

Bodeninitiative: Der Kampf um rares Gut

In der nicht voll besetzten Aula WohnenPlus fand am 4. Mai der Infoanlass zur Urnenabstimmung «Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten» statt. Dabei ging es um nichts weniger als die weitgreifende künftige Gestaltung des Gemeindelebens. An der Podiumsdiskussion wurde es zwischendurch auch lebhaft.

Text & Bilder: Reni Bircher

Die Ausgangslage, wie es zur Initiative kam: Boden ist rar, Boden ist teuer, Tendenz steil nach oben. Die Gemeinde hat den Auftrag, für die Bevölkerung genügend Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, ein hindernisfreies Gemeindehaus und Alters- und Pflegeplätze zu gewährleisten. Ebenso steht sie in der Verantwortung, den Bedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner nach Raum für Kultur, Parkanlagen und Spielplätze zur Verfügung zu stellen und für zahlbaren Wohnraum zu sorgen. Grosse Herausforderungen, grosse Pläne und grosse Investitionen.

Zum Inventar der Gemeinde gehören einige Grundstücke unterschiedlicher Grösse, bebaut und unbebaut, ebenso diverse Liegenschaften, von denen einige nicht zu den öffentlichen Bauten gehören. Die drei relevanten, verbleibenden Landreserven in der Bauzone liess die Gemeinde bereits für einen möglichen Verkauf prüfen: Erlenstrasse 5/7/9 (ehem. Kindergarten Rosengarten), Erlenstrasse 46 und Breitenstrasse 1 (ehem. Schwesternhaus). Als Reserve steht die Alte Braui (Gerbestrasse) sowie das Kerag-Areal, welches allerdings noch dieses Jahr umfassend saniert und aufgewertet wird.

Entsprechend dem Raumplanungsgesetz von 2014 ist eine weitere Einzonung von Bauland kaum mehr möglich.

Das Initiativkomitee möchte, dass diese wertvollen Grundstücke Gemeindegut bleiben, damit die Gemeinde diese für öffentliche Bauvorhaben in Eigenregie nutzen oder, bei entsprechenden Vorhaben, an Kanton und Bund verkaufen darf. Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht und der Verkauf von Stockwerkeigentum bleibt weiterhin möglich. Ein Tausch mit gleichwertigen Grundstücken bleibt möglich, und Grundstücke unter 100 m² dürften verkauft werden.

Auf einem Grundstück im Baurecht steht zum Beispiel die Siedlung «WohnenPlus», auf einem weiteren

werden in den nächsten zwei, drei Jahren Alterswohnungen («Wohnen60+») entstehen und, noch im Erarbeitungsstatus befindlich, sprach sich die Gemeinde positiv für ein Gebiet im Walder aus, wo Familien und Jüngere günstigeren Wohnraum finden sollen.

Die Gemeinde hat auf die Initiative «Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten» einen Gegenvorschlag eingereicht, welcher ausschliesslich vorsieht, dass beim geplanten Verkauf von Gemeindegut die Finanzkompetenz bei CHF 500 000 statt bisher 1,5 Mio. Franken liegt. An der Möglichkeit, «ihren» Boden zu veräussern, möchte sie nicht rücheln.

Verfügbarkeit von Boden ist endlich

Die Initiative, welche an diesem Abend beleuchtet wurde, ist von Katrin Schnellmann sowie 29 Mitunterzeichnenden der SP und EVP eingereicht worden. Schnellmann lebt seit fast drei Jahrzehnten in Richterswil, ist Architektin und Bauherrenberaterin, berät in dieser Funktion Gemeinden in der Entwicklung von Alters- und Schulraum. Sie erörterte in ihrem Referat Ausgangslage und Zielsetzung der vorliegenden Initiative.

Der Raumbedarf der Gemeinde wird auch in Zukunft steigen. In den vergangenen 25 Jahren ist die Bevölkerung in Richterswil-Sams-tagern um 40% gewachsen, und die Prognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich rechnet bis 2055 in der gesamten Zimmerbergregion mit einem Zuwachs von weiteren 16%, die Zahl der über 80-Jährigen steigt aus demographischen Gründen um 100%. Allein für die ältere Bevölkerungsgruppe fehlen hier trotz zusätzlich geplanter Alterswohnungen bereits 100 Wohnungen, welche altersgerecht und bezahlbar sind.

Generell sind die steigenden Mieten in aller Munde, so auch hier. «Bezahlbarer Wohnraum ist knapp, und die Mieten sind in der Region



Referentin Kathrin Schnellmann, Initiatorin der Initiative.

