



Gemeinde Feusisberg

SACHGESCHÄFTE 2016



*Gemeindeversammlung
Freitag, 10. Juni 2016, 20.00 Uhr
im Maihofsaal in Schindellegi*



Gemeindeversammlung

**Freitag, 10. Juni 2016, 20.00 Uhr,
im Maihofsaal in Schindellegi**

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie ein zur Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2016. Die entsprechenden Berichte und Anträge liegen ab 27. Mai 2016 bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Gemeinderat Feusisberg



Traktanden, Berichte und Anträge

a) Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

1. Wahl der Stimmzähler

b) Traktanden, die der Urnenabstimmung unterliegen

1. Beschlussfassung und Krediterteilung über die Sachvorlage
«Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek» Schindellegi
2. Beschlussfassung und Krediterteilung über die Sachvorlage
«Erschwinglicher Wohnraum»



Geschätzte Bürgerinnen Geschätzte Bürger

Sparsamkeit und den Mut grosses zu verwirklichen, hat die Gemeinde Feusisberg in den letzten Jahrzehnten zum dem gemacht, was es heute ist; eine lebenswerte Gemeinde, die geprägt ist durch ein engagiertes und unternehmerisches Dorfleben mit aktiven Vereinen. Zu diesem Erfolg haben im Wesentlichen zwei mutige Entscheide früherer Gemeinderäte beigetragen, welche vom Stimmbürger mitgetragen wurden. Ich denke dabei insbesondere an unser Altersheim in Feusisberg und an den Maihofsaal in Schindellegi. In der damaligen Zeit wurden mutige Entscheide gefällt, für die wir heute dankbar sein können.

Heute stehen wir wieder an einer solchen Wegscheide, wo es gilt, für unsere zukünftigen Generationen Entscheide zu fällen, die richtungsweisend sein sollen für ein lebenswertes Feusisberg. Das Projekt «Erschwingliches Wohnen» will drei Fragestellungen lösen, die uns seit längerem beschäftigen:

1. Schaffen von erschwinglichem Wohnraum für unsere Familien,
2. Älteren Menschen die Möglichkeit geben, in Schindellegi wohnen zu bleiben,
3. Dem Maihofareal einen Aussensportplatz zur Verfügung stellen, der von der Schule und den Vereinen benützt werden kann.

Als Träger des Projektes «Erschwingliches Wohnen» soll eine gemeinnützige Baugenossenschaft, deren Organe im Wesentlichen auch durch den Gemeinderat bestimmt werden, sicherstellen, dass die Zielsetzungen des erschwinglichen Wohnens erfüllt und auch zukünftig eingehalten werden. Damit sind spekulative Elemente ausgeschlossen. Gleichzeitig ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, das Altersheim Feusisberg in das Projekt einzubinden, damit für unsere ältere Wohnbevölkerung in Schindellegi Wohnraum geschaffen wird, der von einem erfahrenen und anerkannten Team betreut und verwaltet wird. Die erhöhten Kosten, die durch das altersgerechte Bauen entstehen, will der Gemeinderat mit einer einmaligen Zuwendung von Fr. 1'400'0000 der Stiftung Alterszentrum am Etzel abgelden. Mit dem geplanten Aussensportplatz soll der Schule und den Vereinen eine zusätzliche Möglichkeit für deren Entwicklung geboten werden.

Der Gemeinderat ist sich sehr wohl bewusst, dass er mit diesem Projekt an einer sehr zentralen Lage in Schindellegi, faktisch eine seiner letzten Landreserven zur Verfügung stellt. Dies ist einerseits für den Gemeinderat eine Verpflichtung, zukünftig darum besorgt zu sein, an geeigneter Lage wieder Land für die öffentliche Zone zu erwerben, andererseits will der Gemeinderat mit diesem Entscheid eben auch ganz bewusst für unsere Familien, unsere älteren Menschen und unsere Vereine und die Schule etwas schaffen, das für unsere zukünftigen Generationen ein Leuchtturm sein soll! Ein Leuchtturm in dem

Sinne, dass jener Teil der Maihofwiese hinter dem Schulhaus in Schindellegi eben nicht Partikularinteressen des erschwinglichen Wohnens, von Alterswohnungen oder der Schule und der Vereine weichen soll. Vielmehr will der Gemeinderat das Verbindende eines dörflichen Lebens in den Vordergrund stellen und für mehrere Interessensgruppen das Machbare erreichen.

Das Projekt «Schulraumerweiterung mit integrierter Bibliothek» für die Schule und die Öffentlichkeit, hat der Gemeinderat zum Anlass genommen, auch die Infrastruktur des Maihofareals im generellen und des Maihofsaales im Besonderen, in das Projekt einzubinden. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, wenn man ein so zentrales Bauprojekt auf einem grossen Schulhausareal veranlasst, soll man sicherstellen, dass nicht über Jahre gebaut wird, sondern die Infrastruktur in einem Projekt insgesamt und nur wo notwendig erneuert. Mit dem Projekt «Schulraumerweiterung mit integrierter Bibliothek» wird einerseits die notwendige Infrastruktur für die zukünftigen Bedürfnisse unserer schulpflichtigen Kinder erstellt. Andererseits entsteht eine Bibliothek, die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen werden wesentlich verbessert, die rückwärtige Infrastruktur des Maihofareals wird optimiert, was bei den Abwarten zu einer wesentlichen Erleichterung diverser Arbeiten führt. Und zu guter Letzt wird das Foyer des Maihofsaals vergrössert und die diesbezügliche Logistik verbessert. Das Projekt «Schulraumerweite-

zung mit integrierter Bibliothek» ist so konzipiert, dass alle Nutzer des Maihofareals von den Verbesserungen profitieren werden.

Der Gemeinderat von Feusisberg ist überzeugt, dass beide Projekte die Zukunft der Gemeinde wesentlich prägen werden und zwar für unsere Kinder, unsere jungen Familien, unsere Vereine und die älteren Menschen in unsere Gemeinde. Wir haben die finanziellen Mittel um in unserer Gemeinde etwas zu schaffen, für das uns unsere Nachwelt dankbar sein wird. In diesem Sinne bittet Sie der Gemeinderat um Ihre Unterstützung und Zustimmung.

Herzlich

Martin Wipfli
Gemeindepräsident



Traktandum 1



Beschlussfassung und Krediterteilung über die «Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek» Schindellegi

Antrag des Gemeinderates

1. Dem vorliegenden Projekt «Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek» Schindellegi wird zugestimmt.
2. Der Verpflichtungskredit von brutto Fr. 7'690'000.– plus allfällige Teuerung wird bewilligt.



Die Ausgangslage

Im Jahr 2009 wurde mittels einer schriftlichen Umfrage eine Bedürfnisabklärung gemacht. Diese ergab, dass in der Bevölkerung der Wunsch nach einer Gemeinde- und Schulbibliothek besteht. Eine Studie der SBD.Bibliothekservice AG aus dem Jahre 2010 belegt zudem, dass eine Bibliothek für unsere Gemeinde sinnvoll ist. Das kantonale Gesetz über die Bibliotheken (672.110) verpflichtet die Schulträger (Gemeinde), eine Schulbibliothek zu führen. Die Vereinigung von Schul- mit öffentlichen Bibliotheken ist zulässig.

Die Bevölkerung von Feusisberg-Schindellegi ist gut durchmischt und das Bildungsniveau hoch. Dies sind ideale Voraussetzungen für die aktive Nutzung einer zeitgemässen Gemeinde- und Schulbibliothek mit aktuellem Medienangebot. Eine attraktive Bibliothek wird zum Begegnungsort aller Altersgruppen und Bevölkerungsschichten. Veranstaltungen wie Lesun-

gen, Erzählstunden, Vorträge etc. unterstützen die Gemeindezugehörigkeit, bringen die Bevölkerung zusammen und wirken integrationsfördernd. Der soziale Aspekt, ganz speziell bei Jugendlichen, ist nicht zu unterschätzen. Erfahrungen haben gezeigt, dass Jugendliche ab der 7. Klasse bei einem attraktiven Medienangebot der Bibliothek treu bleiben.

Zurzeit ist eine Schulbibliothek im Schulhaus Maihof untergebracht. Die Platzverhältnisse sind zu eng um eine zeitgemässe, attraktive und moderne Gemeinde- und Schulbibliothek zu führen. Im Schulhaus besteht keine Möglichkeit die Bibliothek sinnvoll auszubauen. Zudem verfügt die Gemeinde zurzeit nicht über andere dafür geeignete Räume. Wird der vorliegenden Sachvorlage zugestimmt, können die Räumlichkeiten der heutigen Bibliothek neu zu schulischen Zwecken weiter verwendet werden. Dies ist in der Schulraumplanung auch bereits so vorgesehen.



Eine erste Sachvorlage für den Bau und die Führung einer Gemeinde- und Schulbibliothek an der Schulhausstrasse 17 in Schindellegi wurde am 19. Oktober 2011 – auf Antrag eines Bürgers – durch die Stimmberechtigten nicht an die Urne überwiesen. Mit ein Grund der Nichtüberweisung war, dass die Bibliothek nicht in einem gemeindeeigenen Gebäude untergebracht werden sollte. Es wurde angeregt, dass die Gemeinde eine Lösung präsentieren solle, welche im Eigentum der Gemeinde und nach Möglichkeit auf dem Schulhausareal zu stehen kommt.

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat, mit Blick auf die geänderten Vorgaben an eine Bibliothek, eine neue Arbeitsgruppe ins Leben gerufen. Die Arbeitsgruppe versuchte die Anforderungen an eine kombinierte Gemeinde- und Schulbibliothek zu definieren und mögliche Standorte zu evaluieren.

Zeitlich parallel hat der Gemeinderat die

Schulraumplanung für die Gemeinde Feusisberg in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung zeigt im Ergebnis, dass in Schindellegi ein schulisches Raumdefizit von rund 400 m² Hauptnutzflächen besteht. Im Speziellen fehlt es an Gruppenräumen, der Erweiterungsmöglichkeit der Schulbibliothek und Zusatzräumen für Angebote im sonderpädagogischen Bereich. Hinzu kommt die wachsende Nachfrage an Leistungen wie Mittagstisch und Tagesstrukturen.

Die fehlenden 400 m² Schulraum müssen in irgendeiner Form in den nächsten Jahren realisiert werden. Sollte die vorliegende Sachvorlage die nötige Zustimmung nicht erreichen, werden die Schulbibliothek und die fehlenden Schulräume im Rahmen anderer Projekte umzusetzen sein, will die Gemeinde Feusisberg ihren gesetzlichen Aufgaben gerecht werden.

Bereits bevor das Ergebnis der Schulraumplanung bekannt war, hat der Gemeinderat

beschlossen, dass die Erkenntnisse aus der Schulraumplanung ebenso ins Projekt Gemeindebibliothek einfließen sollen wie einige, wünschenswerte Anpassungen an den Nebenräumen des Mehrzwecksaals Maihof (Erweiterung und Aufwertung des Foyers, Erweiterung der Garderoben und der WC-Anlagen). Mit den Anpassungen an den Nebenräumen können einige Unannehmlichkeiten verbessert und Betriebsabläufe vereinfacht und optimiert werden. Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe sind der Ansicht, dass wenn im Bereich des Maihofsaaes gebaut wird, diese Anpassungen auch gleich einfließen sollen.

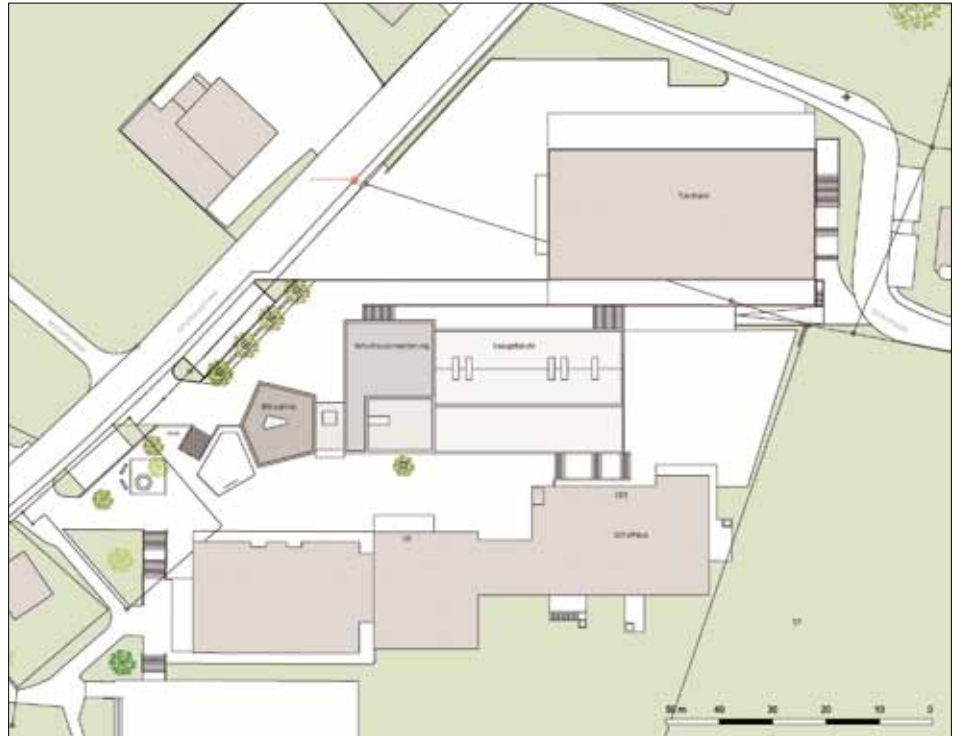
Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sowie auch der Gemeinderat sind überzeugt, mit diesem umfangreichen, aber insgesamt überzeugenden und weitsichtigen Projekt, den Bedürfnissen unterschiedlicher Anspruchsgruppen gerecht zu werden.

