



Infoanlass «Bodeninitiative»

«Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»

4. Mai 2026, Aula Wohnen Plus



Urnenabstimmung 14. Juni 2026

JA zur Bodeninitiative

«Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»

NEIN zum Gegenvorschlag des Gemeinderats

Zusammenfassung der Bodeninitiative

~~Zu Verkaufen~~

Kein Verkauf von Grundstücken
im Besitz der Gemeinde Richterswil

Ausnahmen



Verkauf von kleinen Grundstücken
unter 100 m²



Verkauf für öffentliche
Bauvorhaben (Kanton/Bund)

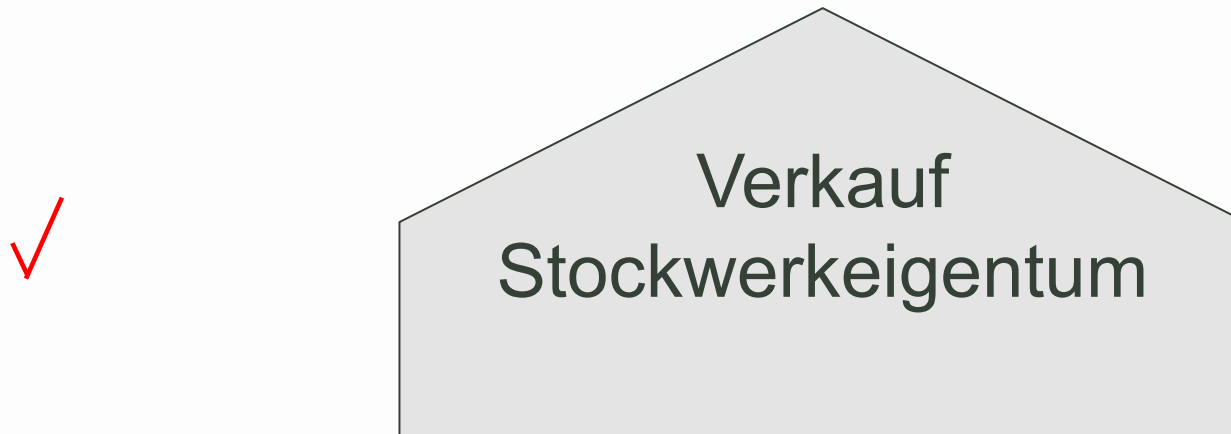
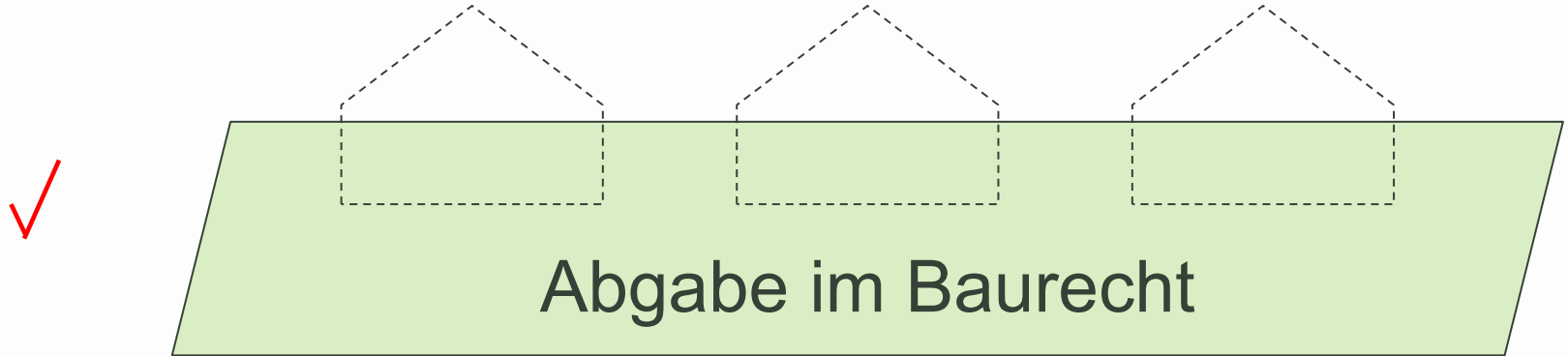


