

## **Protokoll Gemeindeversammlung Rickenbach**

**vom Donnerstag, 2. Dezember 2021,  
Mehrzweckhalle Hofacker, 8545 Rickenbach Sulz**

---

<b>Vorsitz</b>	Hinnen Robert, Gemeindepräsident
<b>Protokoll</b>	Maugweiler Beat, Gemeindeschreiber
<b>Stimmzähler</b>	Christian Büchi Im Felix 17 8545 Rickenbach Sulz  Cyrilla Schnell Steinler 34 8545 Rickenbach Sulz
<b>Anwesend</b>	Anwesende Stimmberechtigte: 92  Nicht Stimmberechtigte: - Beat Maugweiler, Gemeindeschreiber - Kevin Stanger, Finanzverwalter - Reto Calzimaglia, Hauswart Schulhaus Hofacker - Roger Kühne, Werk- und Brunnenmeister - Jonas Gabrieli, Der Landbote - Giuseppe Venturini, Genossenschaft Sunnezirkel - Werner Furrer, Genossenschaft Sunnezirkel
<b>Presse</b>	Jonas Gabrieli, Der Landbote Bianca Blumer, Der Rickenbacher
<b>Stimmrecht</b>	Das Stimmrecht wird niemandem bestritten.
<b>Traktandenliste</b>	Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

---

## Traktanden

A-Geschäft

9

0 Führung

0.5 Gemeindeversammlung

0.5.1 Versammlungen / Sitzungen

### Wahl der Stimmzähler

Aktenzeichen: 0.5.1-21.2055

#### Geschäft Nr. 1

Referent: Robert Hinnen, Gemeindepräsident

#### Beschlussfähigkeit

Der Gemeindepräsident stellt fest, dass folgende Vorbereitungen ordnungsgemäss und gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erledigt wurden:

- Einladung zur Versammlung durch die amtliche Publikation und unter Beachtung der gesetzlichen Frist.
- Bekanntgabe der Traktanden nach den Vorschriften.
- Aktenauflage in der Gemeindeverwaltung und Veröffentlichung des beleuchtenden Berichts.

Die Gemeindeversammlung ist somit beschlussfähig.

#### Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden folgende stimmberechtigten Personen vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

- Christian Büchi, Im Felix 17, 8545 Rickenbach Sulz
- Cyrilla Schnell, Steinler 34, 8545 Rickenbach Sulz

#### Stimmberechtigung

Die nichtstimmberechtigten Personen haben auf separaten Stuhlreihen Platz genommen.

#### Zahl der Stimmberechtigten

Die an der Gemeindeversammlung vorgenommene Zählung ergibt, dass 92 Stimmberechtigte anwesend sind.

## Budget 2022 der Politischen Gemeinde Rickenbach - Genehmigung und Festsetzung Steuerfuss

Aktenzeichen: 9.0.2-21.2004

### Geschäft Nr. 2

Referent: Christoph Lang, Finanzvorsteher

#### Sachverhalt

Das Budget 2022 wurde durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 27. September 2021 zuhanden der Gemeindeversammlung genehmigt.

#### Erwägungen

##### Wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Die ungewisse Situation rund um die Coronakrise beeinflusst auch das Budget 2022 der Gemeinde Rickenbach. Die Auswirkungen auf die Steuererträge von Gemeinden und Kanton sind weiterhin sehr schwierig abzuschätzen. Die Gemeinde Rickenbach sieht sich mit hohen und jährlich wiederkehrenden Kosten konfrontiert, diese betreffen besonders das Gesundheits- und Sozialwesen. Im Gesundheitswesen steigen die Kosten der Pflegefinanzierung laufend. Im Vergleich zum Budget 2021 steigen die Kosten um rund CHF 250'000. Im Bereich der sozialen Sicherheit steigen die Kosten für die Ergänzungsleistungen weiter an. Dazu kommt die Gesetzesänderung im Kinder- und Jugendgesetz, welche die Finanzierung von Fremdplatzierungen im Kanton Zürich neu regelt. Die Kosten werden neu anteilmässig auf Gemeinden und Kanton aufgeteilt. Dies hat für die Gemeinde Rickenbach einen Mehraufwand von rund CHF 250'000 zur Folge. Im Weiteren steigen die Kosten der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe. Der Defizitbeitrag an den ZVV steigt um rund CHF 75'000 gegenüber dem Budget 2021 an.