Das Projekt

Bei der Projektentwicklung wurden verschiedene Standorte bei der Schulanlage Maihof in Schindellegi geprüft. Dabei hat sich ein Anbau beim Maihofsaal als optimale Variante herauskristallisiert. Dieser Standort liegt zentral, nahe an der Schulhausstrasse, innerhalb des Schulhausareals und ist für die Bevölkerung (ohne Querung des Schulareals) wie auch für die Schüler ideal zugänglich. Im Erschliessungstrakt zwischen der neuen Bibliothek und dem Mehrzweckgebäude Maihof sind die verschiedenen Ebenen behindertengerecht erreichbar. Weitere gezielte Eingriffe und Erweiterungen am Mehrzweckgebäude Maihof führen zu den gewünschten Optimierungen bei den Nebenräumen des Maihofsaaes und beheben die Raumdefizite aus der Schulraumplanung. Die bestehende Wohnung im Dachgeschoss wird dabei in Schul- und Betreuungsräume umgenutzt und räumlich erweitert.

Das dieser Sachvorlage zugrunde liegende Projekt ist das Ergebnis der verschiedenen Bedürfnisse Gemeindebibliothek, zusätzlicher Schulraum und Optimierungen beim Maihofsaal. Die Entwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und Vertretern aus Schule, Hauswartung, Bauamt, Bürgern und Tagesstrukturen. Die eingesetzte Arbeitsgruppe und der Gemeinderat sind vom Projekt überzeugt, weil es verschiedene Bedürfnisse ideal abdeckt.

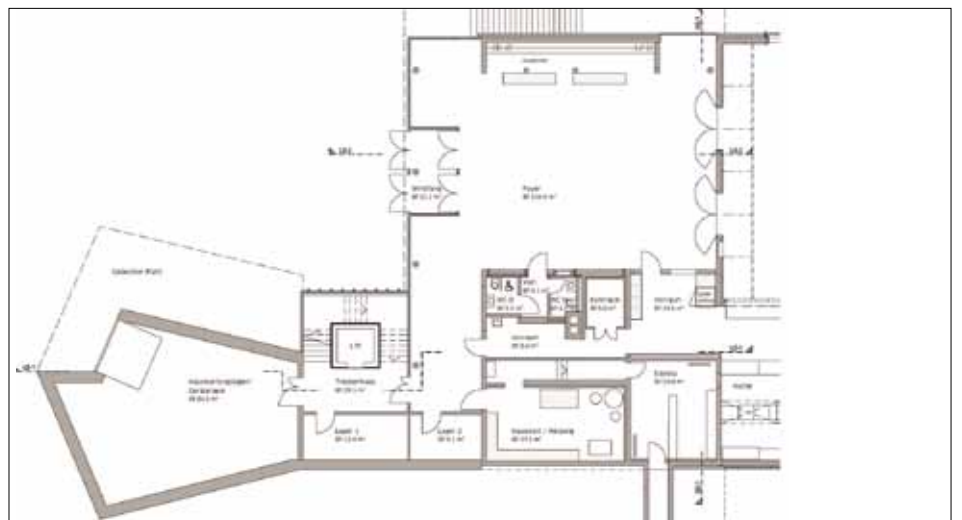
Architektonisch bekommt der Maihofsaal mit den geplanten baulichen Eingriffen einen neuen «Kopf», der dem beliebten und vielseitig genutzten Saal nach aussen eine schöne Erscheinung gibt. Das Foyer inklusive dem Zugang zum Saal werden aufgewertet und vergrössert. Es ergibt sich dadurch zusätzlicher Raum, sei es für Garderoben und/oder als multifunktional nutzbare Flächen. Mit dem Lift werden die verschiedenen Etagen behindertengerecht erschlossen. Über die Treppenverbindung ins Obergeschoss lässt sich die Nutzung des Maihofsaaes mit dem Mittagstischraum erweitern, was bei grösseren Anlässen interessant sein kann. Dabei bleiben die Bibliothek und die Schulräume von diesen Nutzungen getrennt. Die zusätzlichen Lagerflächen im Erdgeschoss werden der Bibliothek sowie zur Unterbrin-



gung verschiedener Gerätschaften der Hauswartung dienen.

Durch die baulichen Erweiterungen gehen rund 100 m² vom bestehenden Pausenplatz verloren. Dies hat Auswirkungen für die Schule und Veranstalter. Der Pausenplatz entspricht aber nach wie vor den geltenden Normen. Der säulenlose Bibliothekskörper bietet eine zusätzliche überdachte Fläche vor dem Maihofsaal. Veranstalter und Schule erhalten dadurch einen zusätzlichen, wettergeschützten Platz.

Im Obergeschoss wird die Grundfläche, insbesondere der Mittagstischraum vergrössert. Mit Faltwänden lässt sich dieser weiter unterteilen und bietet dadurch Spielraum für verschiedene Nutzungen und Bedürfnisse. Die Küche wird mit den für den Mittagstisch erforderlichen Geräten sowie der nötigen Grundausstattung ausgerüstet. Die Anordnung der WC-Anlage im Obergeschoss ist so vorgesehen, dass bei Anlässen im Maihofsaal oder in dessen Foyer diese mitgenutzt werden können, was auch in dieser Hinsicht ein Mehrwert bedeutet.



Vorgesehen ist auch, die Wohnung im Dachgeschoss aufzulösen und das ganze Geschoss neu für schulische Zwecke zu nutzen. Dadurch können die aus der Schulraumplanung resultierenden Raumdefizite behoben werden, ohne dass weitere Landressourcen beansprucht werden müssen.

Im modern gestalteten Anbau wird im Ober- und Dachgeschoss die Bibliothek eingerichtet. Diese wird als öffentliche Gemeindebibliothek und als Schulbibliothek genutzt. Die beiden Stockwerke sind über eine interne Treppe verbunden. Gehbehinderte oder betagte Personen haben die Möglichkeit, die Geschosse hinderisfrei über den Lift zu erreichen.

Die Schulanlage Maihof ist gut erschlossen. Es besteht somit eine gute Anbindung der Bevölkerung von Feusisberg und Schindellegi an die Bibliothek. Ebenso stehen in direkter Umgebung bereits etliche öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

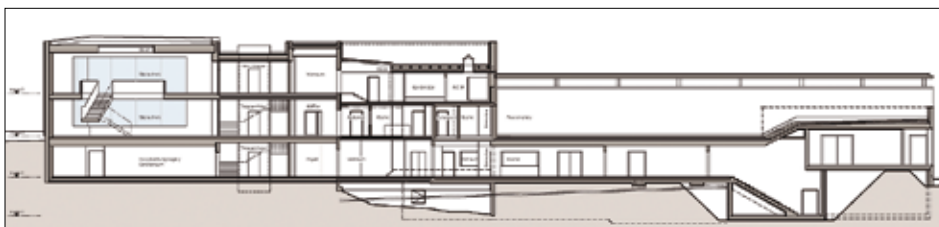
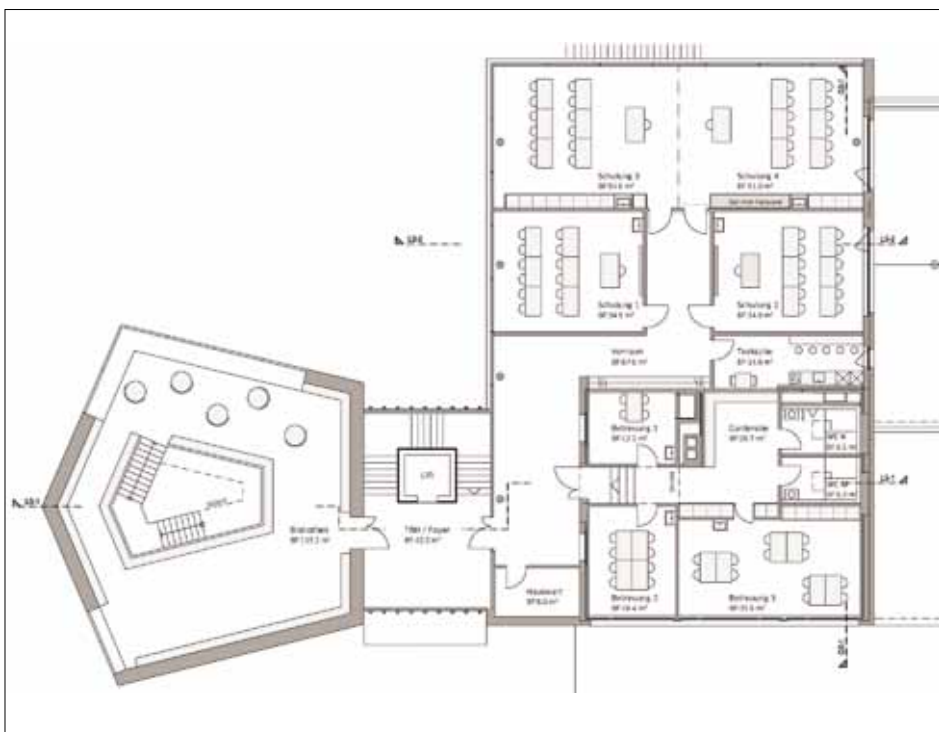
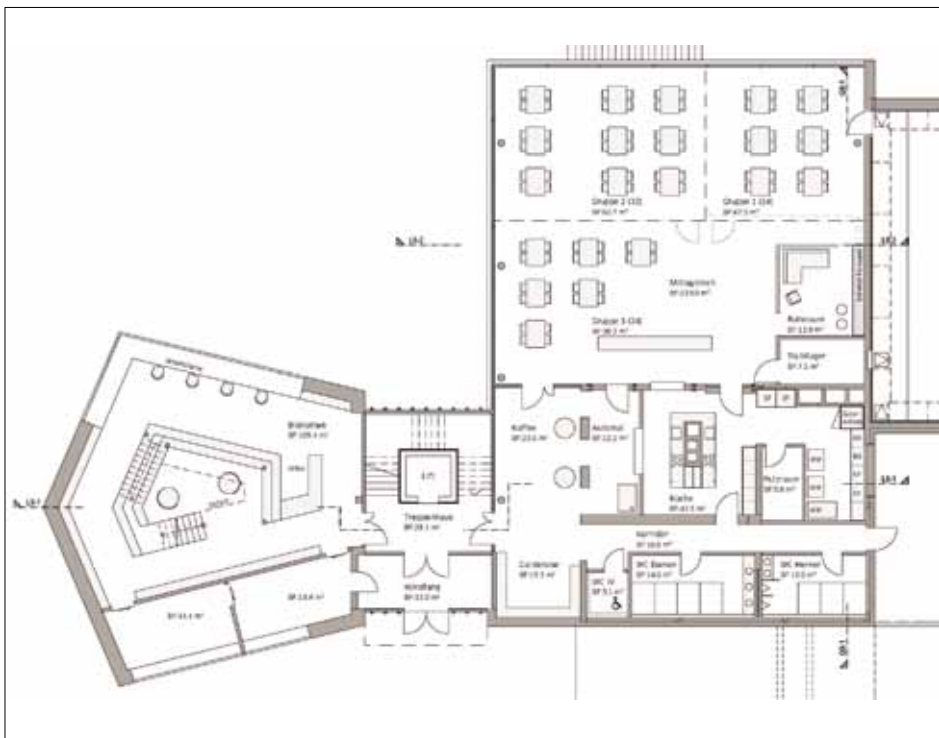
Die Bauzeit

Die Eingriffe und Erweiterungen am Mehrzweckgebäude Maihof sind teilweise komplex und umfassend. Der Schulbetrieb wird während der Bauzeit wie gewohnt stattfinden und bedingt, dass einige Bauabläufe und Bauarbeiten auf den Schulbetrieb und die Ferien abgestimmt werden.