Tausch



gleichwertig

Weiterhin möglich



Zentrale Argumente für die Bodeninitiative

Boden für öffentliche Infrastruktur/Bedürfnisse

Schulen/Kindergärten



Gemeindehaus



Alterszentren



Sporthallen



Ver-/Entsorgung



Notwohnraum



Pärke und Spielplätze



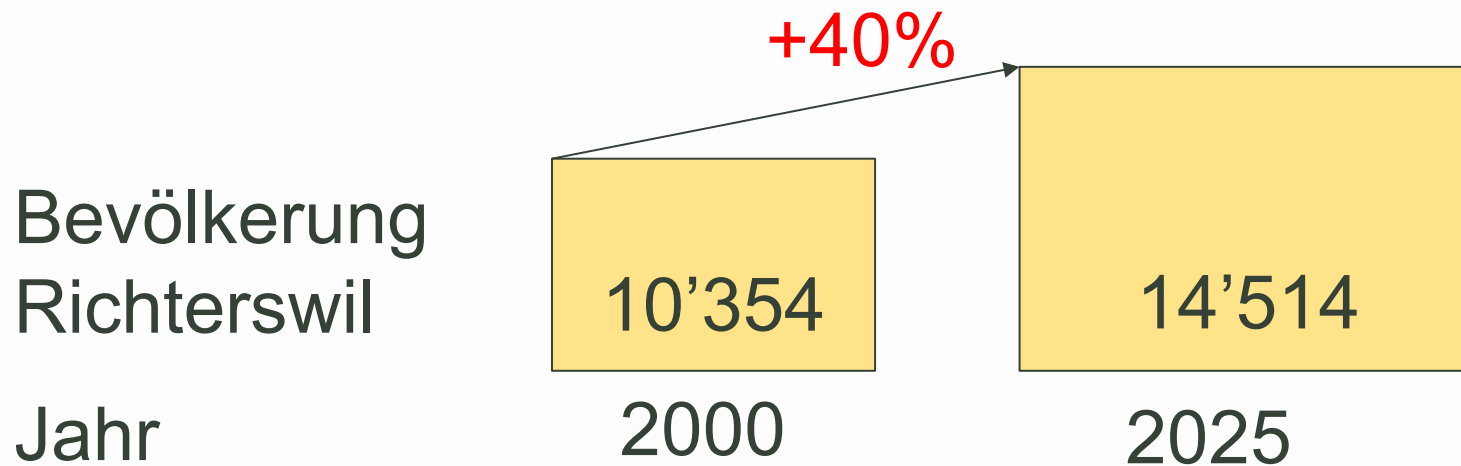
Kultur



Zahlbare Wohnungen



Zahl der Einwohnenden steigt



Prognose

für Region Zimmerberg bis 2055

Zahl der über 80jährigen ca.