Die Umstellung des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Thurtal-Feldi hat auch finanzielle Auswirkungen auf den Bereich Wasser. Die Ausgleichszahlungen für eingebrachte Anlagen in den Zweckverband müssen im Jahr 2022 erfolgswirksam verbucht werden. Daher erhöht sich der Stand der Spezialfinanzierung auf rund 3 Millionen Franken. Auf längere Sicht wird sich dieser Betrag durch höhere Beiträge an den Zweckverband automatisch reduzieren. Der Gemeinderat prüft aber eine Gebührenanpassung im Bereich Wasser.

Der Zweckverband Kläranlage Ellikon an der Thur wird per 1. Januar 2023 vermögensfähig umgestellt. Die finanziellen Folgen sind noch nicht genau definiert, der Gemeinderat prüft auch im Bereich Abwasser eine allfällige Gebührenanpassung.

Im Bereich Abfallwirtschaft sind keine grösseren Investitionen geplant. Der Bereich Abfallwirtschaft ist mehrheitlich kostendeckend und besitzt nur eine kleine Reserve in der Spezialfinanzierung. Daher sieht der Gemeinderat von einer Gebührenanpassung ab.

## Stand der Aufgabenerfüllung inkl. externer Aufgabenerfüllungen

Die Mehrkosten der Erfolgsrechnung können langfristig nur über eine Steuererhöhung finanziert werden. Der Einflussbereich der Gemeinde Rickenbach ist bei vielen Ausgaben sehr klein und ist meist an übergeordnete Entscheidungen und Gesetzgebungen gebunden.

Die geplanten Investitionsprojekte können nur über Darlehen finanziert werden. Der Gemeinderat treibt aber weiterhin einen aktiven Unterhalt der Gemeindeliegenschaften an. Dies auch mit Sicht auf das geplante Projekt der Tagestrukturen, welches im 2022 in die konkrete Projektierungsphase übergehen soll.

## Erhebliche Budgetabweichungen gegenüber dem Vorjahrsbudget

Die Erläuterungen zur Erfolgs- und Investitionsrechnung sind in den Budget-Details ersichtlich.

## Begründung zum Antrag des Steuerfusses

Der Gemeinderat sieht sich mit unbeeinflussbaren Mehrausgaben von rund CHF 600'000 gegenüber dem Budget 2021 konfrontiert. Eine Steuererhöhung in naher Zukunft ist somit unumgänglich. Der Gemeinderat möchte den schlechten Prognosen vorbeugen und rechtzeitig auf die zukünftigen finanziellen Schwierigkeiten reagieren. Mit einer Steuererhöhung von 4 % und den daraus folgenden Mehreinnahmen vom Finanzausgleich können die Mehrkosten der Erfolgsrechnung abgemildert werden.

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2022 der Politischen Gemeinde Rickenbach in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 27. September 2021 geprüft und stellt fest, dass das Budget finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Seit der Finalisierung des vorliegenden Budgets ergaben neue Erkenntnisse, dass die budgetierten Grundstückgewinnsteuern um CHF 350'000 höher ausfallen werden. Durch die höheren Grundstückgewinnsteuern verbessert sich das finanzielle Ergebnis und die vom Gemeinderat beantragte Erhöhung des Steuerfusses von 84 % auf 88 % wird hinfällig. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind mit dem veränderten Ergebnis ohne Erhöhung des Steuerfusses eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung:

- Die Grundstückgewinnsteuern Pos. 9101.4022.00 im Budget 2022 von CHF 650'000 auf CHF 1'000'000 zu erhöhen.
- Entgegen dem Antrag des Gemeinderates den Steuerfuss auf 84 % (Vorjahr 84%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.
- Das Budget mit den von der Rechnungsprüfungskommission verlangten Änderungen zu genehmigen.