Zimmerberg seit dem Jahr 2008 um 40% gestiegen – die Löhne nicht.» Ältere und Familien müssen wegziehen.

Mit der weiteren Bebauung werden auch weitere Kinder zuziehen, auch wenn diese in den einzelnen Altersgruppen momentan gesunken sein mögen und es dürfte eine Zeitfrage sein, wann die Infrastruktur erneut an ihre Grenzen stösst.

Mit der Aufzeichnung der wenigen verfügbaren Parzellen für öffentliche Bauten und den anstehenden Herausforderungen in der Zukunft will die Initiative erreichen, dass dieses Land weiterhin in der Hand der Gemeinde verbleibt, um ihrer Verpflichtung nachkommen zu können und künftige Generatio-

Referent Tobias Langenegger, Ökonom und Vorstandsmitglied des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes und neu gewählter Stadtrat von Zürich.



nen nicht zu zwingen, für Unsummen Land kaufen zu müssen, falls dies überhaupt noch möglich wäre. Der Landpreis in Richterswil ist seit 2008 um das Vierfache gestiegen, was den Bodenpreis von rund 1000 auf heute 4000 Franken pro Quadratmeter ansteigen liess.

«Boden ist das wertvollste Gut, das die Gemeinde besitzt, und wir wünschen uns, dass sie dieses bestenfalls im Baurecht abgibt, denn dies wird ihr langfristig (70–100 Jahre) stabile Einkünfte garantieren», erläutert die Referentin. «Der Verkauf des Landes bringt nur eine kurzfristige Finanzspritze.»

68% mehr Miete

Tobias Langenegger beleuchtete das Thema Boden und Baupolitik im weiteren Kontext. Er referiert seit zehn Jahren über das Thema, und der gemeinsame Nenner bei allen Besuchen überall im Kanton Zürich ist das Fehlen von zahlbarem Wohnraum. Angesichts dessen, dass 70% im Kanton Mieterinnen und Mieter sind, ein unzumutbarer Zustand.

«In den letzten 25 Jahren sind die Mieten im Kanton Zürich um 68% gestiegen, die Teuerung lag bei 15%, die Löhne stiegen nur 30%», gibt Langenegger zu bedenken.

In der Schweizer Bundesverfassung ist festgehalten, dass man keinen missbräuchlichen Mietzins erzielen darf. Das Büro Bass hat in einer 2022 veröffentlichten Studie von Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnmarkt folgendes festgestellt: «Zwischen 2006 und 2021 sind die tatsächlichen Mieten in der Schweiz deutlich stärker angestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals erwartet würde (theoretischer Mietzins). Die Differenz in den sechzehn Jahren beträgt insgesamt 78 Milliarden Franken oder 15 Prozent der in dieser Periode bezahlten Nettomieten. Für jede Wohnung entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen von 200 Franken pro Monat.»

Für Langenegger ist klar, dass dies Geld ist, welches bei vielen Menschen im Budget fehlt und für die Kaufkraft, sprich Wirtschaft, relevant ist.

Zwischen 2010–2020 wurde im Kanton Zürich so viel gebaut wie



Urnenabstimmung 14. Juni 2026

JA zur Bodeninitiative

«Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»

NEIN zum Gegenvorschlag des Gemeinderats

Die Gemeinde benötigt Bodeneigentum für künftige öffentliche Bauvorhaben wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze, weitere Infrastruktur und zahlbare Wohnungen.

Die Bodeninitiative verlangt, dass die Gemeinde ihre heutigen Grundstücke nicht mehr verkauft.

So haben kommende Generationen noch genug Boden und Handlungsspielraum.

Kurzfassung der Initiative

Grundstücke im Besitz der Gemeinde Richterswil dürfen grundsätzlich nicht mehr verkauft werden. Ausnahmen sind nur für sehr kleine Grundstücke unter 100 m², bei einem gleichwertigen Tausch sowie bei öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bundes möglich. Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht und der Verkauf von Stockwerkeigentum sollen weiterhin möglich bleiben.