+16%

+100%

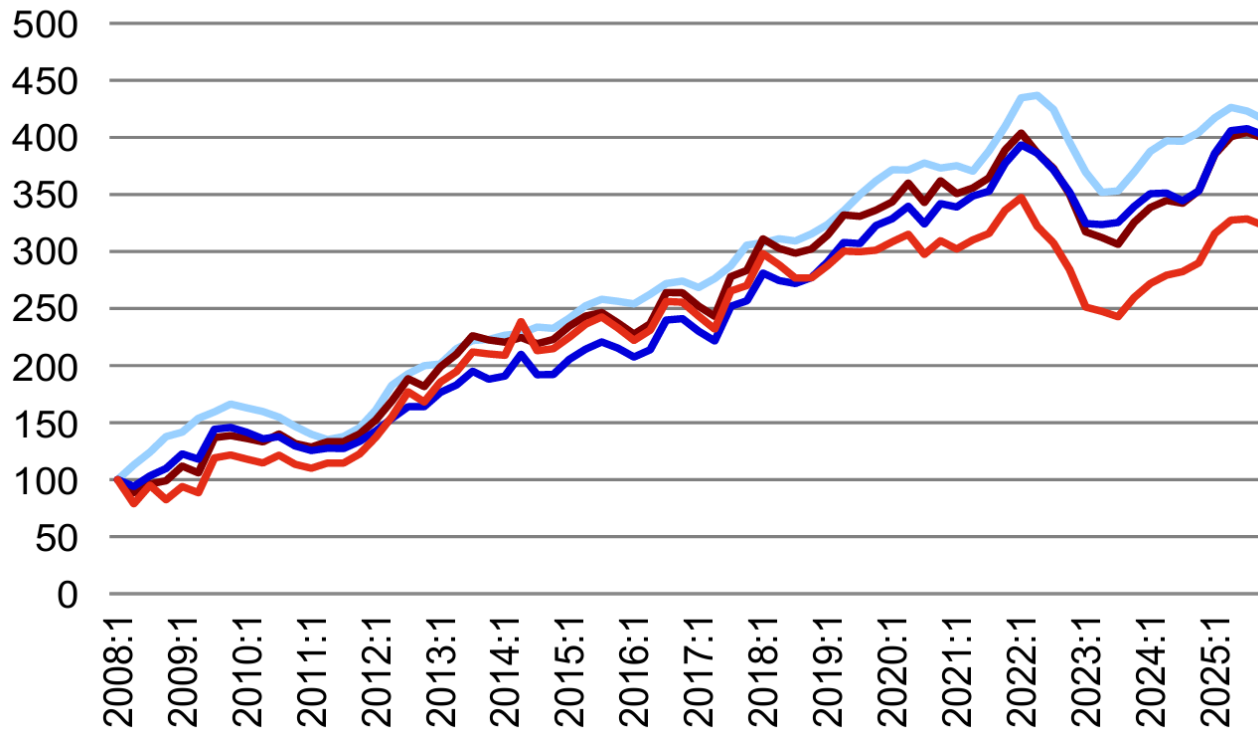
→ **Raumbedarf wird steigen** Alterswohnraum, Schule etc.

Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Bodenpreise steigen stetig

4x höher in 17 Jahren

Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)

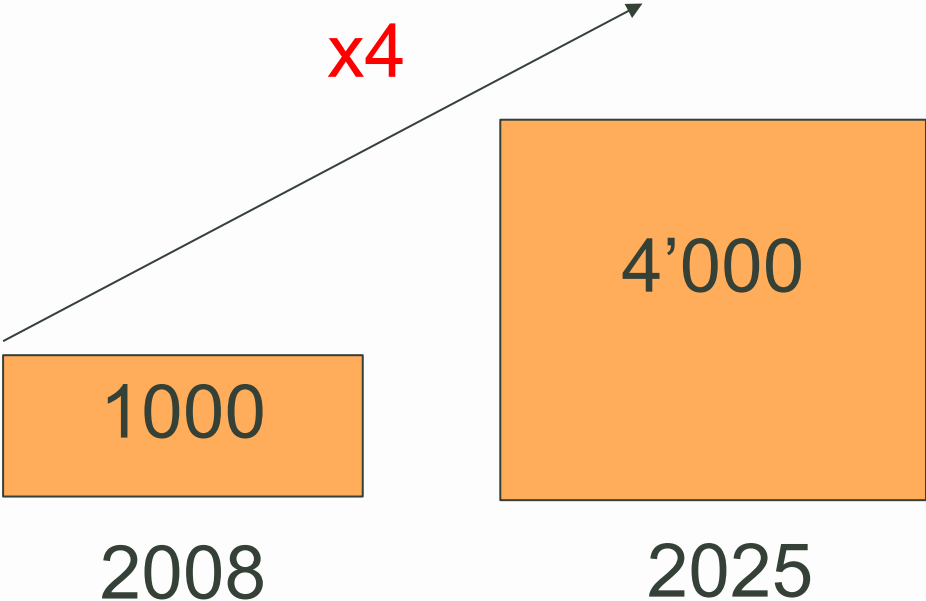


— MS Zimmerberg

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung
Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Richterswil