## **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Änderungsanträgen der Rechnungsprüfungskommission unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen zuzustimmen.

## Diskussion

Es findet keine Diskussion statt.

## Abstimmung

Die vorliegenden Anträge betreffend Grundstückgewinnsteuern (CHF 650'000 oder CHF 1'000'000) werden gegeneinander zur Abstimmung vorgelegt. Der Änderungsantrag der Rechnungsprüfungskommission mit CHF 1'000'000 wird dabei einstimmig genehmigt.

Die vorliegenden Anträge betreffend Steuerfuss (88 % oder 84 %) werden gegeneinander zur Abstimmung vorgelegt. Der Änderungsantrag der Rechnungsprüfungskommission mit 84 % wird dabei einstimmig genehmigt.

Das Gesamtbudget wird unter Berücksichtigung der von der Rechnungsprüfungskommission beantragten Änderungen einstimmig genehmigt.

## Beschluss:

1. Das Budget und die Sonderrechnungen 2022 der Politischen Gemeinde Rickenbach werden genehmigt. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	17'842'000.00
	<u>Gesamtertrag</u>	CHF	<u>17'191'500.00</u>
	<u>Aufwandüberschuss</u>	CHF	<u>650'500.00</u>
Investitionen Verwaltungsvermögen	Ausgaben	CHF	9'272'000.00
	<u>Einnahmen</u>	CHF	<u>1'531'000.00</u>
	<u>Nettoinvestitionen VV</u>	CHF	<u>7'741'000.00</u>
Investitionen Finanzvermögen	Ausgaben	CHF	1'840'000.00
	<u>Einnahmen</u>	CHF	<u>1'800'000.00</u>
	<u>Nettoinvestitionen FV</u>	CHF	<u>40'000.00</u>
Einfacher Gemeindesteuerertrag (100 %)		CHF	5'103'000.00
Steuerfuss			84 %

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.

2. Mitteilung an:
  - Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur
  - Rechnungsprüfungskommission, [m.schindler@bluewin.ch](mailto:m.schindler@bluewin.ch)
  - Finanzverwaltung, [kevin.stanger@rickenbach-zh.ch](mailto:kevin.stanger@rickenbach-zh.ch)
  - Akten

**Schulsozialarbeits-Vertrag zwischen der Sekundarschulgemeine Rickenbach, Gemeinde Rickenbach (Primarschule), Primarschulgemeinde Ellikon an der Thur und der Gemeinde Altikon (Primarschule) - Genehmigung**

Aktenzeichen: 2.11.35.10.10-21.2060

**Geschäft Nr. 3**

Referent: Ruedi Brugger, Primarschulpräsident

**Sachverhalt**

Am 1. Januar 2014 ist der erste SoKo-Vertrag in Kraft getreten zwischen Sekundarschulgemeine Rickenbach, Primarschule Rickenbach und der Primarschule Ellikon. Am 1. August 2016 hat sich die Primarschule Altikon noch angeschlossen.

Dies wurde immer an den Schulgemeindeversammlungen von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bewilligt.

Nun wurde der Vertrag neu ausgehandelt und muss wieder von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bewilligt werden.

Die Schulpflegen der beteiligten Schulen haben den neuen Vertrag einstimmig gutgeheissen.

Die bestehende Zusammenarbeit kann damit weitergeführt werden.