Die Nutzung des Maihofsaaus wird in der Bau-phase nicht immer möglich sein. Zeiträume, in denen die Nutzung eingeschränkt oder überhaupt nicht möglich ist, sollen jedoch möglichst kurz ausfallen. Nach Möglichkeit werden die Arbeiten im Foyerbereich in den weniger nutzungsintensiven Monaten ausgeführt, damit trotzdem möglichst viele Anlässe stattfinden können.

Der Mittagstisch wird während der Bauzeit in anderen Räumlichkeiten eingerichtet. Dazu bietet sich im gleichen Gebäude zum Beispiel die Aula an.

Der Baubeginn ist frühestens anfangs 2017 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit von rund 16 Monaten gerechnet.



Die Kosten

Gestützt auf die Verordnung über Beiträge an Schulanlagen können Gemeinden bei ausgewiesenem Bedarf an zusätzlichem Schulraum Kantonsbeiträge für Neu- und Erweiterungsbauten beantragen. Der Bedarf zusätzlicher Schulräume ergibt sich aus der Schulraumplanung. Das Projekt wurde beim Kanton angemeldet. Die Höhe der Kantonsbeiträge lässt sich zurzeit noch nicht beziffern. Die vom Kanton gesprochenen Beiträge werden dem Projekt gutgeschrieben.

Ein Teil der Medien aus der heutigen Schulbibliothek kann übernommen werden. Damit die Bibliothek ein attraktives, zeitgemässes Angebot erhält, müssen zusätzlich neue, moderne Medien und aktuelle Bücher beschafft werden. Als moderne Medien gelten elektronischen Medien wie Hörbücher und DVDs.

a) Investitionskosten (Kostenschätzung +/- 20%)

BKP	Arbeitsgattung	Fr. inkl. MwSt.	%
1	Vorbereitungsarbeiten	620'000.00	8.3%
2	Gebäude	5'755'000.00	76.6%
3	Betriebseinrichtungen	492'000.00	6.6%
4	Umgebung	220'000.00	2.9%
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	423'000.00	5.6%
1-5	Baukosten	7'510'000.00	100%
9	Ausstattung	180'000.00	
	Möblierung Schulräume	Fr. 50'000.–	
	Möblierung Bibliothek	Fr. 30'000.–	
	Medien Bibliothek	Fr. 70'000.–	
	IT, etc.	Fr. 30'000.–	
1-9	Total Investitionskosten	7'690'000.00	

Die Preise sind inklusive Mehrwertsteuersatz von 8% berechnet und basieren auf dem Zürcher Baukostenindex mit 101.00 Punkten, Stand 1. April 2015 = 100%.

Die Baukosten lassen sich nach Nutzungen wie folgt aufschlüsseln:

Nutzung	Ausmass in m ³	%-Anteil
Schulhauserweiterung inkl. Mittagstisch	2020	31.6%
Bibliothek	1360	21.3%
Foyer und Erschliessung	1860	29.1%
Infrastruktur, Technik, Nebenräume	1160	18.1%
Total	6400	100%

Anhand der vorstehenden Tabelle kann festgestellt werden, dass die Schulraumerweiterung einen grossen Teil der Kosten ausmacht. Werden auch die bestehenden Defizite beim Maihofsaal berücksichtigt, handelt es sich bei einem grossen Teil der zu investierenden Beträge um Kosten, die früher oder später ohnehin anfallen. Letztlich können mit dem vorliegenden Projekt Defizite elegant behoben und die Schulanlagen Maihof, was den Raumbedarf anbelangt, für die nächsten Jahre aufgerüstet werden.

Im Sinne der Transparenz gilt sodann zu erwähnen, dass die mit dem vorliegenden Projekt aufzuhebende Wohnung im Dachgeschoss per 31.12.2015 noch mit Fr. 226'600.– in der Bilanz der Gemeinde Feusisberg aktiviert und mit der Zustimmung zum vorliegenden Projekt vollständig abzuschreiben ist.



b) Betriebskosten (Bibliothek)

Nach dem Bau der Bibliothek werden, zum Betrieb derselben, jährlich Personalkosten anfallen. Ebenso wird die EDV zu unterhalten und es werden laufend neue Medien zu beschaffen sein, um den Nutzern ein zeitgemässes Angebot zu bieten und die Bibliothek attraktiv zu halten. Diese jährlich wiederkehrenden Betriebskosten der Bibliothek sind unter anderem auch abhängig von den Öffnungszeiten. Gemäss geltenden Richtlinien der SAB (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken) und gestützt auf das erarbeitete Betriebskonzept für die Gemeinde-



und Schulbibliothek ist mit jährlichen Betriebskosten von ungefähr Fr. 150'000.– zu rechnen. Ein moderater, noch nicht zu beziffernder Ertrag aus den Ausleihgebühren wird einen Teil dieser Betriebskosten decken.

c) Betriebskosten (Schulraumerweiterung)

Auch die Schulraumerweiterung wird zusätzliche, jährliche Betriebskosten verursachen. Dies nicht zuletzt was den Gebäudeunterhalt

und die Hauswartung betrifft. Reinigung und Betrieb der zusätzlichen Schulräume wird zu einem Mehraufwand von ca. 13 Stunden pro Woche führen, was in etwa einem 30%-Stellenpensum entspricht.

Die jährlichen Betriebskosten gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten (Bibliothek)		Fr.
Personalkosten	(Betrieb, Reinigung)	90'000
Abschreibungen	(8% von ca. Fr. 2'100'000.–)	168'000
Medienkosten		20'000
Raumkosten		20'000
Sach- und IT-Kosten		20'000
Total		318'000

5. Betrieb Bibliothek

Der Betrieb der kombinierten Gemeinde- und Schulbibliothek erfolgt nach einem Betriebskonzept. Darin sind allgemeine, betriebliche sowie in Bezug auf die Gebäudebetreuung verbindliche Werte und Themen beschrieben.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung hat im Jahr 2011 – auf Antrag eines Bürgers – eine erste Sachvorlage für eine Gemeindebibliothek zurückgewiesen. Es wurde angeregt, dass die Gemeinde eine Lösung präsentieren solle, welche im Eigentum der Gemeinde stehe und nach Möglichkeit auf dem Schulhausareal zu stehen kommt.

Der Gemeinderat hat dann anschliessend, mit Blick auf die künftigen Raumbedürfnisse der Schule, im Jahr 2013 eine neue Arbeitsgruppe ins Leben gerufen. Gleichzeitig hat der Schulrat aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen und den Bedürfnissen im Zusammenhang mit der Einführung des Lehrplans 21, eine Schulraumplanung bei einem professionellen Planungsbüro in Auftrag gegeben. Alle Ergebnisse sind dann im Anschluss zusammengetragen worden. Aus den folgenden Beratungen und Planungsarbeiten ist das nun vorliegende Projekt entstanden.

Es zeigt sich, dass Engpässe bei den Räumlichkeiten für die verschiedenen Angebote der Tagesstrukturen, bei Gruppenräumen für den Schulbetrieb und den Therapieräumen (Heilpädagogik, Schulsozialarbeit und Deutsch als Zweitsprache) auszumachen sind. Daneben sind die Schulküche und die Bibliothek aus Alters- und Sicherheitsgründen zu erneuern.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich mit dem nun vorliegenden Projekt Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek die einmalige Chance bietet, die Infrastruktur der Schule auf die zukünftigen Erfordernisse auszurichten. Mit dem Projekt können zudem unvermeidliche Ersatzinvestitionen vorweggenommen sowie Optimierungen und Aufwertungen für die ganze Maihofanlage erzielt werden.

Das Projekt löst nachhaltig viele anstehende Herausforderungen, indem Bedürfnisse langfristig auf dem gemeindeeigenen Areal umgesetzt werden können. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit ein wichtiger Grundstein für die langfristige Aufgabenerfüllung der Schule und der weiteren Anspruchsgruppen gelegt werden kann. Er ersucht sie darum, geschätzte

Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, um Zustimmung zum vorliegenden Projekt.

Hinweise zu den Anträgen

Der notwendige Verpflichtungskredit wird im Falle einer Zustimmung der Investitionsrechnung belastet. Das Beitragsgesuch für Kantonsbeiträge an die Schulräume ist eingereicht. Beiträge werden dem Projekt gutgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Drucklegung liegen vonseiten des Kantons noch keine verbindlichen Zusagen bezüglich Beitragsleistungen vor. Die bestehende Wohnung im Dachgeschoss, per 31.12.2015 in der Bilanz der Gemeinde Feusisberg mit Fr. 226'600.– aktiviert, wird mit der Zustimmung zum vorliegenden Projekt, vollumfänglich abgeschrieben. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermäch-

tigt, die zur Finanzierung notwendigen Geldmittel, sofern nötig, auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der Sachvorlage «Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek» Schindellegi wie folgt zuzustimmen:

1. Dem vorliegenden Projekt für die «Schulraumerweiterung mit Gemeindebibliothek» Schindellegi wird zugestimmt.
2. Der Verpflichtungskredit von brutto Fr. 7'690'000.– plus allfällige Teuerung wird bewilligt.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Sachvorlage in formeller, materieller und rechtlicher Hinsicht geprüft und für grundsätzlich tragbar erachtet.

Da es sich um einen aufwendigen Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz handelt, ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts schwieriger abschätzbar.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Sachvorlage an die Urne zu überweisen.

Die Rechnungsprüfungskommission

Reto Föllmi
Adrian Eggler
Tobias Hegner
Patrick Nützi
Thomas Ruoss



www.feusisberg.ch

die Internetseiten der Gemeinde Feusisberg

- Wissenswertes über die Gemeinde, Verwaltung und Politik
- Informationen über Zuständigkeiten mit Kontaktadressen und Öffnungszeiten
- Auflistung wichtiger Telefonnummern von der Polizei bis zu Ärzten und Spitalern
- Downloadmöglichkeit aktueller Reglemente, Infos, Formulare

und vieles mehr....



Traktandum 2



Beschlussfassung und Krediterteilung über die Sachvorlage «Erschwinglicher Wohnraum»

Antrag des Gemeinderates

1. Dem Teilzonenplan Buchenweg Nord, Feusisberg und dem Teilzonenplan Solarstrasse Süd, Schindellegi sowie den Ergänzungen im kommunalen Baureglement werden zugestimmt.
2. Der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Schindellegi und der Baurechtsvertrag mit dem Alterszentrum am Etzel werden genehmigt.
3. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Anlagekosten für die Erstellung von Alterswohnungen zugunsten des AZ am Etzel und beschliesst dafür einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1'400'000.–.

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

In der Gemeinde Feusisberg fehlen erschwingliche und zeitgemässe Mietwohnungen für einheimische jüngere Personen, Familien und Senioren. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde zwei Grundstücke, je eines in Feusisberg und Schindellegi für mögliche Entwicklungen vorgesehen. Diese Grundstücke wurden in den Jahren 2001 (KTN 739, Feusisberg), bzw. 2012 (KTN 37, Schindellegi) käuflich erworben. Bei den vorstehenden Landkäufen stand ausschliesslich die Sicherung der öffentlichen Hand für die Realisierung von Bauten und Anlagen, welche im öffentlichen Interesse liegen, im Vordergrund.

Rückblick

Beide Parzellen liegen gemäss gültigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im aktuellen Baureglement ist die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geregelt. Damit Vorhaben wie bspw. das erschwingliche Wohnen realisiert werden können, benötigt es aber einerseits Korrekturen am Zonenplan und andererseits Anpassungen am Baureglement. Das haben die Vorabklärungen und Vorprüfungen beim Kanton ergeben. Im Jahr 2012 ist dann nach umfangreichen Vorarbeiten, eine öffentliche Auflage erfolgt. Gegen diese sind in der Folge Einsprachen eingegangen, welche der Gemeinderat abgelehnt hat, bzw. nicht darauf eingetreten ist. Ende 2013 hat schliesslich der Regierungsrat die weitergezogenen Beschwerden der Einsprecher abgewiesen, bzw. ist ebenfalls nicht auf diese eingetreten. Der Regierungsrat attestiert der Gemeinde in seinen Ausführungen ausdrücklich den korrekten Verfahrensablauf und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Auf einen Weiterzug an die nächsthöhere Instanz haben die Einsprecher in der Folge verzichtet. Damit sind die rechtlichen Grundvoraussetzungen erfüllt, den Stimmberechtigten die Anpassungen an Zonenplan und Baureglement zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

Versammlungsvorlage

Die Vorlage umfasst ausschliesslich die Umset-

zung des Projektes Sonnenwende in Schindellegi.