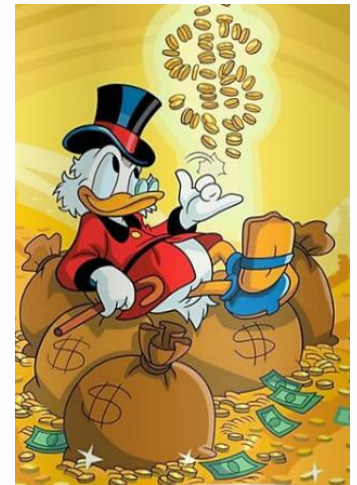
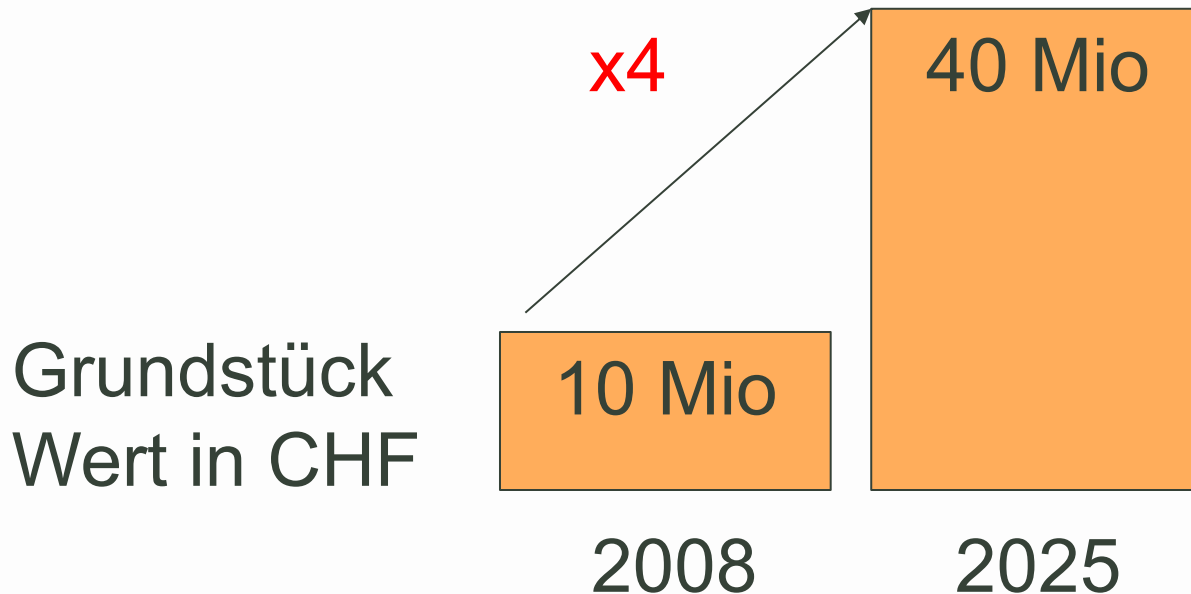
Die Bodenpreise steigen stetig

Landpreis
Richterswil
CHF/m²



Gemeinde profitiert von Landwertsteigerung

- Sonst profitieren private Investoren davon.
- Boden = wertvollstes Vermögen einer Gemeinde.