**Erwägungen**

- Mit dem Schulsozialarbeits-Vertrag schliessen sich die Parteien für den Betrieb der gesetzlich vorgeschriebenen Schulsozialarbeit zusammen.
- Die einzelnen Schulpflegen bestimmen einen Vertreter in die Schulsozialarbeitskommission (SoKo).
- Die Mitglieder der SoKo sind gleichberechtigt.
- Die SoKo stellt die Verbindung zwischen Schulen und Sozialarbeit sicher.
- Die Schulsozialarbeiter sind bei der Sekundarschulgemeinde Rickenbach angestellt.
- Die Sek Rickenbach führt die Rechnung und verrechnet die Kosten gemäss, dem im Vertrag enthaltenem Verteilschlüssel, an die anderen Parteien weiter.
- Das Ziel der Zusammenarbeit ist, dass die Schüler vom Kindergarten bis zur Vollendung der Schulzeit von den gleichen Schulsozialarbeitern begleitet werden.

- Diese Art der Zusammenarbeit ist günstiger als wenn wir die Leistungen einkaufen würden.

Der Schulsozialarbeits-Vertrag wurde vom Gemeindeamt geprüft und für gut befunden.

### **Empfehlung Gemeinderat**

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

### **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Die Primarschulpflege beantragt den Stimmberechtigten, den Schulsozialarbeits-Vertrag an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 zu genehmigen.

### **Diskussion**

Bea Pfeifer erkundigt sich, weshalb sich Dinhard nicht an der gemeinsamen Schulsozialarbeit beteiligt. Gemäss Ruedi Brugger hat sich Dinhard für eine eigene Schulsozialarbeit entschieden. Bea Pfeifer fragt, weshalb bei der Sitzverteilung der Kommission die Anzahl Schülerzahlen nicht gewichtet wird. Gemäss Ruedi Brugger sollten die Interessen von Rickenbach mit gleich viel Stimmrecht wie die kleineren Nachbarn ausreichend vertreten werden können. Gemäss Marcel Berberat wurden die Kommissionssitze gleich verteilt, weil Altikon aufgrund der Schülerzahlen beispielsweise kaum noch Mitsprache hätte. Bea Pfeifer weist noch darauf hin, dass die Schulsozialarbeit entgegen der einzusehenden Unterlagen nicht gesetzlich verankert ist. Sie fragt sich, wie die Qualität sichergestellt werden kann. Gemäss Marcel Berberat sind die Angestellten im Bereich der Schulsozialarbeit der Schulpflege unterstellt, damit sie unabhängig von der Schulleitung ihre Tätigkeit ausüben können.

### **Abstimmung**

Dem Antrag der Primarschulpflege wird deutlich zugestimmt.

### **Beschluss:**

1. Der vorliegende Schulsozialarbeits-Vertrag wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Primarschulpflege Rickenbach, schulverwaltung@primarschule-rickenbach.ch
  - Rechnungsprüfungskommission Rickenbach, m.schindler@bluewin.ch
  - Akten

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kommunaler Mehrwertausgleich) - Genehmigung

Aktenzeichen: 6.0.4-20.1684

### Geschäft Nr. 4

Referent: Andy Karrer, Bauvorsteher

#### Sachverhalt

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, welches per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln.

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Das Gesetz und die Verordnung traten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts erheben.

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG) unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegenehmigung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4



MAG).

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG) bildet die Rechtsgrundlage für die Öffnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung. Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG. Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

### **Erwägungen**

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Rickenbach die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen, neu auf der Basis des MAG.

Ohne die vorliegende Teilrevision wäre es der Gemeinde Rickenbach seit dem Inkrafttreten des MAG verwehrt, Mehrwerte mittels städtebaulicher Verträge auszugleichen.

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags, soll in Zukunft prioritär zum Einsatz kommen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

Für die Gemeinde Rickenbach geht es nicht primär darum kleinere Mehrwerte auszugleichen. Allerdings entstehen bei grossen Bauvorhaben, welche durch Planungen der Öffentlichkeit (Nutzungsplanung) ermöglicht werden, oftmals auch grössere Belastungen des Gemeindehaushaltes und der Bevölkerung, während für den begünstigten Grundeigentümer grosse Mehrwerte entstehen. Die Mehrwertabgabe soll daher vor allem bei grösseren Vorhaben zum Zuge kommen. Die Freifläche wird auf 2'000 m<sup>2</sup> gelegt.