Dazu konnten zwischenzeitlich alle relevanten Vorarbeiten zum Projekt- und zu den Vertragsarbeiten abgeschlossen werden, damit die Stimmberechtigten gleichzeitig mit den Zonenplanänderungen und den Anpassungen am Baureglement auch über die Baurechtsverträge und einen Verpflichtungskredit zugunsten des Alterszentrum am Etzel für die Erstellung von Alterswohnungen befinden können. Es sind dies die Ergebnisse umfangreicher Projektarbeiten, Besprechungen mit den verschiedenen Anspruchsgruppen und dem Gewinner des Projektes Sonnenwende auf dem Areal in Schindellegi. Entstanden ist ein Leuchtturmprojekt für unsere Gemeinde, das die Bedürfnisse für erschwingliches Wohnen mit einer Genossenschaftslösung gut abzudecken vermag. Und durch die Einbindung von Alterswohnungen in das Projekt, welche durch das Alterszentrum am Etzel umgesetzt und betrieben würden, kann einem weiteren Bedürfnis in ausreichender Weise Rechnung getragen werden.

Projektentwicklung «Erschwingliches Wohnen»

Allgemeine Ausführungen

Das Thema fehlender Wohnungen zu bezahlbaren Preisen ist in der Gemeinde seit langer Zeit ein immer wieder diskutiertes Thema. Aufgrund von Vorstössen und Anfragen aus Bevölkerung und Parteien, hat sich der Gemeinderat darum schon seit längerem intensiv mit dieser Thematik auseinander gesetzt. Er hat darum im Jahr 2010 eine breit abgestützte Arbeitsgruppe beauftragt, die entsprechenden Arbeiten an die Hand zu nehmen.

In der Folge wurden dann in Zusammenarbeit mit externen Partnern die entsprechenden Grundlagen erarbeitet. Die Zukunftskonferenz, sie fand im Jahr 2012 statt, hat das Bedürfnis der Einwohner nochmals bestätigt. Im Jahr 2012 ist dann nach langer Vorbereitungszeit, ein Projektwettbewerb ausgeschrieben worden. Aus diesem sind dann in der Folge das Projekt Topolino (Feusisberg) und Sonnenwende (Schindellegi) als Sieger hervorgegangen. Alle Projekte

wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Präsentation im Februar 2013 vorgestellt.

Während der ganzen Planungsphase sind die Stimmberechtigten auch regelmässig über den Stand der Arbeiten und das weitere Vorgehen informiert worden. So hat der Gemeinderat an den Gemeindeversammlungen im Dezember 2010, 2011 und 2012 im Detail über die aktuellen Arbeiten und das weitere Vorgehen informiert. Zudem bewilligten die Stimmberechtigten an den vorstehend erwähnten Versammlungen jeweils auch die notwendigen finanziellen Mittel für die Fortführung der Arbeiten.

Rahmenbedingungen

Bei der weiteren Vorbereitung hat der Gemeinderat auch entschieden, auf eine Umsetzung des Projektes Topolino auf der Parzelle KTN 739 in Feusisberg (TZP Buchenweg Nord) bis auf weiteres zu verzichten. Das hat verschiedene Gründe. Einerseits will die Korporation Wollerau in Feusisberg aktuell ein Projekt mit drei Mehrfamilienhäusern umsetzen. Damit würden sich ggf. Projekte mit gleichen Zielgruppen konkurrenzieren. Und ob ausreichend Nachfrage nach günstigem Wohnraum für alle Projekte besteht lässt sich zurzeit nicht abschliessend beurteilen. Andererseits können allfällig notwendige bauliche Erweiterungen der Schule in Feusisberg auf dem heutigen Schulhausareal umgesetzt werden, ohne die Parzelle KTN 739 zu benutzen. Das haben die Resultate der mittlerweile abgeschlossenen Schulraumplanung ergeben.

Mit den ehemaligen Eigentümern der Parzelle KTN 739 bestehen Differenzen betreffend den damaligen Kaufpreis, bzw. eines allfälligen Mehrwertes bei einer Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für erschwinglichen Wohnraum. Dieses Risiko ist dem Gemeinderat bewusst und für ihn vertretbar. Er hält darum gestützt auf einen Beschluss an die ehemaligen Eigentümer aus dem Jahr 2013 an seiner Meinung fest, dass die vertraglichen Abmachungen für ihn verbindlich sind und eine Nachbesserung des ursprünglichen Vertrages nicht angezeigt ist. Die Stimmberechtigten werden an dieser Stelle explizit auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht, weil

dieser Hinweis aus dem Beschwerdeentscheid des Regierungsrates vom Jahr 2013 hervorgeht.

Projektentwicklung Schindellegi

An seiner Klausursitzung im Jahr 2013 hat der Gemeinderat dann bestimmt, ausschliesslich das Projekt Sonnenwende in Schindellegi mit dem Gewinner des Projektwettbewerbes weiter voran zu treiben. Gleichzeitig hat er auch noch die Frage einer allfälligen Einbindung von Alterswohnungen in das Projekt diskutiert. Das hat im Anschluss daran zu einem regen Austausch mit den Verantwortlichen vom Alterszentrum am Etzel und dem Projektteam geführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass durchaus Bedarf an altersgerechten Wohnungen, insbesondere im Dorfteil Schindellegi besteht.

Aufgrund der umfangreichen Diskussionen, der zusätzlichen Aufträge und der Bedürfnisse der Anspruchsgruppen wurde das Projekt in der Folge angepasst. Dazu mussten vorab auch umfangreiche Gespräche mit den Schulverantwortlichen bezüglich Ansprüche an die künftigen Erfordernisse der Schule und den Vertretern des ETV Schindellegi bezüglich der Gestaltung der Aussenanlagen geführt werden. Diese Gespräche konnten aufgrund der aufgezeigten Lösungen zur Zufriedenheit aller gestaltet werden. So ist für die Vereine der geforderte Aussenplatz ebenso in das Projekt integriert, wie die Verlängerung der bestehenden Aussenlaufbahn.

Die Schule hat parallel zum Projekt «Erschwingliches Wohnen» im Rahmen der Projektarbeiten für die Schulraumerweiterung und die Gemeindebibliothek, eine umfassende Schulraumplanung in Auftrag gegeben. Aus dieser geht unzweideutig hervor, dass alle räumlichen Bedürfnisse ohne Inanspruchnahme des Projektperimeters vom erschwinglichen Wohnen abgedeckt werden können. Ein Diskussionspunkt, welcher im Laufe der weiteren Projektarbeiten im Sinne einer Optimierung noch besprochen werden soll, ist die Errichtung einer gemeinsamen Zentrale für die Versorgung des gesamten Maihofareals mit Heizwärme und Warmwasser.

Einbindung von Alterswohnungen

Nach den erfreulichen Gesprächen mit den Ver-

antwortlichen vom Alterszentrum am Etzel, hat das Projektteam in eigener Regie und auf eigene Rechnung die umfangreichen Planungsanpassungen für die Umsetzung aller geforderten Themenkreise an die Hand genommen und die vorstehend erwähnten Rahmenbedingungen eingearbeitet. Das hatte zur Folge, dass das Projekt nicht mehr vollumfänglich mit den Vorgaben der Wettbewerbsvorgaben in Einklang stand. Es stellt sich somit die Frage, ob dies zulässig ist und das Verfahren allenfalls wiederholt werden muss.

Darum hat der Gemeinderat das bereits im Rahmen des Wettbewerbes beigezogene Planungsbüro, dieses hat auch die Wettbewerbsvorgaben erstellt, mit einer grundsätzlichen Beurteilung der neuen Ausgangslage beauftragt. Es kommt zum Schluss, dass die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Planungswettbewerb keine Arbeitsvergaben machte. Somit unterstand der Planungswettbewerb nicht den Anforderungen des Submissionsrechtes. Der Planungswettbewerb wurde auch nicht nach den SIA Normen durchgeführt. Es wurde im Programm lediglich darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach den Grundsätzen der SIA Normen abgewickelt wird, um einen fairen und transparenten Prozess sicher zu stellen. Aufgrund der Erwägungen kommt der Planer zum Schluss, es könne mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Planungswettbewerb auch mit der Einbindung des Alterswohnraums nicht wiederholt werden müsse. Das rechtliche Gehör der Nachbarschaft sei durch das Mitwirkungs- bzw. Einspracheverfahren am Gestaltungsplan bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gewährleistet. Einzig das Innenverhältnis zwischen der Gemeinde, dem Bauträger und dem Alterszentrum am Etzel müsse vertraglich geklärt werden.

Weitere Klärungen

Im Rahmen der nachfolgenden Beratungen konnten mit den Projektbeteiligten die vorerwähnten Bedingungen diskutiert und einvernehmlich gelöst werden. So ist geplant, das Projekt «Erschwingliches Wohnen» mit einer Genossenschaftslösung umzusetzen. Die Alterswohnungen sollen vom Alterszentrum am Etzel in eigener Regie umgesetzt werden. Der Wohnungsmix gemäss den Vorgaben aus dem

Projektwettbewerb ist mit der gewählten Lösung sichergestellt. Vorgesehen ist im Sinne einer ökonomischen Vorgehensweise zudem die gleichzeitige Realisierung der Bauten mit demselben Architekten. Die neue Ausgangslage bringt es mit sich, dass einerseits zwei eigenständige Baurechtsparzellen errichtet werden müssen und andererseits auch zwei separate Baurechtsverträge zu beschließen sind, weil neu zwei Bauherrschaften am Bau beteiligt sind.

Die Arbeitsgruppe «Erschwingliches Wohnen» hat, nachdem der Gemeinderat im August mit dem Vertreter des Wettbewerbsprojektes letzte Differenzen im Rahmen der Vermietungsrichtlinien bereinigt und einen Grundsatzbeschluss gefasst hat, im September 2015 das angepasste Projekt und die Vermietungsrichtlinien im Detail besprochen. Die Arbeitsgruppe begrüsst das vorliegende Projekt ausdrücklich. Sehr positiv wertet sie den Umstand, dass mit der geplanten Genossenschaftslösung auch moderate Mietzinse verbunden sind, was sehr vorteilhaft ist.

Sie bringt bei ihren Beratungen zum Ausdruck, dass mit dem nun vorliegenden Projekt eine ganze Reihe verschiedener Ansprüche und Wünsche erfüllt worden sind. Das Projekt sei ausgereift und mit der Umsetzung würde ein sehr positives Signal nach aussen gesendet. Wichtig ist der Arbeitsgruppe ebenfalls die gleichzeitige Realisierung der beiden Projekte in Schindellegi. Zudem legt sie Wert darauf, dass im künftigen Vorstand der Genossenschaft sowohl ein Vertreter der Gemeinde, als auch ein Vertreter vom Alterszentrum am Etzel Einsitz nimmt.

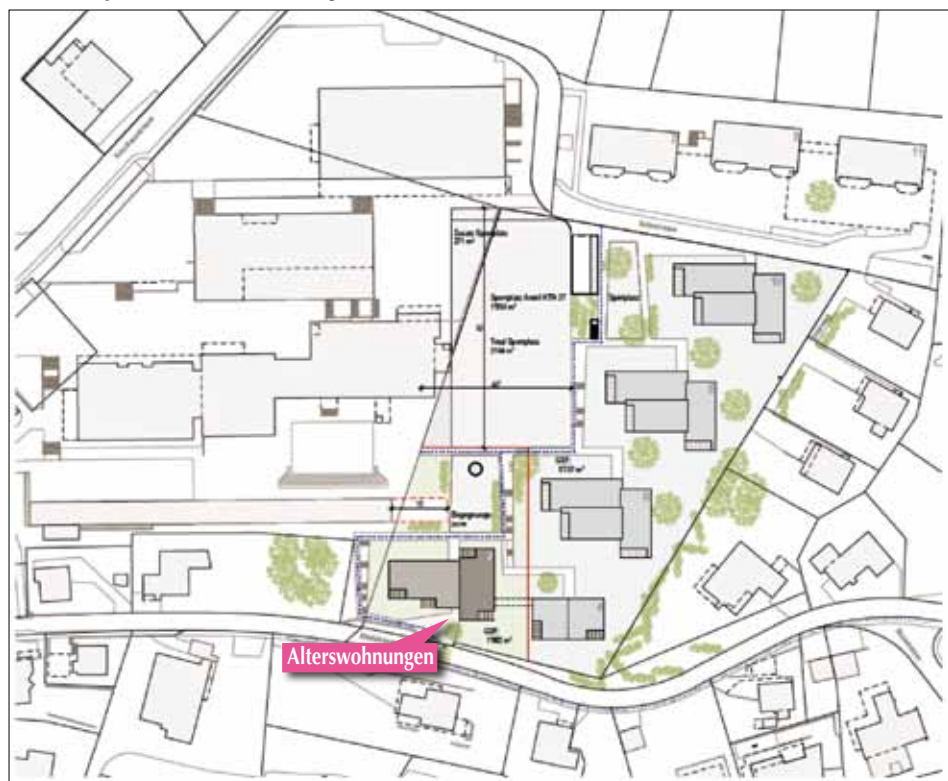
Situationspläne

Die nachstehenden Situationspläne verdeutlichen die Änderungen zwischen dem Ergebnis aus dem Projektwettbewerb und der Anpassung mit der Errichtung einer separaten Baurechtsparzelle für die Erstellung von Alterswohnungen. Das Gebäude mit den Alterswohnungen würde dabei direkt an der Etzelstrasse situiert. Damit kann eine optimale Anbindung an das Dorf, insbesondere für die älteren Mitmenschen erzielt werden.

