



## **Einzelinitiative «Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»**

(Überarbeitete Version der am 6. Juni 2025 eingereichten Einzelinitiative)

Die in der Gemeinde Richterswil wohnhafte unterzeichnende Stimmberechtigte stellt gestützt auf §§ 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs folgendes Begehren:

### **Initiativtext**

Die Gemeindeordnung der Gemeinde Richterswil wird wie folgt geändert:

#### **Art. 4b Bodenpolitik**

1. *Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Richterswil stehen, dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht verkauft werden.*
2. *Ein Verkauf von Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde Richterswil stehen, ist zulässig, wenn (alternativ):*
  1. *Die Fläche des Grundstücks 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt*
  2. *Deren Verkauf zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bunds erfolgt*
  3. *Wenn gleichzeitig mit dem Verkauf ein anderes Grundstück erworben wird, welches in Bezug auf Fläche und Nutzen mit dem veräusserten Grundstück vergleichbar ist (Tausch).*
3. *Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht und der Verkauf von Stockwerkeigentum bleiben vom Verbot unberührt.*

Ausserdem wird in der Gemeindeordnung in den Art. 13 (Ziffer 8) und Art. 23 (Ziffer 6) jeweils ein Vorbehalt eingefügt:

#### **Artikel 13, Ziffer 8 (geändert)**

*8. Die Belastung von Liegenschaften mit dinglichen Rechten und unter Vorbehalt von Art. 4b, die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens über 1'500'000 Franken.*

#### **Artikel 23, Ziffer 6 (geändert)**

*6. die Belastung von Liegenschaften mit dinglichen Rechten und unter Vorbehalt von Art. 4b, die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens bis zu 1'500'000 Franken.*

### **Inkraftsetzung der Änderung**

*Die Änderung dieser Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 01.01.2027 in Kraft.*

## **Begründung**

Die Initiative verlangt, dass Richterswil gemeindeeigenes Land grundsätzlich nicht mehr verkauft – für eine nachhaltige Boden-politik und mehr Handlungsspielraum für kommende Generationen.

## **Wer steckt hinter der Initiative?**

Die Initiative wurde von der SP und EVP lanciert. 29 Personen haben die Initiative mitunterzeichnet.

## **Kurzfassung der Initiative**

Grundstücke im Besitz der Gemeinde Richterswil dürfen grundsätzlich nicht mehr verkauft werden. Ausnahmen sind nur für sehr kleine Grundstücke unter 100 m<sup>2</sup>, 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**

Die Gemeinde Richterswil verfügt über beschränkte Landreserven, insbesondere in der Bauzone. Das, was noch vorhanden ist, sollte nicht verkauft werden.

Boden- und Liegenschaftspreise steigen stetig. Ein Landkauf für die Gemeinde in Zukunft wird teurer werden, als wenn sie die jetzigen Grundstücke behält oder diese im Baurecht abgibt.

Die Zahl der Einwohnenden wird auch in Zukunft steigen. Die Gemeinde benötigt Bodeneigentum für künftige öffentliche Bauvorhaben wie Schulen, Kindergärten, Altersversorgung, Infrastruktur, Spielplätze, Parkanlagen, Not-Wohnraum etc.

Das Verkaufsverbot gibt der Gemeinde einen langfristigen Handlungsspielraum. Die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht ermöglicht den kommenden Generationen, nach Ablauf des Baurechts über den weiteren Verwendungszweck neu zu entscheiden. Sie profitieren vom Baurechtszins als stabile Einnahmequelle und behalten damit Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse.

Die Annahme der Initiative legt den Grundstein für eine proaktive Bodenpolitik der Gemeinde.

## **Handlungsspielraum und langfristige Sicherheit im Interesse der kommenden Generationen**

Richterswil braucht genügend langfristige Landreserven für ihre Entwicklung. Dies kommt uns und unseren nachkommenden Generationen zugute und ermöglicht der Gemeinde, flexibel zu reagieren, um künftige Bedürfnisse und Chancen planerisch umsetzen zu können.

Ein sorgsamer Umgang mit dem beschränkten Boden liegt im Interesse aller. Durch den Bodenbesitz bewahrt und schafft die Gemeinde Handlungsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung, welche eine zukünftige Gestaltung im Interesse aller Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt.