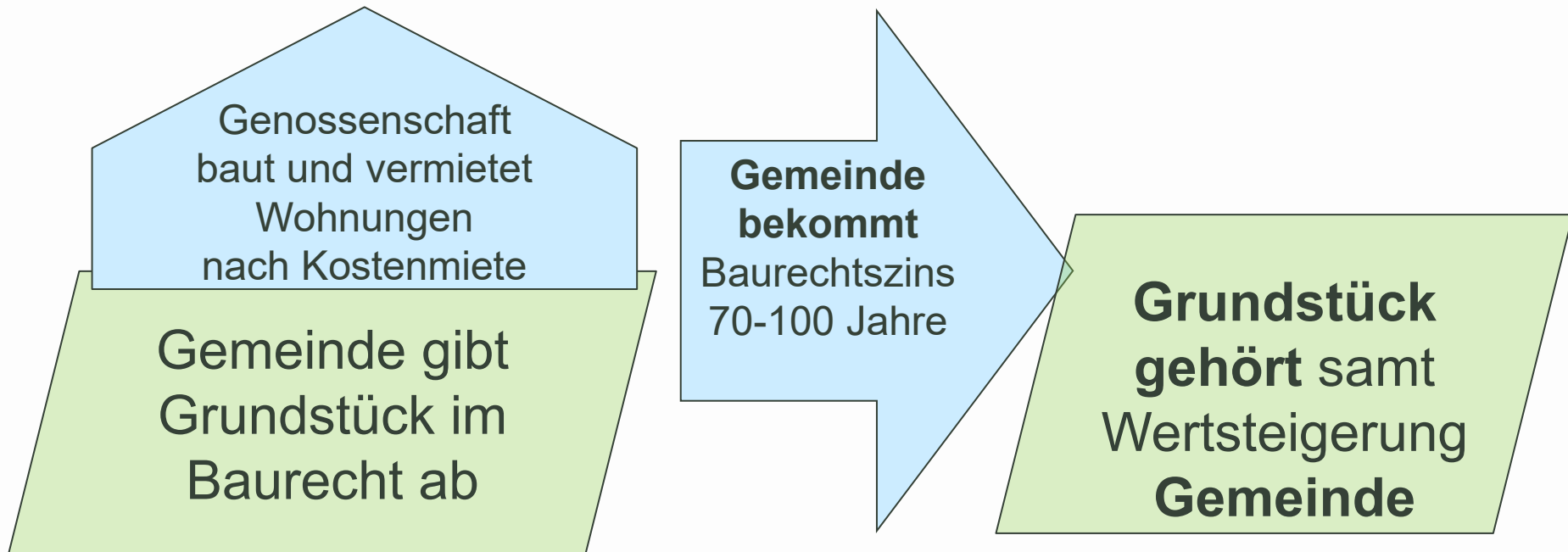


Landkauf in Zukunft teuer und schwierig

- Spätere Generationen müssten bei Bedarf sehr teures Land kaufen.
- falls dieses überhaupt verfügbar wäre ...