Da es sich bei der Gemeinde Rickenbach nach wie vor um eine sehr ländliche Gemeinde handelt und sich die raumplanerischen Möglichkeiten aus Sicht des Gemeinderats auch bei grösseren Überbauungen in Grenzen halten, wird nicht der maximal mögliche Abgabesatz von 40 % angestrebt. Der Gemeinderat legt deshalb den Abgabesatz auf 20 % fest und beabsichtigt mittels städte-

baulicher Verträge eine möglichst hohe Qualität in solchen Projekten zu erreichen.

Der Gemeinderat beurteilt die Revisionsvorlage als nachvollziehbar und ausgewogen. Die Festsetzung soll an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021 erfolgen. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes § 7 wurden die Unterlagen während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Ferner wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger angehört. Gleichzeitig wurden die Unterlagen der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung vorgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage sind aus der Bevölkerung keine Einwendungen eingegangen. Die Nachbargemeinden haben von der Vorlage Kenntnis genommen und auf Stellungnahmen verzichtet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2021 Auskunft. Die Vorlage wird als genehmigungsfähig beurteilt. Es werden keine Anmerkungen gemacht.

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission Rickenbach beantragt den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Kommunaler Mehrwertausgleich) sowie dem Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zuzustimmen.

### **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

### **Diskussion**

Es findet keine Diskussion statt.

### **Abstimmung**

Dem Antrag des Gemeinderates wird einstimmig zugestimmt.

### **Beschluss:**

1. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird genehmigt.
2. Es wird ein Mehrwertausgleichsfonds gebildet. Das vorliegende Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.
3. Die Genehmigungsunterlagen sind beim Kanton einzureichen. Mit der Anwendung der kantonalen Musterbestimmungen zum MAG können diese zum schnellen Genehmigungsverfahren ("Fast Track") eingereicht werden.

4. Mitteilung an:

- SUTER VON KÄNEL WILD Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, fiona.mera@skw.ch
- Rechnungsprüfungskommission Rickenbach, m.schindler@bluewin.ch
- Bausekretariat, patrik.neuhaeusler@rickenbach-zh.ch
- Finanzverwaltung, kevin.stanger@rickenbach-zh.ch
- Akten

B-Geschäft

**13**

6 Raumplanung, Bau und Verkehr  
6.1 Liegenschaften  
6.1.3 Baurechte

**Baurechtsvertrag Parzelle Kat.-Nr. 3407 mit Genossenschaft  
Sunnezirkel Rickenbach im Wert von CHF 990'000 - Genehmigung**

Aktenzeichen: 6.1.3-21.2080

**Geschäft Nr. 5**

Referent: Robert Hinnen, Gemeindepräsident

**Sachverhalt**

Der östliche Teil der gemeindeeigene Parzelle Kat. Nr. 3407 wurde während den letzten Jahren als Bauinstallationsfläche für die Leitungs- und Strassenbauten an der Stationsstrasse genutzt. Nachdem diese Arbeiten abgeschlossen sind kann die beanspruchte Parzellenfläche wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dieser Parzellenteil liegt gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Genossenschaft Sunnezirkel betreibt auf der gegenüberliegenden Strassenseite Alterswohnungen sowie ein Restaurant und hat Interesse bekundet, die nun frei gewordene Parzellenfläche im Baurecht für weitere Alterswohnungen sowie Praxisräumlichkeiten für Ärzte o.ä. zu nutzen.

Für die Fläche von Kat. Nr. 3407, die in der Zone öffentlicher Bauten liegt, besteht im nördlichen Parzellenteil bereits ein Baurecht zu Gunsten des Gönnervereins Pfadiheim Sandacker Sulz. Die verbleibende Parzellenfläche kann nicht vollumfänglich überbaut werden, da Grenz-, Strassen- und Waldabstände einzuhalten sind. Dennoch sollten sich durch die Genossenschaft ein oder mehrere Baukörper auf dieser Restfläche realisieren lassen.