Liegenschaften bleiben im öffentlichen Besitz. So stehen sie für Aufgaben der Gemeinde zur Verfügung, werden der Spekulation entzogen und stehen im Nutzen der gesamten Bevölkerung.

### **Bauland ist ein rares Gut und die Preise steigen stetig**

Boden ist ein unvermehrbares und daher besonders kostbares Gut. Die Gemeinde Richterswil verfügt nur über beschränkte Landreserven in der Bauzone. Neue Parzellen zu erwerben wird immer schwieriger und ist sehr teuer. Daher soll die Gemeinde jene Grundstücke, die sie noch besitzt, behalten und nicht verkaufen.

Die Boden- und Liegenschaftspreise steigen stetig. Wenn die Gemeinde ihre heutigen Grundstücke behält, muss sie nicht später teures Land kaufen, wenn sie wieder Bedarf hat. Landkäufe werden in Zukunft noch teurer werden, weil Einzonungen kaum mehr möglich sind.

### **Platz für Entwicklung – eine vorausschauende Planung braucht eigenes Land**

Die Bevölkerung in Richterswil wird auch in Zukunft weiterwachsen. Die Gemeinde benötigt Bodeneigentum für künftige öffentliche Bauvorhaben, damit sie rechtzeitig Raum für Schulen, Kindergärten und Infrastruktur zur Verfügung stellen kann. Wenn dieser Boden nicht vorhanden ist, muss die Gemeinde teures Land kaufen (sofern dieses überhaupt vorhanden und verfügbar ist) oder Liegenschaften überteuert zumieten.

Mit der Initiative verpflichten wir die Gemeinde dazu, eigenes Land künftig nicht mehr an Private zu verkaufen, sondern es zu behalten und eine Liegenschaften-Strategie zu betreiben, die dem Wohle der gesamten Bevölkerung dient. Damit wird eine ausreichende Dorfinfrastruktur mit lebendigem Dorfleben ermöglicht und die Attraktivität der Gemeinde gestärkt. Die Gemeinde behält die Kontrolle über die Bodennutzung und sichert langfristig die öffentlichen Interessen.

### **Mehr zahlbarer Wohnraum und Gemeinnützigkeit**

Für eine gut funktionierende Gemeinde ist Boden für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein grosser Vorteil. So können zahlbare Alters- und Familienwohnungen ermöglicht werden. Gemeindeland ermöglicht preisgünstiges Wohnen und dämpft den Mietpreisanstieg.

Damit bleibt die Gemeinde lebendig und sozial durchmischt. Für all jene heutigen Bewohnenden in der Gemeinde, welche sich die steigenden Mieten auf dem freien Markt nicht mehr leisten können, braucht es Lösungen, damit auch sie in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben können.

Mit der Angabe im Baurecht an gemeinnützige Baugenossenschaften kann auf dem Gemeindeland zahlbarer Wohnraum realisiert werden. Gemeinnützige Bauträger wie Baugenossenschaften bieten den Wohnraum nach Kostenmiete an. Dies garantiert zahlbare Wohnungen, welche der Profitmaximierung oder Spekulation langfristig entzogen sind.

### **Keine Landverkäufe für kurzfristige Gewinne**

Landverkäufe bringen zwar schnelles Geld in die Gemeindekasse und würden diese für eine kurze Phase entlasten. Wenn die Gemeinde das Land verkauft, hat die Gemeinde aber keinen Handlungsspielraum mehr. Zudem profitiert primär der private Landkäufer, weil das gekaufte Land mit den Jahren an Wert zunimmt.

Ein Verkauf bringt eine kurzfristige Entlastung, aber einen langfristigen Schaden für Richterswil.

Es gibt bessere und zukunftsfähigere Lösungen als Landverkäufe. Mit der Initiative soll die Gemeinde eine langfristige Immobilienstrategie entwickeln, die bei einer nachhaltigen Finanzplanung nicht auf kurzfristige Grundstücksverkäufe an Private an-

gewiesen ist. Der Gemeinderat muss kreativ werden und andere Lösungen für die Finanzierung seiner Projekte finden.

### **Stabile Einnahmen für die Gemeinde mit Baurecht**

Mit der Initiative kann die Gemeinde Grundstücke, die nicht zeitnah für öffentliche Zwecke benötigt werden, im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben.