Abgabe im Baurecht bringt stabile Einnahmen



70-100 Jahre



Langfristig höhere Einnahmen mit Baurecht

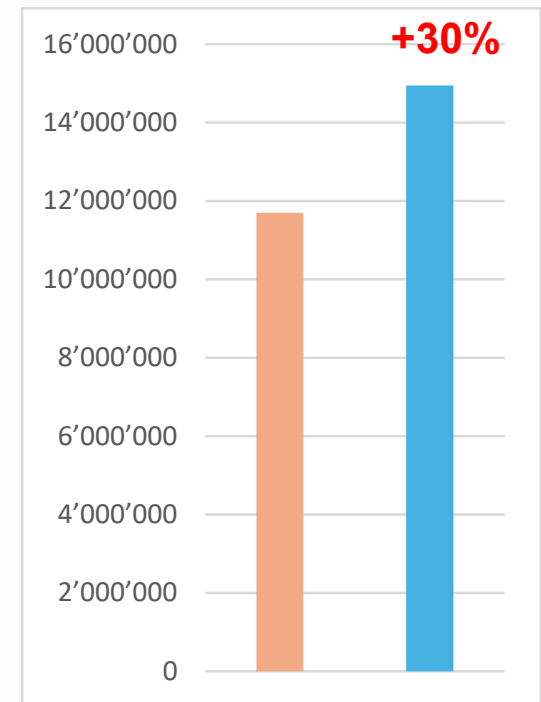
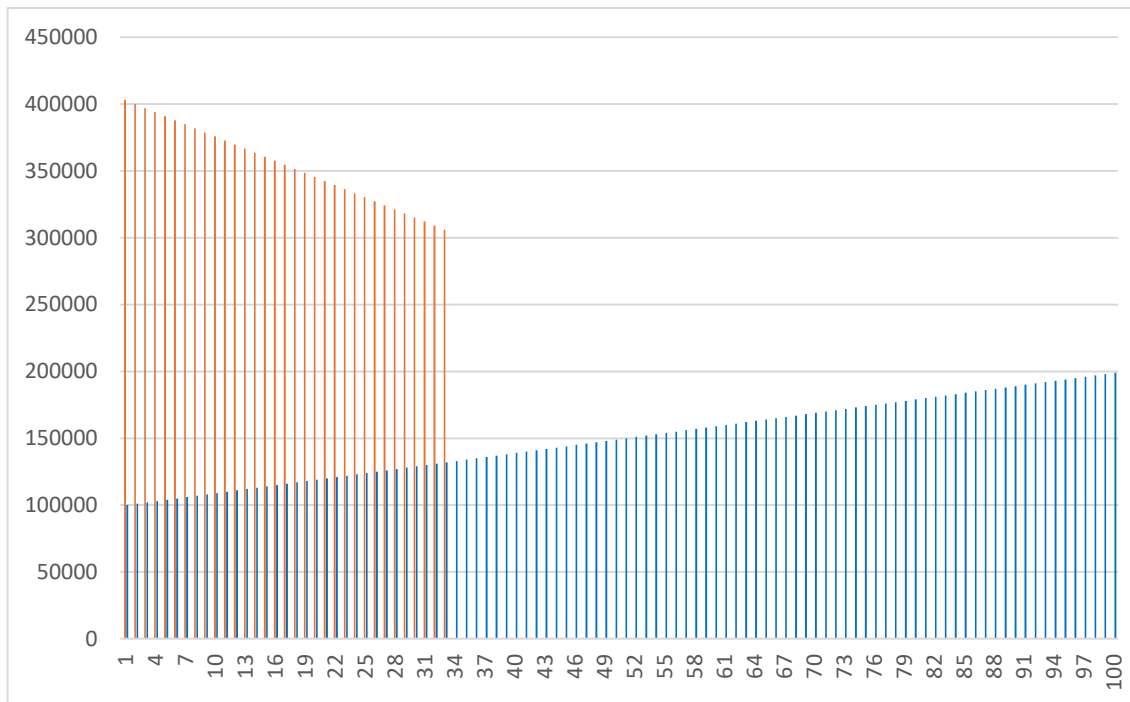
→ Boden behalten finanziell besser