Zentrale Argumente für die Bodeninitiative

- ✓ Gemeinde braucht auch in Zukunft Boden für öffentliche Aufgaben
- ✓ Bauland ist ein rares Gut
- ✓ Handlungsspielraum bewahren
- ✓ Im Interesse kommender Generationen
- ✓ Die Landpreise steigen stetig
- ✓ Wenn das Land verkauft ist, ist es für immer weg
- ✓ Später wieder Land kaufen ist unerschwinglich
- ✓ Keine Landverkäufe für kurzfristige Gewinne
- ✓ Gemeinde profitiert von Landwertsteigerung
- ✓ Höhere und stabile Einnahmen für die Gemeinde bei Landvergabe im Baurecht
- ✓ Mehr zahlbarer Wohnraum und Gemeinnützigkeit
- ✓ Bewährtes Modell in vielen Gemeinden
- ✓ Zukunftsorientierte und langfristige Bodenstrategie

NEIN zum Gegenvorschlag des Gemeinderats

Der Gegenvorschlag schlägt lediglich eine Senkung der Schwellenwerte bei Liegenschaftenverkäufen vor. So wird der Gemeinderat weiterhin Bodenverkäufe verfolgen, statt die Weichen für eine nachhaltige und langfristige sinnvolle Bodenpolitik zu stellen.



Die Bodeninitiative wurde von der SP und EVP eingereicht und wird von der GLP mitunterstützt.

nie zuvor. «Trotz der hohen Bautätigkeit und trotz dem Referenzzinssatz, der die letzten Jahre mehr oder weniger nur noch runter ging (momentan liegt er bei 1,25%), sind die Mietenkosten explodiert.» Weil Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen ist, werde hier die absolute Zahlungsbereitschaft ausgereizt. Die Lex Koller beschränkte 1983 die Erwerbsmöglichkeit von Wohnliegenschaften durch Ausländer, welche nicht in der Schweiz wohnhaft sind. Das Gesetz geht auf Bundesrat Arnold Koller zurück, der damit Spekulationen mit Schweizer Boden verhindern wollte. Mit den Jahren wurde das Gesetz mehrfach «aufgeweicht», inzwischen dürfen Ausländer selbstbewohnte Immobilien erwerben und Anteile börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften kaufen. 2017 wollte der Bundesrat Schwachstellen ausmerzen und bestimmte Lockerungen rückgängig machen, doch Wirtschaft und Politik wehrten sich dagegen, woraufhin der Bundesrat das Bestreben ersatz- und kampfflos versenkte.

«Fazit ist, dass es von grosser Wichtigkeit ist, wem der Boden gehört», schliesst der Ökonom. «Je weniger Gewinn mit dem Boden gemacht werden muss, desto eher gibt es bezahlbare Wohnungen, und der Handlungsspielraum für eine Gemeinde muss daher erhöht werden». Die Gemeinde wird wachsen, sie braucht den Boden.

Diskussion

Moderatorin des Abends war Claudia Hiestand, welche die Podiumsdiskussion und die darauffolgende Fragerunde leitete. Die Diskussion fand zwischen Renate Büchi, Präsidentin der SP Richterswil-Samstagern, Initiantin Karin Schnellmann und Gemeindepräsident Marcel Tanner statt.

Hiestand wendete sich als Erstes Tanner zu mit der Frage, warum der Gemeinderat einen Gegenvorschlag eingereicht habe, wenn er die Stossrichtung der Initianten als richtig ansehe. «Würden wir der vorliegenden Initiative zustimmen, dann entmündigen wir die Stimmbürgerin und Stimmbürger, die dann keine Entscheidungsfreiheit mehr hätten.» Deshalb sei beim Gegenvorschlag eine Kompetenzverschiebung gemacht worden: Soll eine gemeindeeigene Liegenschaft bzw. auch das Grundstück verkauft werden, soll dies schon an

die Urne, wenn der Betrag CHF 500'000 überschreitet. In der aktuellen Gemeindeverordnung gilt das ab CHF 1,5 Mio. «Damit lassen wir die Bevölkerung noch immer entscheiden, was mit ihrem Grund und Boden passiert.»

Durch Hiestand darauf angesprochen, dass dieser Vorschlag eigentlich gut klinge, antwortete die Initiantin, dass sich ihr die Frage aufdränge, in welchem Fall es gut für eine Gemeinde sein könne, ihren Boden zu verkaufen: «Es ist wirklich nicht mehr viel!» In ihrer Tätigkeit berate sie so viele Gemeinden in Schul- und Alterswohnraumentwicklung. «Jene, die noch etwas Land besitzen an zentraler Lage, haben die Möglichkeit, sich gut zu entwickeln. Die anderen stehen vor grossen Problemen und müssen Kooperationen mit anderen Gemeinden eingehen, um irgendwo ihre Pflegeplätze zu realisieren.» Boden zu verkaufen sei nicht langfristig gedacht, und was die von Tanner angesprochene Beteiligung der Dorfbewohner angehe, so sei es doch ebenso der Entscheid der Stimmbewölkerung, wenn die Initiative angenommen und dies nachher so in der Gemeindeverordnung stehe. «Dann kann der Gemeinderat seine Energie für die Entwicklung anderer Strategien nutzen und muss nicht mehr an Landverkäufen herumstudieren.»