Dabei profitiert die Gemeinde vom Baurechtszins als langfristiger, konstanter und klar kalkulierbarer Ertrag. Die Gemeinde kann zudem vom steigenden Landwert profitieren, einerseits mit einem steigenden Baurechtszins und zudem, weil ihr das Land nach Ablauf des Baurechts immer noch vollumfänglich inklusive Landwertsteigerung gehört.

Zudem behält die Gemeinde die Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse. Nach Ablauf des Baurechts können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung des gemeindeeigenen Bodens entscheiden und damit die Gemeinde in ihrem Sinne weiterentwickeln. Das Land sichert somit einen grossen Planungsspielraum. Baurechte lassen sich zudem flexibel gestalten, z.B. mit Rückkaufoptionen und angepassten Laufzeiten.

Baurecht schützt vor dem willkürlichen Verkauf bei kurzfristigen Interessen. Der Ertrag des Baurechts kommt allen Steuerzahlern zugute. Baurecht verhindert Spekulation und sorgt dafür, dass der Boden an jene vergeben wird, die ihn sinnvoll und im Dienst der Gemeinde und deren Bevölkerung nutzen. Baurecht verhindert die Konzentration von Boden in wenigen Händen.

### **Konkrete Beispiele in Richterswil**

Der Kindergarten Rosengarten wurde 2025 trotz Widerstand geschlossen, da der Gemeinderat das Grundstück verkaufen will. Auch andere Gemeindelienschaften wie an der Erlenstrasse und Breitenstrasse sollen verkauft werden. Die Initiative will solche kurzfristigen Verkäufe stoppen.

### **Demokratische Mitbestimmung und Unabhängigkeit**

Öffentlicher Boden ist öffentlich beeinflussbar: Die Gemeinde und Bevölkerung entscheiden über Nutzung und Bebauung.

Eigener Boden schützt vor Abhängigkeit von Investoren oder Konzernen. In Krisensituationen (z. B. Wohnungsnot) ist eigener Boden ein strategischer Vorteil. Mit einer Abgabe im Baurecht muss die Gemeinde nicht selbst in Neubauten investieren und kann für Personen mit Nothilfe einen Teil der kostengünstigen Wohnungen anmieten. So muss sie nicht teure Marktmieten an privaten Liegenschaftsbesitzer bezahlen.

### **Die Initiative ist moderat und flexibel**

Die Initiative beinhaltet diverse Spielräume. Sollte der Standort einer Parzelle nicht optimal sein, kann sich die Gemeinde um einen Landabtausch mit gleichwertigem Grundstück bemühen. Der Verkauf an den Kanton oder Bund bei öffentlichen Bauvorhaben oder auch kleinere Grundstückarrondierungen bis 100 m<sup>2</sup> sind weiterhin möglich. Auch Stockwerkeigentum soll weiterhin verkauft werden können. Und mit der Abgabe im Baurecht können sämtliche Grundstücke im Baurecht abgegeben und im Sinne der Öffentlichkeit genutzt werden.

### **Ökologische Verantwortung**

Eigener Boden ermöglicht auch Massnahmen gegen den Klimawandel – etwa Grünflächen, die Biodiversität fördern und Hitze mindern.

### **Bewährtes Modell**

Andere Gemeinden in der Region – z. B. Wädenswil, Bülach, Adliswil, Kloten, Winterthur, Bassersdorf – haben ähnliche Initiativen erfolgreich umgesetzt. Viele Beispiele zeigen zudem, dass Baurecht sehr gut funktioniert.

### **Unterstützung einer zukunftsorientierten Bodenstrategie**

Mit der Annahme der Initiative schützen wir das wertvolle Gemeindeland, sichern Planungsspielraum für künftige Generationen und schaffen die Basis für eine vorausschauende, nachhaltige Entwicklung Richterswils.

### **Vorbehaltlose Rückzugsklausel**

Die vorliegende Initiative kann durch folgende Person jederzeit bis vor der Abstimmung vorbehaltlos zurückgezogen werden:

Kathrin Schnellmann Deuber  
Säntisstrasse 24, 8805 Richterswil

Richterswil, 22. September 2025