Der Gemeindepräsident hat die Firma Kommunal-Support, Urs Bietenhader, Wiesendangen, mit dem Entwurf eines entsprechenden Baurechtsvertrages beauftragt. Dieser Entwurf ist mit der Genossenschaft Sunnezirkel bereinigt und durch das Notariat Oberwinterthur vorgeprüft worden.

Gestützt auf Art. 14 Abs. 7 Gemeindeordnung muss die Gemeindeversammlung diesem Baurechtsvertrag zustimmen.

## Erwägungen

Die Restfläche der Parzelle Kat. Nr. 3407, die in der Zone öffentlicher Bauten, liegt und nicht durch das Baurecht der Pfadfinder belastet ist, soll für eine Überbauung mit Alterswohnungen und Praxisräumen im Baurecht für 60 Jahre an die Genossenschaft Sunnezirkel übergeben werden. Das Baurecht kann einmal um 30 Jahre verlängert werden. Der Heimfall an die Gemeinde als Grundeigentümerin erfolgt zu 90 % des damaligen Verkehrswertes.

Der Landwert des Grundstücks wurde durch die Parteien auf CHF 600.00/m<sup>2</sup> festgelegt, was für die Fläche von ca. 1'650 m<sup>2</sup> einen Gesamtwert von CHF 990'000.00 ergibt. Der für die Ermittlung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird periodisch an die Veränderung des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit der Basis Dezember 2020 = 100 Punkte angepasst. Die Anpassung erfolgt erstmals nach fünf und anschliessend jeweils nach fünf Jahren immer auf den Beginn des nächsten Kalenderjahres. Der neu berechnete Baulandwert ist jeweils Grundlage für den Baurechtszins der nächsten fünf Jahre.

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz, der vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes bekannt gegeben wird. Der Baurechtszins wird jeder Veränderung des Referenzzinssatzes angepasst. Der angepasste Baurechtszins gilt jeweils ab dem 1.1. des nachfolgenden Jahres. Aktuell würde die Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins von CHF 12'375.00 einnehmen können.

Die Wohnungen werden durch die Genossenschaft Sunnezirkel betrieben und vermietet. In der Überbauung sind nebst den Alterswohnungen auch Praxisräumlichkeiten für Ärzte vorgesehen. Die Wohnungen der Überbauung sollen prioritär an ältere Einwohnerinnen und Einwohner von Rickenbach vermietet werden.

Es ist vorgesehen, für die Wohnungen regional vertretbare Mietzinse auf dem Grundsatz einer Kostenmiete zu erheben. Dies bedeutet, dass der Gesamtmietzins für die ganze Überbauung den zulässigen Maximalbetrag, ermittelt aus den gesamten Anlagekosten und dem aktuellen Referenzzinssatz, dem aktuellen Baurechtszins und dem reglementarischen Pauschalzuschlag für öffentliche Abgaben, Einlagen, Abschreibungen und weitere Kosten, nicht übersteigen darf.

Die Genossenschaft Sunnezirkel verpflichtet sich im vorliegenden Entwurf des Baurechtsvertrages zudem, innert zwei Jahren seit Vertragsbeurkundung ein zonenkonformes und baubewilligungsfähiges Baugesuch bei der Gemeinde Rickenbach einzureichen und innert zwölf Monaten seit Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen.

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung muss für die neue Baurechtsfläche eine Mutation durchgeführt und das Einverständnis des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) zum Vollzug des Baurechts eingeholt werden. Dieses Einverständnis wurde bereits in Aussicht gestellt.

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission Rickenbach beantragt den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2021, dem Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Sunnezirkel zuzustimmen.

## **Antrag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

## **Diskussion**

Stefan Meili erkundigt sich über die Höhe des geschätzten Landwerts. Gemäss Robert Hinnen wurde dieser auf CHF 600/m<sup>2</sup> festgelegt. Dieser liegt sicherlich etwas unter dem aktuellen Marktwert. Da es sich beim geplanten Ärztezentrum mit Alterswohnungen jedoch um ein Bauvorhaben von öffentlichem Interesse handelt, kann dieser Betrag sicherlich als fair betrachtet werden.

