammlung.
- In einem dritten Schritt sind für die jeweiligen Sportanlagen die Landflächen zu sichern und der Vollzug der Kulturland-Kompensation zu regeln. Je nach Verlauf der Verhandlungen ist ein Landerwerb oder Landabtausch zu tätigen oder gestützt auf das mit dem Richtplaneintrag gegebene öffentliche Interesse ein Werkplan festzusetzen und ein Enteignungsverfahren zu erwägen.
- In einem vierten Schritt sind die Planungs- und Baukredite der Sportanlagen durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss auch die Kulturland-Kompensation verbindlich gesichert sein.

- Erst im letzten Schritt schliesslich erfolgt der Bau der Sportanlagen, die Aufhebung der Fussballplätze Chalchbüel und/oder Sternen sowie die Bodenverbesserungs-Massnahmen zur Kompensation des Kulturlandes.

## 6.2. Objekte Teil D im Finanz- und Verwaltungsvermögen

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Kat. Nr.	m <sup>2</sup>	Bauzone	Entscheid	Begründung/ Bemerkungen
1	Chalchbüel	6810	86'426	Erholungszone	Behalten (Langfristig aufheben)	GESAK (Abhängig Abschreibung FC- Gebäude)
2	Land Burgmoos (Sportplatz mit Finnenbahn)	5642	12'391	Erholungszone	Behalten/ Entwickeln	GESAK
3	Land Burgmoos (Tennisanlagen, Clubhaus)	5641	8'467	Erholungszone	Behalten	Baurecht Tennisclub
4	Land Wiese Hirzen	6545	11'986	Landwirtschaft	Entwickeln	GESAK
5	(Land Sternenweier Trainingsplatz, vom FC gepachtetes Land)	7072	16'271	Erholungszone	Mittelfristig aufgeben	Vertrag bis 31.12.2019, GESAK, die Gemeinde unterhält mit dem FC einen Vertrag

## 6.3. Plan Gesamtsportanlagenkonzept Burgmoos