Der Gemeindepräsident verstehe das Anliegen, doch: «Wir haben unsere strategischen Landreserven ... wie die Erlenstrasse 46 für einen externen Kindergarten, falls wieder einmal nötig wäre.» Das Land sei nie zum Verkauf gestanden. (Anfang Oktober 2023 wird die Abgabe des Grundstückes Erlenstrasse 46 im Baurecht in Betracht gezogen [wallenfalls mit der Auflage, im Parterre einen Kiga zu errichten...], doch danach ist nicht mehr die Rede von einem Ersatz für den Kindergarten Rosengarten. Siehe Artikel über Schliessung Kiga Rosengarten vom Mai 2025. Anm.d.Red.)

Weiter sei an einen Verkauf der Breitenstrasse 1 momentan gar nicht zu denken, denn: «Wir wüssten nicht, wo diese Menschen hin sollten, weil andere Liegenschaften und der Walder-Pavillon von Flüchtlingen und Sozialhilfebezügern besetzt sind.» Aber: «Dort wird nicht nur ein Verkauf geprüft, sondern auch die Abgabe im Baurecht.» Entschieden sei noch nichts.

Renate Büchi betrachtet sämtlichen Boden in Gemeindebesitz als strate-

gische Reserve. «Jedes Grundstück ist wertvoll und essenziell und nicht mehr rückholbar, wenn es einmal veräussert wurde.» Der Gemeinderat hätte 2023 das Land im Walder aus der öffentlichen in eine Wohnzone (W2) ändern wollen, mit der Begründung, dieses Land nicht mehr zu brauchen. «Offensichtlich hat dies ja nicht gestimmt, denn wir benötigten bereits den Pavillon für die Geflüchteten aus der Ukraine.» Sie könne sich des Gedankens nicht erwehren, dass möglicherweise bald einmal ein zweiter Pavillon im Walder stehe, wo dann vielleicht den Leuten aus der Breitenstrasse 1 die Strategie «einfaches Wohnen» angeboten werde, referierte Büchi sichtlich empört. «Davor graut mir.» Tanner konterte, dass der untere Teil im Gebiet Walder einer Genossenschaft angeboten werde für junge Familien. Geplant sei gewesen, die obere Parzelle mit dem Pavillon ebenfalls im Baurecht abzugeben, weshalb die Umzonung nötig gewesen wäre.

«Aber das könnt ihr jederzeit machen, wenn ein konkretes Projekt vorhanden ist», so Büchi.

Und dann wurde es lebhaft

Auf Bitten der Moderatorin hin, gab Marcel Tanner einen Überblick über die Grundstücke und die mögliche oder auch unmögliche Nutzung dieser. Die Erlenstrasse 46 bleibt vorerst unangetastet, aber 5/7/9 soll verkauft werden, zumal es auch schlechter Baugrund sei, was teuer wird.

Als es darum ging, dass eine Baugenossenschaft bzw. günstiges Woh-

nen nur funktioniere, wenn sie den Boden günstig erhalte und dieser günstig verzinst sei. Das Grundstück an der Glarnerstrasse für altersgerechtes Wohnen kostet die Gemeinnützige Baugenossenschaft pro Quadratmeter CHF 1000. Würde es umgezont in eine W2 oder W3, dann bekäme die Gemeinde stattdessen 3800–4500 Fr./m², und sie könnten auch mehr als den Referenzzinssatz dafür verlangen.

«Die Einnahmen für die Gemeinde mögen hier stabil sein, sind aber einfach gering.» Deshalb sei nur ein renditemaximiertes Baurecht beim Rosengarten in Betracht zu ziehen – und das verhindert günstigen Wohnraum.

Der Gemeindepräsident wurde im Lauf seiner Rede immer energischer, nicht minder wurde es Schnellmann, als sie erklärte, dass sie deutlich aufgezeigt habe in ihren Unterlagen, dass die Erträge aus einem Grundstück im Baurecht schliesslich über die Jahrzehnte bedeutend mehr einbringen: «Boden verkaufen ist jetzt ein bisschen in die eigene Tasche gespart, um den Steuerfuss weniger hoch rauszusetzen zu müssen, aber der nächsten Generation fehlt dieser Boden!»