Armin Malär erkundigt sich, ob das vorliegende Baurecht ausschliesslich der Genossenschaft Sunnezirkel angeboten wurde oder ob diesbezüglich eine Submission stattgefunden hat. Gemäss Robert Hinnen war dies nicht der Fall.

Thomas Kunz möchte wissen, ob der Baurechtsvertrag Auflagen beinhaltet, dass während der Vertragslaufzeit permanent eine Arztpraxis sichergestellt werden muss. Gemäss Robert Hinnen ist dies nicht der Fall, da es ungewiss ist, wie sich das Hausarztmodell in den nächsten 90 Jahren entwickeln wird.

Giuseppe Venturini, Präsident der Genossenschaft Sunnezirkel, weist darauf hin, dass es sich bei der betreffenden Parzelle um eine Zone für öffentliche Bauten handelt. Diese Parzelle könnte somit keinem Investor für die Realisierung eines üblichen Renditeobjekts zur Verfügung gestellt werden. Die von der Genossenschaft Sunnezirkel geplanten Alterswohnungen sind hingegen zonenkonform und werden gemäss ihren Statuten nicht gewinnorientiert angeboten.

## **Abstimmung**

Dem Antrag des Gemeinderates wird einstimmig zugestimmt.

## **Beschluss:**

1. Der vorliegende Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Rickenbach und der Genossenschaft Sunnezirkel, Rickenbach, für den Bau von Alterswohnungen und Praxisräumlichkeiten auf dem Grundstück Kat. Nr. 3407, Interniertenstrasse/Stationsstrasse, Sulz, Rickenbach, mit einer Dauer von 60 Jahren wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug ermächtigt, bei Bedarf geringfügige Anpassungen am Vertrag vorzunehmen, welche dem Sinn der Gesamtvorlage entsprechen.

3. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission Rickenbach, m.schindler@bluewin.ch
- Genossenschaft Sunnezirkel, Mörsburgstrasse 2b, 8545 Rickenbach Sulz
- Kommunal-Support, urs.bietenhader@kommunal-support.ch
- Akten

C-Geschäft

**14**

0 Führung

0.5 Gemeindeversammlung

0.5.1 Versammlungen / Sitzungen

**Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz**

Aktenzeichen: 0.5.1-21.2055

**Geschäft Nr. 6**

Es wurden keine Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz gestellt.

D-Geschäft

**15**

0 Führung

0.5 Gemeindeversammlung

0.5.1 Versammlungen / Sitzungen

**Informationen / Fragen / Schluss**

Aktenzeichen: 0.5.1-21.2055

**Geschäft Nr. 7**

Informationen von Robert Hinnen, Gemeindepräsident

- Kommunale Zusammenarbeit Region ADER
- Schulraumplanung
- Behördenwahlen 2022

Fragen aus der Versammlung

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

**Schluss der Versammlung**

Die Versammlung erhebt keine Einwände gegen die Geschäftsführung.

**Auflage**

Die gefassten Beschlüsse liegen während den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.

## Rekurse

Gegen die Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

## Protokollberichtigung

Begehren um Berichtigung des Protokolls können in Form einer Aufsichtsbeschwerde, innert 30 Tagen ab Beginn der Auflage, erhoben werden. Diese ist beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur, einzureichen.

Robert Hinnen bedankt sich bei den Teilnehmenden für die aktive Teilnahme an der Versammlung.

*Für die Richtigkeit dieses Protokolls:*

*Beat Maugweiler, Gemeindeschreiber*

  
.....

## **Genehmigung des Protokolls:**


*Robert Hinnen, Gemeindepräsident*

  
.....

*Christian Büchi, Stimmenzähler*

  
.....

*Cyrilla Schnell, Stimmenzähler*

  
.....