Einnahmen Verkauf
Darlehen CHF 10 Mio.
33 Jahre Amortisation
1% Zins

Einnahmen Baurecht
Landwert CHF 8 Mio.
100 Jahre Baurecht
1.25% Zins, 1% Teuerung

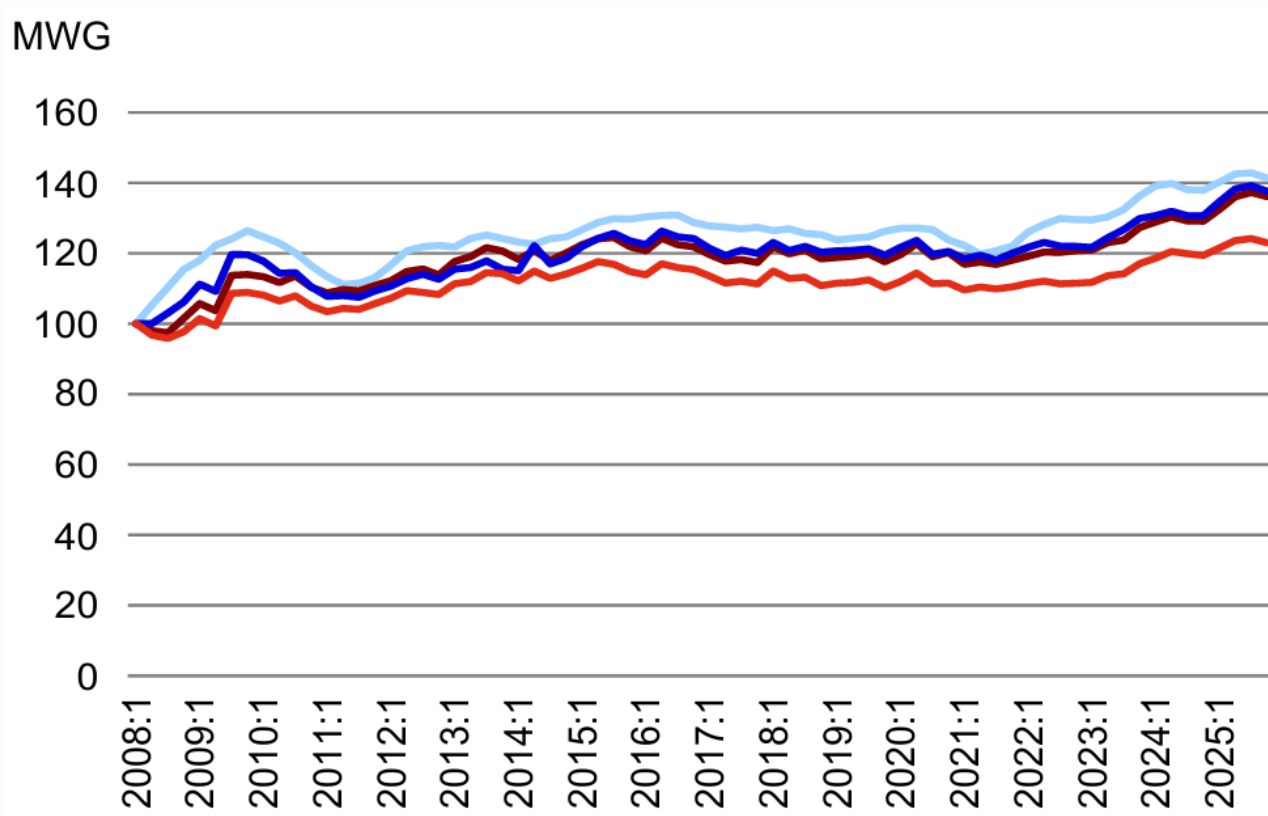
Total
11.6
Mio CHF

Total
15.0
Mio CHF



Mieten steigen

In Region Zimmerberg seit 2008 um **40%**



— MS Zimmerberg

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung

Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Richterswil

Zahlbarer Wohnraum wird immer knapper

Viele Richterswiler:innen (Familien und Ältere)

finden keine zahlbare Wohnung und müssen wegziehen

Projekte „Walder“ und „Glarnerstrasse“ reichen nicht

Bedarf Alterswohnungen mit Service

Richtwert: 6-8% der 80+

Bedarf: 250 Whg.

Vorhanden/geplant: 150 Whg.

Fehlende Alterswhg.: 100 Whg.



Ganze Gemeinde profitiert

zahlbarer Wohnraum



Keine hohen Mieten an private Vermieter

→ **Tiefere Ausgaben für Notwohnungen**

Mehr Alterswohnungen = später ins Pflegeheim

→ **tiefere Kosten bei Pflegeplätzen**

Im Interesse der kommenden Generationen

- Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Reserve für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse

Verantwortungsvoll - Langfristig - Nachhaltig



Bewährtes Modell

Ähnliche Bodeninitiativen in anderen Gemeinden erfolgreich eingeführt:

- Wädenswil
- Adliswil
- Uster
- Winterthur
- Bülach
- Basel, Binningen, Pratteln, Emmen, Luzern

NEIN zum Gegenvorschlag des Gemeinderats

Senkung der Schwellenwerte bei Landverkäufen

Bisher: ab CHF 1.5 Mio. Gemeindeversammlung

Neu: ab CHF 0.5 Mio. Urnenabstimmung

Problem

Gemeinderat verfolgt weiterhin Bodenverkäufe.

Ziel mit NEIN zum Gegenvorschlag

→ Gemeinderat muss Weichen stellen

Für nachhaltige Boden- und Finanzpolitik ohne Verkäufe

Gemeinderat prüft Verkäufe von Liegenschaften

Info Strategie Immobilienentwicklung 2023

Breitenstrasse 1 (ehem Schwesternhaus)



Vorbereitung Verkauf Erlenstrasse 5/7/9

- Kindergarten Rosengarten wurde trotz Widerstand geschlossen
- Betrieb hätte Verkauf politisch erschwert



Gemeinde überrumpelt Eltern mit Schliessung von Quartierkindergarten

Weil ein Kindergarten schliesst, müssen Kinder in Richterswil bald einen längeren Schulweg auf sich nehmen. Die Eltern kämpfen mit einer Initiative dagegen.