Situationsplan Projektwettbewerb



Situationsplan mit Alterswohnungen



Visualisierung Projektwettbewerb



Visualisierung mit Alterswohnungen





Teilzonenpläne und Anpassung Baureglement

Teilzonenplan «Buchenweg Nord», Feusisberg

Der Teilzonenplan sieht vor, am Buchenweg in Feusisberg (KTN 739) eine Fläche von 16'040m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für erschwinglichen Wohnungsbau WEW3 umzuzonen.

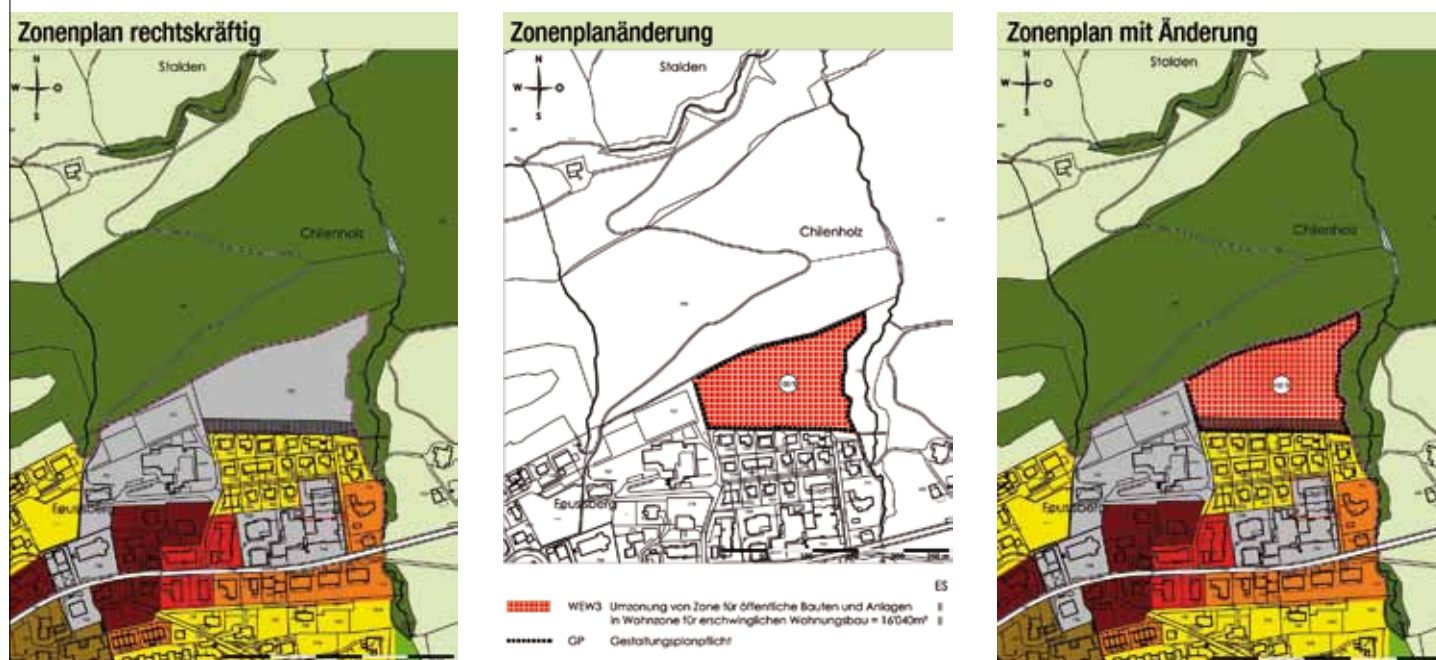
Auf das Areal wird die Gestaltungsplanpflicht

gelegt. Im Anhang des Baureglements werden Richtlinien für die Erarbeitung des Gestaltungsplans festgehalten.

Im Gestaltungsplangebiet ist die Realisierung von öffentlichen Anlagen geplant (inkl. Spielwiese). Es wurde davon abgesehen, die dafür erforderliche Fläche in dieser Zone zu belassen. Die Erstellung dieser Flächen wird si-

chergestellt, indem sie einerseits Vorgaben des Realisierungswettbewerbes sowie den Gestaltungsplanrichtlinien sind. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die ideale Lage dieser öffentlichen Fläche sowie die Einbettung ins Quartier im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zu finden.

Zonenplanänderung KTN 739, Feusisberg



Teilzonenplan «Solarstrasse Süd», Schindellegi

Der Teilzonenplan sieht vor, eine Fläche von 9'611 m² an der Solarstrasse in Schindellegi (KTN 37) von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für erschwinglichen Wohnungsbau WEW3 umzuzonen.

Auf das Areal wird die Gestaltungsplanpflicht

gelegt. Im Anhang des Baureglements werden Richtlinien für die Erarbeitung des Gestaltungsplans festgehalten.

Im Gestaltungsplangebiet ist die Realisierung von öffentlichen Anlagen geplant (inkl. Rasenspielfeld und Aussenlaufbahn). Es wurde davon abgesehen, die dafür erforderliche Fläche in dieser Zone zu belassen. Die Erstellung dieser

Fläche wird sichergestellt, indem sie einerseits Vorgabe des Realisierungswettbewerbes ist, sowie in den Gestaltungsplanrichtlinien sind. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die ideale Lage dieser öffentlichen Fläche sowie die Einbettung ins Quartier im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zu finden.

Zonenplanänderung KTN 37, Schindellegi



ES
■ WEW3 Umsetzung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
in Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau = 9'611m²
■ GP Gestaltungsplanpflicht

Anpassung Baureglement

Wie schon einleitend bemerkt, muss das gültige Baureglement in Bezug auf die Einbindung von Zonen für erschwinglichen Wohnungsbau

ergänzt werden, weil die heutige Umschreibung im Baureglement keine solchen Bauten in der Zone für öffentliche Bauten zulässt. In

der öffentlichen Auflage der Akten, sie erfolgte vom 20. Juli bis 20. August 2012, ist der nachstehende Beschlusstext aufgeführt.

Art. 44a (neu)

Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau WEW3

- 1 Die Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau bezweckt die Förderung von erschwinglichem Wohnraum. In dieser Zone ist ein Mindestanteil an der für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche für den erschwinglichen Wohnraum reserviert. Der Mindestanteil ist im Zonenplan festgelegt.
- 2 Als erschwinglicher Wohnraum sind nur Mietwohnungen zulässig, die als Hauptwohnungen (Wohnsitz) genutzt werden. Für die Mietzinsgestaltung gilt Art. 44b dieses Reglements.
- 3 Der erschwingliche Wohnraum muss zeitgleich oder vor dem übrigen Wohnraum realisiert werden. Der erschwingliche Wohnraum muss während der ganzen Geltungsdauer der Wohnzone für erschwinglichen Wohnraum erhalten bleiben.
- 4 Die Grundeigentümer resp. Baurechtsnehmer weisen die verrechneten Mietzinse und deren Berechnungsgrundlagen fünfjährlich gegenüber dem Gemeinderat aus.
- 5 Für die Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau WEW3 gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone 3.

Art. 44b Mietzinsberechnung (neu)

Mietzinsberechnung

- 1 Bei der Mietzinsgestaltung von erschwinglichem Wohnraum ist auf die Kostenmiete abzustellen. Dabei dürfen die anrechenbaren Anlagekosten die vom Bundesamt für Wohnungswesen für die Gemeinde Feusisberg festgelegten Kostenlimiten nicht übersteigen. Der daraus erzielbare Mietzins ergibt sich aufgrund einer Bruttorendite, die höchstens 1.75% über dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen liegen darf.
- 2 Die Berechnung der Kostenmieten ist mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung des Grundeigentümers respektive des Baurechtnhmers in der Baubewilligung über die höchstzulässigen Mietzinse, insbesondere über die Festlegung des Anlagewertes.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Lit. a** Recht: Fahr- und Fusswegrecht über GBNr. 128 KTN 69 der angebahnten Richtung nach, nördliche Fortsetzung durch GBNr. 126 KTN 323 + 328 und westlich durch GBNr. 1831 KTN 469, GBNr. 1154 KTN 453, GBNr. 1559 KTN 1416, GBNr. 1665 KTN 1502 in die alte Sihleggstrasse und unbedingte Benutzung dieser Letztern;
2012, Sept. 17. UP 278
- Lit. b** Recht: Hagpflicht z.L. GBNr. 827 KTN 80
1962, September 5. UP 59
2012, Sept. 17. UP 278
- Lit. c** Recht: Hagpflicht z.L. GBNr. 827 KTN 80,
1962, Sept.5 UP 59
2012, Sept. 17 UP 278
- Lit. d** Last: Dienstbarkeitsvertrag mit Flurgenossenschaft Schindellegi betr. Erstellung eines Vorfluters.
1933, Oktober 18 J pag. 607
2012, Sept. 17. UP 278
- Lit. e** Last: Quellfassungs- und Fortleitungsrecht mit alleiniger Unterhaltungspflicht z.G. GBNr. 753 KTN 33T, GBNr. 843 KTN 33T, GBNr. 1347 KTN 1189, GBNr. 1348 KTN 1190, GBNr. 1349 KTN 1191, GBNr. 1350 KTN 1192
1955, Juli 2. B208, Bei. 17
1964, Februar 28. UP 13
2012, Sept. 17. UP 278
- Lit. f** Last: Näherbaurecht mit Grenzabstandsbestimmung z.G. GBNr. 827 KTN 80.
1981, August 19. UP 125
2012, Sept. 17. UP 278

Grundpfandrechte

Keine.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Grundbucheintragungen zu kennen.

4. Baurecht

4.1 Einräumung des Baurechtes

Die Gemeinde Feusisberg als Eigentümerin räumt zugunsten der Baurechtsnehmer und zulasten ihres Grundstückes GBNr. 1820 KTN 37 Feusisberg zwei selbständige und dauernde Baurechte nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein. Das Baurecht erstreckt sich über die ganze Fläche des belasteten Grundstückes GBNr. 1820 KTN 37 Feusisberg.

Das Baurechtsgrundstück von total 9'611 m² wird wie folgt aufgeteilt:
5'737 m² gehen an die Wohnbaugenossenschaft Schindellegi für «Erschwingliche Wohnungen»
1'982 m² gehen an das Alterszentrum Feusisberg für Seniorenwohnungen
1'892 m² bleiben bei der Gemeinde für die Sport- und Spielwiese

Inhalt und Umfang des Nutzungsrechtes werden in einer separaten Dienstbarkeit geregelt. Die Ausnützung ist über die gesamte Grundstücksfläche berechnet und den Baurechtsnehmern überlassen. Der Baurechtszins wird einzeln nach den berechneten Flächen abgerechnet.

4.2 Inhalt des Baurechtes

4.2.1 Nutzung

Auf dem Baurechtsgrundstück dürfen ausschliesslich Wohnungen errichtet werden, welche als erschwingliche Wohnungen klassiert sind und als Hauptwohnungen (Wohnsitz) genutzt werden.

Im beschränkten Umfang sind auch der Allgemeinheit dienende Nutzungen wie Kinderkrippe, öffentliche Bibliothek, Heizzentrale für Wärmeverbund zulässig, wobei solche Nutzungen vorgängig der Baurechtsgeberin zur Genehmigung zu unterbreiten sind.