In der Folge flogen Wort und Zahlen hin und her, bis Schnellmann sagte: «Wenn ihr verkauft, dann kommt evtl. irgendeine ausländische Immobiliengesellschaft, die am meisten bietet – ist schon mal passiert in Richterswil –, baut riesige Wohnungen, in der keiner wohnt, oder eine Genfer Immobilienfirma vermietet an dubiose Leute ... das haben wir dann an der Erlenstrasse. Und ich möchte, dass



Podiumsdiskussion: Marcel Tanner, Claudia Hiestand, Renate Büchi und Kathrin Schnellmann (v.l.n.r.).

dieses Dorf lebenswert bleibt, mit einer guten Infrastruktur.»

Von Büchi angefragt, ob Tanner bei der Allmendkorporation, welche die grösste private Landbesitzerin in Richterswil ist, jemals Land verkaufen würde, kam eine doch sehr überraschende und widersprüchliche Antwort: als Genosse der Allmendkorporation sei er ganz klar gegen Verkäufe und für die Vergabe im Baurecht, weil dies finanziell viel besser sei. Wer aufmerksam war, fragte sich, wieso er dies beim Gemeindeland anders sieht ...

Wortmeldungen aus dem Publikum

Natürlich wurde auch der tiefe Steuerfuss zum Thema, der trotz der immensen Investitionen, welche die Gemeinde tätigt, und der stetig steigenden Nettoverschuldung pro Einwohner, bisher nicht angehoben wurde.

Eine ZuhörerIn gab zu bedenken, dass egal wie die Abstimmung ausfalle, dieses Gesetz nicht für die

nächsten 500 Jahre gelten muss, denn man könne das ja auch wieder ändern, wenn es nicht den gewünschten Nutzen bringe. Zudem sei sie dafür, den Steuerfuss bereits jetzt um 1% zu erhöhen, anstatt in ein paar Jahren drei oder mehr Prozent rauf zu gehen. «Das können alle verkraften, und die Verschuldung nimmt ab.»

Das Schlusswort wurde Rolf Gloor erteilt. Dieser zeigte sich enttäuscht, dass an diesem Abend nur die Ist-Situation diskutiert wurde. «Wir müssen doch sehen, was unsere Nachkommen von uns «erben», gibt er zu bedenken. «Werden die uns eines Tages fragen, warum wir so agiert haben? Die Bodenpreise sind auf einem historischen Hoch, deshalb sollten wir auf Bodenverkauf verzichten und die künftigen Generationen darüber entscheiden lassen. Ich bin gegen einen Landverkauf.» Damit wurde die Diskussion geschlossen, die Gäste von Nicolas Dudler (Präsident EVP) verdankt und alle Anwesenden zum Apéro geladen. ■

GLP unterstützt Initiative «Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»

Die Grünliberale Partei Richterswil lehnt den Gegenvorschlag des Gemeinderates ab, weil dieser künftigen Entwicklungsbedürfnissen zu wenig Sorge trägt.

Die Gemeinde Richterswil braucht für die Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben immer dringender geeignete Grundstücke. Eine zeitgemässe Gemeindeverwaltung, Schulen, Kindergärten, Alterswohnungen, bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt, Entsorgungsmöglichkeiten usw. sollen strategisch sinnvoll und zentrumsnahe sein. Um dies auch in Zukunft zu ermöglichen, sind eine vorausschauende Planung und nachhaltige Entscheide erforderlich, die nicht von kurzfristigen finanziellen Interessen getrieben sind. Nur die Annahme der Initiative vermag

dies zu gewährleisten. Gleichzeitig verhindert sie eine wirtschaftliche Nutzung des Baulandes nicht, sondern sie ermöglicht – wenn sinnvoll – durch die Einräumung eines Baurechts an Dritte langjährige ertragreiche Einnahmen für die Gemeinde, ohne das Land zu verlieren.

Es sind nur sehr wenige geeignete Grundstücke, über die die Gemeinde heute noch verfügt. Entsprechende neue Grundstücke zu erwerben erscheint mangels Verfügbarkeit von Bauland und den enormen Preisen schon heute chancenlos, das wird auch in Zukunft nicht anders sein.

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates schützt das rare Gut von öffentlichem Boden zu wenig. Mit dem Gegenvorschlag besteht die Gefahr, dass kurzfristige finanzielle Überlegungen verführerisch dazu verleiten, Grundstücke zu verkaufen, statt zu Gunsten der künftigen Generation, die noch gar nicht mitentscheiden kann, nachhaltige werterhaltende Lösungen zu suchen. Zahlreiche andere Gemeinden haben das erkannt und mit ähnlichen Initiativen entsprechende Gesetze erlassen. Richterswil sollte das ebenfalls mit der Annahme der Initiative und der Ablehnung des Gegenvorschlags des Gemeinderates tun.

Denn für die GLP gilt: Jetzt – aber auch morgen. e