Unsinnige Verkäufe für Projekt-Finanzierung

| | |
|--------------------------------|---------|
| Halle für Alle: | 30 Mio. |
| Feuerwehrdepot / Kindergarten: | 15 Mio. |
| Altersheim Wisli Darlehen: | 10 Mio. |

Verkauf (z.B. Rosengarten) = CHF 10 Mio.

→ Man müsste 6x Rosengarten verkaufen...?

Sinnvolle Projekt-Finanzierung

→ Grundstückgewinnsteuer

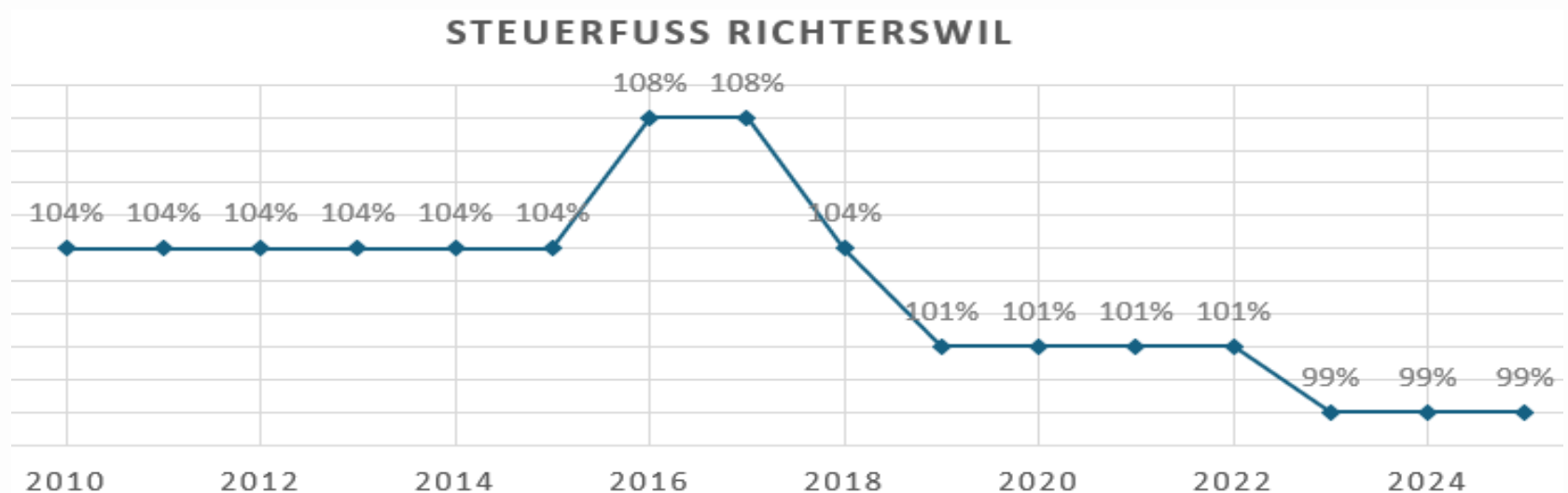
Ertragsüberschuss Gemeinde

2020 – 2024: CHF 24 Mio.

2025 CHF 6.5 Mio

→ Bei Bedarf Steuerfussanpassung

wie bereits bei Projekt-Abstimmungen angekündigt



Zentrale Argumente für die Bodeninitiative

- ✓ **Handlungsspielraum bewahren**
- ✓ Landreserven für künftige Entwicklung
- ✓ Im Interesse der kommenden Generationen

- ✓ **Finanziell besser**
- ✓ Landwertsteigerung bleibt in Gemeinde
- ✓ Stabile und höhere Einnahmen mit Baurecht
- ✓ Mehr zahlbarer Wohnraum

- ✓ **Zukunftsorientierte Bodenstrategie**
- ✓ Bewährtes Modell

JA zur Bodeninitiative

«Boden behalten – Richterswil nachhaltig gestalten»

NEIN zum Gegenvorschlag des Gemeinderats



Initiativtext der Bodeninitiative

Anpassung der Gemeindeordnung Richterswil:

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):
 - Die Fläche des Grundstücks 100 m² nicht übersteigt
 - Deren Verkauf zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bunds erfolgt
 - 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.