Die effektiven Mietzinsen sind fünfjährlich dem Gemeinderat auszuweisen. Bei der Mietzinsgestaltung ist auf die Kostenmiete abzustellen. Dabei dürfen die anrechenbaren Anlagekosten die vom Bundesamt für Wohnungswesen für die Gemeinde Feusisberg festgelegten Kostenlimiten nicht übersteigen.

4.2.2 Vermietung

Die Vermietung wird in den Vermietungsrichtlinien der Gemeinde Feusisberg für «Erschwingliches Wohnen» geregelt.

4.2.3 Gestaltung

Die Überbauung hat eine hohe landschaftliche und ortsbauliche Qualität aufzuweisen und ist in einer ansprechenden Architektur zu verwirklichen. Die Volumetrie und Gestaltung hat auf die bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Alle weiteren Details sind geregelt im Baureglement der Gemeinde Feusisberg.

4.2.4 Energie

Die Überbauung ist in ökologischer und energiesparender Bauweise zu realisieren. Die Parteien prüfen die Einrichtung sowie den Betrieb einer gemeinsamen Heizungszentrale wie auch die Lieferung von Energie in einem separaten Vertrag.

5. Dauer / Verlängerung

5.1 Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet nach 66 Jahren.

5.2 Der Baurechtsnehmerin steht ein Optionsrecht für weitere 33 Jahre zu denselben Bedingungen zu. Das Optionsrecht muss mindestens 2 Jahre vor Ablauf des Baurechtes mittels schriftlicher Erklärung an die Baurechtsgeberin ausgeübt werden.

6. Übertragbarkeit

Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung verweigern

- wenn der Erwerber des Baurechtes nicht alle Bestimmungen des Baurechtsvertrages (unter anderem auch die Bestimmungen der Vermietungsrichtlinie) übernimmt und sich zu deren Erfüllung verpflichtet;
- bei fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers des Baurechtes.

7. Aufnahme als Grundstück

- 7.1 Das Baurecht wird als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen.
- 7.2 Als solches darf das Baurecht mit Grundpfandrechten, Anmerkungen und Vormerkungen belastet werden. Ferner darf die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechtes auf demselben Dienstbarkeiten und Grundlasten begründen, sofern bei Belastungen die Baurechtsgeberin hierfür die schriftliche Genehmigung erteilt. Dabei bedürfen insbesondere auch die Begründung von Unterbaurechten und eine damit allenfalls verbundene Aufteilung der Baurechtsfläche der schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung nur aus wichtigen Gründen verweigern, namentlich bei Nichterfüllung des Baurechtsvertrages oder bei Gefährdung des Zweckes des Baurechtsvertrages. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Baurechtsnehmerin die ordentlichen staatlichen Gerichte anrufen.

8. Baurechtszins

- 8.1 Die jeweilige Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, in gleichhohen halbjährlichen Raten je auf den 1. Januar und den 1. Juli jedes Jahres, erstmals pro rata per Datum des Beginns der Baurechtszinspflicht.

Die Baurechtszinspflicht beginnt unabhängig vom Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Baurechtsvertrages im Zeitpunkt der bauamtlichen Schlussabnahme der von der Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten, spätestens aber 3 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung.

Sollte die Baurechtsfläche von der Baurechtsnehmerin nicht auf einmal gesamthaft, sondern in mehreren Etappen überbaut werden, beginnt die Baurechtszinspflicht für die jeweiligen von der Baueingabe erfassten Flächen ebenfalls im Zeitpunkt der bauamtlichen Schlussabnahme der von der Baurechtsnehmerin erstellten Bauten, spätestens aber 3 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung.

- 8.2 Der Baurechtszins ist auf die gesamte Baurechtsfläche geschuldet, wobei die von der Gemeinde genutzten Flächen in Abzug zu bringen sind (wie Sport und Spielwiese). Die beanspruchte Fläche für Seniorenwohnungen werden in einem separaten Baurechtsvertrag geregelt.

Die verbleibende Fläche für das Projekt «Erschwingliches Wohnen» beträgt 5737 m². Der jährliche Baurechtszins beträgt heute Fr. 16.–/m², somit Fr. 91'792.– per annum (Franken einundneunzigtausendsiebenhundertzweiundneunzig).

Der Baurechtszins von Fr. 16.–/m² ergibt sich aufgrund eines angenommenen Bodenpreises von Fr. 800.–/m² und einer Verzinsung von 2% pro Jahr. Anpassungen des Baurechtszinses erfolgen aufgrund der nachfolgenden Regelungen. Die Erhöhung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin schriftlich angezeigt.

- 8.3 Der vorstehend vereinbarte Baurechtszins (Basis-Baurechtszins) wird alle 5 Jahre jeweils per 1. Januar entsprechend der Entwicklung des vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen angepasst, erstmals per 1. Januar des 5. Jahres nach der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, wobei jeweils der Referenzzinssatz per 1. Dezember des Vorjahres die Berechnungsbasis bildet. Der Referenzzinssatz beträgt heute 1.75 %

Anpassungsformel: Neuer Baurechtszins = Bisheriger Baurechtszins (bei Baurechtsbe-

gründung (Basis-Baurechtszins)) x (multipliziert mit) neuer Referenzzinssatz per 1. Dezember vor dem Anpassungstichtag; (dividiert durch) Referenzzinssatz bei Baurechtsbegründung.

8.4 Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt jedoch unbesehen der Referenzzinssatz- und Bodenpreisentwicklung in jedem Falle mindestens Fr. 16.–/m².

8.5 Die Parteien weisen darauf hin, dass der heutige Baurechtszins eher günstig angesetzt wurde, indem wie bereits erwähnt von einem Preis von Fr. 800.–/m² und einer Verzinsung von 2% ausgegangen wurde.

Diese Ansetzung des Baurechtszinses will auf diese Weise das preisgünstige Wohnen fördern.

9. Sicherungspfandrecht

9.1 Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin auf den Baurechtszins gemäss Art. 779i Abs. 1 ZGB durch eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. 275'376.– entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend im ersten Rang auf dem Baurecht.

9.2 Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Baurechtsnehmerin von sich aus eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Baurechtsgeberin im nächsten freistehenden Rang zu errichten, sodass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit erfasst werden.

10. Ordentlicher Heimfall

10.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.

10.2 Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Baurechtsgeberin dem dannzumaligen Baurechtsnehmer eine Entschädigung von neunzig Prozent ihres Verkehrswertes zu leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Baurechtsgeberin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Da der Baurechtszins ohnehin sehr günstig ist, wird bei der Festlegung des Zustandswertes die Lage der heimfallenden Bauten und Anlagen jedoch nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird von der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz ermittelt.

10.3 Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

11. Vorzeitiger Heimfall

11.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).

11.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).

12. Vorkaufsrecht

- 12.1 Der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB während der ganzen Dauer des Baurechtes ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Es gelten hierzu die gesetzlichen Regelungen.

13. Weitere Bestimmungen

- 13.1 Die Gemeinde ist verantwortlich für die rechtliche und hinreichende Erschliessung dieser Baurechtsparzelle (Parzellengrenze).
- 13.2 Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, die erforderlichen Anschlussleitungen und Anschlussinstallationen an die nächstgelegenen Anschlusspunkte im Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungsnetz auf ihre Kosten zu erstellen.
- 13.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen und die unbebauten Teile des Grundstückes während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- 13.4 Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten angemessen zu versichern; zudem hat die Baurechtsnehmerin eine angemessene Haftpflichtversicherung als Werkeigentümerin abzuschliessen.
- 13.5 Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte zur Zahlung übernommen.
- 13.6 Alle öffentlichen Abgaben, die auf den Bauten und Anlagen auf dem Baurecht ruhen oder sonst wie an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Baurechtsnehmerin zu übernehmen.

Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes von der Baurechtsgeberin erhoben, so ist die Baurechtsnehmerin ersatzpflichtig.

- 13.7 Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat. Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten, heutigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Eignung als Baugrund.

Die Baurechtsgeberin garantiert aber, dass auf dem Baurechtsgrundstück keine Altlasten gegeben sind und haftet vollumfänglich für deren Beseitigung.

- 13.8 Wird die Baurechtsgeberin in einer mit dem Baurecht in Zusammenhang stehenden Angelegenheit belangt, insbesondere z.B. aufgrund von Art. 684 ZGB oder Art. 58 OR, steht ihr der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Wenn die Baurechtsgeberin in einem solchen Fall in einem gerichtlichen Verfahren belangt wird und sie der Baurechtsnehmerin den Streit verkündet, ist die letztere gehalten, als Nebenintervenientin in den Prozess einzutreten mit der Verpflichtung, denselben auf eigene Kosten zu führen, sofern die Baurechtsgeberin es verlangt.

Dagegen steht der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Baurechtsgeberin zu. Vorbehalten bleibt deren Haftung im Zusammenhang mit Altlasten.

- 13.9 Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Feusisberg.

13.10 Die Parteien vereinbaren, alle vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages im Grundbuch vorzumerken, damit sie auch für jeden Rechtsnachfolger gelten.

13.11 Die Stimmbürger der Gemeinde Feusisberg haben dem vorliegenden Baurechtsvertrag an der Urnenabstimmung vom..... zugestimmt und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt. Der entsprechende Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates (Protokoll Nr. vom) liegt bei den Akten des Notariates/Grundbuchamtes Höfe.

xxx. Nutzungsrechte zugunsten der Gemeinde Feusisberg

Der Gemeinde Feusisberg wird die Nutzung der im Plan bezeichneten, roten Fläche im Umfang von 1'892 m² als Sport- und Spielwiese eingeräumt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf dieser Fläche Anlagen für Sport und Spiel zu errichten und diese für schulische oder private Zwecke zu betreiben. Die Benützung ist an die Betriebszeiten von 08.00 bis 22.00 Uhr gebunden sowie verpflichtet, übermässige Emissionen zu vermeiden. Die Anlagen und die gesamte Fläche sind von der Gemeinde auf deren alleinige Kosten zu unterhalten.

Vermietungsrichtlinien

Zur Illustration und zur aktiven Information der Stimmberechtigten wird in der Folge auch der Entwurf der Vermietungsrichtlinien abgebildet.

Diese sind zwischen den Projektverantwortlichen, der Arbeitsgruppe «Erschwingliches Wohnen» und dem Gemeinderat in mehreren

Etappen besprochen und abgeglichen worden.

Entwurf Vermietungsrichtlinien

Vom Gemeinderat verabschiedet am:

Der Präsident: Martin Wipfli
Der Schreiber: Hans Peter Spälti

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Allgemeines
3. Belegung der Wohnungen
4. Zulässiges Einkommen und Vermögen
5. Massgebendes Einkommen und Vermögen
6. Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse
7. Kündigungsbestimmungen
8. Schlussbestimmungen
9. Zuständigkeiten
10. Inkrafttreten

Vorbemerkung

Es wird davon ausgegangen, dass es sich vorliegend um die Erstellung von Wohnräumen handelt, die durch den günstigen Baurechtszins von der öffentlichen Hand gefördert wurden. Die Mietzinse werden zudem durch eine Behörde kontrolliert (vgl. Ziffer 9 Abs. 4 dieser Richtlinien). Gemäss Art. 253b Abs. 3 OR gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse folglich nicht.

Sprachregelung

In diesen Richtlinien gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Preisgünstiger Wohnungsbau

1. Einleitung

Die Politische Gemeinde Feusisberg fördert die Schaffung von erschwinglichen und zeitgemässen Wohnungen für einheimische jüngere und ältere Personen sowie Familien, indem sie Land zu günstigen Bedingungen im Baurecht abgibt. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass der preislich erschwingliche Wohnraum zweckentsprechend vermietet wird.

2. Allgemeines

Bedingungen Mieter

Diese Richtlinien gelten ausschliesslich für die Vermietung von Wohnungen, welche im Baurecht auf dem Grundstücke GS Nr. 37 in Schindellegi erstellt wurden.

Die Wohnungen werden an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen.

Bei der Wohnungsvergabe werden einheimische junge Erwachsene, einheimische ältere Personen, einheimische Familien und Familien mit schulpflichtigen Kindern bevorzugt.

Als einheimisch gilt:

- 1. Priorität** Wer seinen Wohnsitz in der Gemeinde Feusisberg hat. Die Reihenfolge der Priorität bestimmt sich nach der Anzahl der Wohnsitzjahre.
- 2. Priorität** Wer früher in der Gemeinde Feusisberg gelebt hat und gerne in die Gemeinde zurückkehren würde. Als Rückkehrer gelten Personen, die bis max. 10 Jahre ausserhalb der Gemeinde gelebt haben.
- 3. Priorität** Wer seinen Wohnsitz im Bezirk Höfe hat.
- 4. Priorität** Wer seinen Wohnsitz ausserhalb des Bezirkes Höfe hat.

Bei gleichen Voraussetzungen innerhalb der Vermietungsprioritäten erhalten Personen mit dem tieferen Einkommen den Vorzug.

3. Belegung der Wohnungen

Für die Vermietung gelten zwei wesentliche Grundsätze, nämlich:

- Durchmisches Wohnen von Jung und Alt, insbesondere und in erster Priorität für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Feusisberg.
- Einkommensschwächeren Personen in unserer Gemeinde und vor allem den Jungen, den jungen Familien und den Rentnern ein Bleiben in unserer Gemeinde zu ermöglichen.

Damit diese Zielgruppen auch längerfristig in ihren Wohnungen bleiben können, sind die Vermietungskriterien flexibel zu halten. Dies ist möglich, indem die Mietpreise, basierend auf der Kostenmiete, verbunden mit Einkommens-, Vermögens- und Auswärtigenzuschlag einerseits, sowie Kinderrabatt andererseits festgelegt werden. Die effektive Kostenmiete wird definitiv festgelegt, sobald die Anlagekosten für dieses Quartier vorliegen. Am System WBG, nicht gewinnorientiert, wird im Sinne der Statuten festgehalten.

Anzahl Personen pro Wohnung
(Mindestbelegung)

Wohnungstypen		Belegung
1 – 2 ½	Zimmer-Wohnung	1 Person
3 – 3 ½	Zimmer-Wohnung	2 Personen
4 – 4 ½	Zimmer-Wohnung	3 Personen
5 – 5 ½	Zimmer-Wohnung	4 Personen

Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein. Für die Mindestbelegung werden nur jene Personen gerechnet, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der Trägerschaft angemeldet sind.

Massgebendes Einkommen und Vermögen

4. Massgebendes Einkommen und Vermögen

Das massgebende Einkommen und Vermögen bestimmt sich nach Ziff. 5 dieser Richtlinie.

Nettomiete pro Monat		
Wohnungstyp	Provisorischer Nettomietzins / Fr.	
2 ½	Zimmer-Wohnung	1'400.–
3 ½	Zimmer-Wohnung	1'650.–
4 ½	Zimmer-Wohnung	1'950.–
5 ½	Zimmer-Wohnung	2'350.–

Einkommens-Zuschläge / Limite		
Einkommen / Fr. Wohnung	Zuschlag auf Kostenmiete Fr. pro Monat	
Bis 40'000.–	0.–	
Bis 50'000.–	50.–	
Bis 60'000.–	100.–	
Bis 70'000.–	150.–	
Bis 80'000.–	200.–	
Bis 90'000.–	250.–	
Bis 100'000.–	300.–	
Bis 120'000.–	max.	350.–

Vermögenszuschläge		
Vermögen / Fr. Wohnung	Zuschlag auf Kostenmiete Fr. pro Monat	
Bis 100'000.–	0.–	
Bis 200'000.–	100.–	
Bis 300'000.–	200.–	
Bis 400'000.–	300.–	

Mit der Aufgabe der Erwerbstätigkeit und Eintritt in die Rentenphase entfällt die Vermögensgrenze. 5% des steuerbaren Vermögens werden dem steuerbaren Einkommen dazugerechnet.

Kinderrabatt

Kinderrabatt für Familienzulagenberechtigte / pro Monat	Fr.
pro Kind	100.–
max.	300.–

Indexierung

Sämtliche vorstehenden Beträge werden dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Basisindex: wird festgelegt bei Vertragsabschluss).

5. Massgebendes Einkommen und Vermögen

Einkommen

Als massgebendes Einkommen der Mieter gilt das Reineinkommen gemäss letzter Bundessteuereinschätzung. Die Einkommen aller im gleichen Haushalt lebenden Erwachsenen werden zusammengerechnet. Das Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder, die noch in Ausbildung stehen und das 25. Altersjahr noch nicht vollendet haben oder eine IV-Rente beziehen, wird nicht angerechnet, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen wird voll angerechnet.

Der Mietbetrag der Wohnung darf im Maximum 30% des Einkommens ausmachen, damit die Tragfähigkeit gewährleistet ist.

Vermögen

Als massgebendes Vermögen der Mieter gilt das Reinvermögen der letzten kantonalen Steuereinschätzung. Das Vermögen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter sowie der im gleichen Haushalt lebenden Kinder und Familienangehörigen wird zusammengerechnet.

Wohn- und Grundstückeigentum

Ist ein Mieter Eigentümer von Liegenschaften und von überbaubaren Grundstücken einer Wohnliegenschaft oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer erschwinglichen Wohnung in den Überbauungen der Grundstücke der Gemeinde Feusisberg gemäss Ziffer 2 ausgeschlossen.

6. Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Zweijährliche Prüfung

Im Mietvertrag ermächtigt der Mieter den Vermieter, zur Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse Einsicht in die Steuerdaten zu nehmen. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter werden jeweils im vierten Quartal der geraden Kalenderjahre überprüft. Der Mieter ist – auf erste Aufforderung des Vermieters hin – verpflichtet, seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse frühzeitig bekannt zu geben, damit eine sachgerechte Überprüfung möglich ist.

Daraus resultierende Mietzinsänderungen werden dem Mieter auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin mitgeteilt.

Sofern notwendig erfolgt die Überprüfung unter Mithilfe des Steueramtes, resp. der Einwohnerkontrolle der Gemeinde Feusisberg.

7. Kündigungsbestimmungen

Belegung

Entspricht die Belegung infolge Weg- oder Zuzug, Geburt oder Tod nicht mehr den Belegungsvorschriften gemäss Ziffer 3, ist der Mieter verpflichtet dies zu melden und das Mietverhältnis wird unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters und gestützt auf die Bedürfnisse der Trägerschaft WBG mit einer Karenzfrist von zwei Jahren auf den nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Nach Möglichkeit ist in solchen Fällen ein Wechsel innerhalb der Überbauungen der Grundstücke der Gemeinde Feusisberg gemäss Ziffer 2 anzustreben.

In Härtefällen entscheidet der Genossenschaftsvorstand auf Antrag der Verwaltung, ob sie einer Verlängerung des Mietverhältnisses gestatten will.

Überschreitung Einkommen

Wird das zulässige Maximaleinkommen gemäss Ziffer 4 überschritten, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters und gestützt auf die Bedürfnisse der Trägerschaft WBG mit einer Kündigungsfrist von 1 Jahr auf den nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Wohn-/Grundeigentum

Wird ein Mieter Eigentümer einer Liegenschaften oder von überbaubaren Grundstücken einer Wohnliegenschaft oder Teilen davon gemäss Ziffer 5, wird das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Treu und Glauben

Verstösst der Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielsweise Mitbewohner, Untermieter oder Nebeneinkünfte bzw. Einkommen oder Vermögen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

8. Schlussbestimmungen

Abweichende Regelungen

Das zuständige Organ der Trägerschaft WBG der Überbauungen der Grundstücke der Gemeinde Feusisberg gemäss Ziffer 2 ist berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Mietverträge abzuschliessen. Solche müssen dem Gemeinderat Feusisberg vor Abschluss zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für laufende Mietverhältnisse.

9. Zuständigkeiten

Durchsetzung Richtlinien/Mietzinskontrolle

Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache der Trägerschaft WBG der Überbauungen mit den Wohnungen für erschwingliches Wohnen gemäss Ziffer 2. Die Oberaufsicht obliegt dem Gemeinderat Feusisberg. In strittigen Fällen entscheidet der Gemeinderat Feusisberg abschliessend.

Die Trägerschaft WBG setzt die Mietzinse grundsätzlich nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Ziff. 4 fest. Sie erstellt ein Vermietungsreglement.

Ergibt eine Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse gemäss Ziff. 6 dieser Richtlinien, dass die Mietzinse angepasst werden müssen, passt die Trägerschaft WBG die Mietzinse auf den nächstmöglichen Zeitpunkt an. Sie teilt Mietzinsanpassungen den Mietern schriftlich und begründet mit.

Mieter können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassungen von Wohnungen für erschwingliches Wohnen gemäss Ziff. 2 innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, **beim Gemeinderat Feusisberg schriftlich Einsprache erheben**. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen. Im Einsprache Verfahren wird geprüft, ob die Mietzinse entsprechend diesem Reglement bzw. dem Vermietungsreglement der Trägerschaft WBG berechnet wurden. Das Verfahren ist kostenlos.

Anpassung Richtlinien

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien können bei Bedarf im gegenseitigen Einvernehmen zwischen der Trägerschaft WBG und dem Gemeinderat Feusisberg angepasst werden.

10. Inkrafttreten

Verabschiedung Gemeinderat

Die Vermietungsrichtlinien für die Wohnungen für erschwingliches Wohnen treten mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat Feusisberg in Kraft.

Hinweis

Die Vermietungsrichtlinien sind vorgängig der Trägerschaft WBG zu unterbreiten, allenfalls anzupassen und durch die zuständigen Organe der Trägerschaft WBG zu genehmigen.

Baurechtsvertrag Alterszentrum am Etzel

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen soll zur Umsetzung des Projektes für erschwinglichen Wohnraum ein entsprechender Bau-

rechtsvertrag mit dem Alterszentrum am Etzel abgeschlossen werden. Dem nachstehenden Entwurf des Baurechtsvertrages sind intensive

Diskussionen und Abklärungen voran gegangen. Nachstehend wird der vorgesehene Baurechtsvertrag im Entwurf abgebildet.

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

Im Amtlokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet, Notar Eugen Hegner, was folgt:

1. Parteien

1.1 Gemeinde Feusisberg

Dorfstrasse 38, 8835 Feusisberg, vertreten durch Martin Wipfli, geb. 07.03.1963 von Wasen UR, in Feusisberg SZ, Gemeindepräsident, und Hans Peter Spälti, geb. 03.10.1959, von Glarus GL, wohnhaft Grünhag 26, 8754 Netstal, Gemeindeschreiber,

– Baurechtsgeberin –

1.2 Stiftung Alterszentrum am Etzel

mit Sitz in Feusisberg, Dorfstrasse 55, 8835 Feusisberg, vertreten durch den Präsidenten Hans Schärer, geb. 18.05.1946 von Thunstetten BE, in Schindellegi SZ, und der Aktuarin, Silvia Minder, geb. 01.02.1948, von Auswil, in Schindellegi SZ,

– Baurechtsnehmerin –

2. Präambel

In der Gemeinde Feusisberg fehlen erschwingliche und zeitgemässe Mietwohnungen für einheimische jüngere Personen, Familien und Senioren. Der Gemeinderat will daher die Realisierung von erschwinglichen Wohnungen und damit eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bevölkerung fördern. Hierzu wird gemeindeeigenes Land im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die Wohnbaugenossenschaft Schindellegi und die Stiftung Alterszentrum am Etzel wollen zusammen ein zukunftsorientiertes Projekt verwirklichen mit der gleichzeitigen Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum und altersgerechten Wohnungen.

3. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Gemeinde Feusisberg ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

In der Gemeinde Feusisberg – Grundbuch Nr. 1820 KTN 37, Plan 2

9'611 m² (neuntausendsechshundertelf Quadratmeter) Wiese.

Ortsbezeichnung: Stutz, Schindellegi. Grenzen laut Grundbuchplan.

An- und Vormerkungen: Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Lit. a** Recht: Fahr- und Fusswegrecht über GBNr. 128 KTN 69 der angebahnten Richtung nach, nördliche Fortsetzung durch GBNr. 126 KTN 323 + 328 und westlich durch GBNr. 1831 KTN 469, GBNr. 1154 KTN 453, GBNr. 1559 KTN 1416, GBNr. 1665 KTN 1502 in die alte Sihleggstrasse und unbedingte Benutzung dieser Letztern; 2012, Sept. 17.UP 278
- Lit. b** Recht: Hagpflicht z.L. GBNr. 827 KTN 80
1962, September 5.UP 59
2012, Sept. 17.UP 278
- Lit. c** Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. GBNr. 1852 KTN 1626.
2012, Sept. 17.UP 278
- Lit. d** Last: Dienstbarkeitsvertrag mit Flurgenossenschaft Schindellegi betr. Erstellung eines Vorfluters.
1933, Oktober 18.J pag. 607
2012, Sept. 17.UP 278
- Lit. e** Last: Quellfassungs- und Fortleitungsrecht mit alleiniger Unterhaltungspflicht z.G. GBNr. 753 KTN 33T, GBNr. 843 KTN 33T, GBNr. 1347 KTN 1189, GBNr. 1348 KTN 1190, GBNr. 1349 KTN 1191, GBNr. 1350 KTN 1192
1955, Juli 2.B208, Bei. 17
1964, Februar 28.UP 13
2012, Sept. 17.UP 278
- Lit. f** Last: Näherbaurecht mit Grenzabstandsbestimmung z.G. GBNr. 827 KTN 80.
1981, August 19.UP 125
2012, Sept. 17.UP 278

Grundpfandrechte

Keine.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Grundbucheintragen zu kennen.

4. Baurecht

4.1 Einräumung des Baurechtes

Die Gemeinde Feusisberg als Eigentümerin räumt zugunsten der Baurechtsnehmerin und zu lasten ihres Grundstückes GBNr. 1820 KTN 37 Feusisberg ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Das Baurecht erstreckt sich über die ganze Fläche des belasteten Grundstückes GBNr. 1820 KTN 37 Feusisberg.

Das Baurechtsgrundstück von total 9'611m² wird wie folgt aufgeteilt:
5'737 m² gehen an die Wohnbaugenossenschaft Schindellegi für «Erschwingliche Wohnungen»
1'982 m² gehen an das Alterszentrum Feusisberg für Seniorenwohnungen
1'892 m² bleiben bei der Gemeinde für die Sport- und Spielwiese

Inhalt und Umfang des Nutzungsrechtes werden in einer separaten Dienstbarkeit geregelt. Die Ausnützung ist über die gesamte Grundstücksfläche berechnet und den Baurechtsnehmern überlassen. Der Baurechtszins wird einzeln nach den berechneten Flächen abgerechnet.

4.2 Inhalt des Baurechtes

- 4.2.1 Nutzung Auf dem Baurechtsgrundstück werden altersgerechte Wohnungen errichtet. Bei der Mietzinsgestaltung ist auf die Kostenmiete abzustellen. Damit werden der günstige Baurechtszins und ein Gemeindebeitrag an die Baukosten ungeschmälert an die Mieter weitergegeben.
- 4.2.2 Erstellung Die Erstellung erfolgt im Rahmen des gemeinsamen Projektes gleichzeitig zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Schindellegi. Die hierfür notwendigen Dienstbarkeiten sind zwischen den Parteien in separaten Dienstbarkeiten zu regeln.
- 4.2.3 Gestaltung Die Überbauung hat nach den Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten zu erfolgen. Diese Richtlinien gelten für die Projektierung und den Bau von Alterswohnungen und generell für die Planung von Wohnbauten, in denen vor allem ältere Menschen leben sollen.
- 4.2.4 Energie Die Überbauung ist in ökologischer und energiesparender Bauweise zu realisieren. Die Parteien vereinbaren die Einrichtung sowie den Betrieb einer gemeinsamen Heizungszentrale wie auch die Lieferung von Energie in einem separaten Vertrag.

5. Dauer / Verlängerung

5. Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet nach 66 Jahren.
- 5.2 Der Baurechtsnehmerin steht ein Optionsrecht für weitere 33 Jahre zu denselben Bedingungen zu. Das Optionsrecht muss mindestens 2 Jahre vor Ablauf des Baurechtes mittels schriftlicher Erklärung an die Baurechtsgeberin ausgeübt werden.

6. Übertragbarkeit

- Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung verweigern
- wenn der Erwerber des Baurechtes nicht alle Bestimmungen des Baurechtsvertrages übernimmt und sich zu deren Erfüllung verpflichtet;
 - bei fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers des Baurechtes.

7. Aufnahme als Grundstück

- 7.1 Das Baurecht wird als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen.
- 7.2 Als solches darf das Baurecht mit Grundpfandrechten, Anmerkungen und Vormerkungen belastet werden. Ferner darf die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechtes auf demselben Dienstbarkeiten und Grundlasten begründen, sofern bei Belastungen die Baurechtsgeberin hierfür die schriftliche Genehmigung erteilt. Dabei bedürfen insbesondere auch die Begründung von Unterbaurechten und eine damit allenfalls verbundene Aufteilung der Baurechtsfläche der schriftlichen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung nur aus wichtigen Gründen verweigern, namentlich bei Nichterfüllung des Baurechtsvertrages oder bei Gefährdung des Zweckes des Baurechtsvertrages. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann die Baurechtsnehmerin die ordentlichen staatlichen Gerichte anrufen.

8. Baurechtszins

- 8.1 Die jeweilige Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, in gleichhohen halbjährlichen Raten je auf den 1. Januar und den 1. Juli jedes Jahres, erstmals pro rata per Datum des Beginns der Baurechtszinspflicht.

Die Baurechtszinspflicht beginnt unabhängig vom Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Baurechtsvertrages im Zeitpunkt der bauamtlichen Schlussabnahme der von der Baurechtsnehmerin auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten, spätestens aber 3 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung.

Sollte die Baurechtsfläche von der Baurechtsnehmerin nicht auf einmal gesamthaft, sondern in mehreren Etappen überbaut werden, beginnt die Baurechtszinspflicht für die jeweiligen von der Baueingabe erfassten Flächen ebenfalls im Zeitpunkt der bauamtlichen Schlussabnahme der von der Baurechtsnehmerin erstellten Bauten, spätestens aber 3 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung.

- 8.2 Der Baurechtszins ist auf die gesamte Baurechtsfläche geschuldet, wobei die von der Gemeinde genutzten Flächen in Abzug zu bringen sind (wie Sport und Spielwiese) Die beanspruchte Fläche für das Projekt erschwingliches Wohnen werden in einem separaten Baurechtsvertrag geregelt.

Die verbleibende Fläche für das Projekt „Alterswohnungen“ beträgt 1'982m².

Der jährliche Baurechtszins beträgt heute Fr. 16.–/m², somit für die anrechenbare Fläche von 1'982 m² total Fr. 31'712.– per annum. (Franken einunddreissigtausend siebenhundertzwölf).

Der Baurechtszins von Fr. 16.–/m² ergibt sich aufgrund eines angenommenen Bodenpreises von Fr. 800.–/m² und einer Verzinsung von 2% pro Jahr. Anpassungen des Baurechtszinses erfolgen aufgrund der nachfolgenden Regelungen. Die Erhöhung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin schriftlich angezeigt.

- 8.3 Der vorstehend vereinbarte Baurechtszins (Basis-Baurechtszins) wird alle 5 Jahre jeweils per 1. Januar entsprechend der Entwicklung des vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen angepasst, erstmals per 1. Januar des 5. Jahres nach der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, wobei jeweils der Referenzzinssatz per 1. Dezember des Vorjahres die Berechnungsbasis bildet. Der Referenzzinssatz beträgt heute 1.75%.

Anpassungsformel: Neuer Baurechtszins = Bisheriger Baurechtszins (bei Baurechtsbegründung (Basis-Baurechtszins)) x (multipliziert mit) neuer Referenzzinssatz per 1. Dezember vor dem Anpassungstichtag : (dividiert durch) Referenzzinssatz bei Baurechtsbegründung.

Die Anpassung erfolgt nur, soweit diese Anpassung an den Referenzzinssatz auch den Mietern weiterverrechnet worden ist.

- 8.4 Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt jedoch unbeschrieben der Referenzzinssatz- und Bodenpreisentwicklung in jedem Falle mindestens Fr. 16.–/m².

- 8.5 Die Parteien weisen darauf hin, dass der heutige Baurechtszins eher günstig angesetzt wurde, indem wie bereits erwähnt von einem Preis von Fr. 800.–/m² und einer Verzinsung von 2% ausgegangen wurde. Diese Ansetzung des Baurechtszinses will auf diese Weise das preisgünstige Wohnen fördern.

9. Sicherungspfandrecht

- 9.1 Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin auf den Baurechtszins gemäss Art. 779i Abs. 1 ZGB durch eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. 95'136.– entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend im ersten Rang auf dem Baurecht.
- 9.2 Sinkt die Höhe der Pfandsicherheit unter den zweifachen Betrag des Jahreszinses, so hat die Baurechtsnehmerin von sich aus eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Baurechtsgeberin im nächsten freistehenden Rang zu errichten, so dass wieder drei jährliche Baurechtszinse von der Grundpfandsicherheit erfasst werden.

10. Ordentlicher Heimfall

- 10.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.
- 10.2 Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Baurechtsgeberin dem dannzumaligen Baurechtsnehmer eine Entschädigung von neunzig Prozent ihres Verkehrswertes zu leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Baurechtsgeberin und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten. Da der Baurechtszins ohnehin sehr günstig ist, wird bei der Festlegung des Zustandswertes die Lage der heimfallenden Bauten und Anlagen jedoch nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird von der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz ermittelt.
- 10.3 Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

11. Vorzeitiger Heimfall

- 11.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).
- 11.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhaft Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Die Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779g ZGB).

12. Vorkaufsrecht

- 12.1 Der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB während der ganzen Dauer des Baurechtes ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Es gelten hiezu die gesetzlichen Regelungen.

13. Weitere Bestimmungen

- 13.1 Die Gemeinde ist verantwortlich für die rechtliche und hinreichende Erschliessung dieser Baurechtsparzelle (Parzellengrenze).
- 13.2 Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, die erforderlichen Anschlussleitungen und Anschlussinstallationen an die nächstgelegenen Anschlusspunkte im Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungsnetz auf ihre Kosten zu erstellen.
- 13.3 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen und die unüberbauten Teile des Grundstückes während der ganzen Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- 13.4 Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten angemessen zu versichern; zudem hat die Baurechtsnehmerin eine angemessene Haftpflichtversicherung als Werkeigentümerin abzuschliessen.
- 13.5 Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte zur Zahlung übernommen.
- 13.6 Alle öffentlichen Abgaben, die auf den Bauten und Anlagen auf dem Baurecht ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Übergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Baurechtsnehmerin zu übernehmen.
- Wird eine solche Abgabe kraft Gesetzes von der Baurechtsgeberin erhoben, so ist die Baurechtsnehmerin ersatzpflichtig.
- 13.7 Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat. Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten, heutigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Eignung als Baugrund.
- Die Baurechtsgeberin garantiert aber, dass auf dem Baurechtsgrundstück keine Altlasten gegeben sind und haftet vollumfänglich für deren Beseitigung.
- 13.8 Wird die Baurechtsgeberin in einer mit dem Baurecht in Zusammenhang stehenden Angelegenheit belangt, insbesondere z.B. aufgrund von Art. 684 ZGB oder Art. 58 OR, steht ihr der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Wenn die Baurechtsgeberin in einem solchen Fall in einem gerichtlichen Verfahren belangt wird und sie der Baurechtsnehmerin den Streit verkündet, ist die letztere gehalten, als Nebenintervenientin In den Prozess einzutreten mit der Verpflichtung, denselben auf eigene Kosten zu führen, sofern die Baurechtsgeberin es verlangt.
- Dagegen steht der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Baurechtsgeberin zu. Vorbehalten bleibt deren Haftung im Zusammenhang mit Altlasten.
- 13.9 Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Feusisberg.

xxx. Nutzungsrechte zugunsten der Gemeinde Feusisberg

- 13.10 Die Parteien vereinbaren, alle vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrages im Grundbuch vorzumerken, damit sie auch für jeden Rechtsnachfolger gelten.
- 13.11 Die Stimmbürger der Gemeinde Feusisberg haben dem vorliegenden Baurechtsvertrag an der Urnenabstimmung vom..... zugestimmt und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt. Der entsprechende Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates (Protokoll Nr. vom) liegt bei den Akten des Notariates/Grundbuchamtes Höfe.

Der Gemeinde Feusisberg wird die Nutzung der im Plan bezeichneten, roten Fläche im Umfang von 1'892 m² als Sport- und Spielwiese eingeräumt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf dieser Fläche Anlagen für Sport und Spiel zu errichten und diese für schulische oder private Zwecke zu betreiben. Die Benützung ist an die Betriebszeiten von 08.00 bis 22.00 Uhr gebunden sowie verpflichtet, übermässige Emissionen zu vermeiden. Die Anlagen und die gesamte Fläche sind von Gemeinde auf deren alleinige Kosten zu unterhalten.

Verpflichtungskredit

Im Rahmen der Verhandlungen mit den Verantwortlichen vom Alterszentrum am Etzel wurde auch die Frage eines Gemeindebeitrages an die Erstellung der Alterswohnungen in Schindellegi diskutiert. Der Gemeinderat hat dabei den Verantwortlichen gegenüber sein grundsätzliches Einverständnis signalisiert. In seiner Interessensabwägung stuft der Gemeinderat die Frage der Unterstützung für die Erstellung von altersgerechten Wohnungen am Standort in Schindellegi als hoch ein. Mit der Projektumsetzung kann so ein längerfristiges Bedürfnis abgedeckt werden, was eine finanzielle Unterstützung rechtfertigt. Gestützt auf die Berechnung der mutmasslichen Anlagekosten beantragt er den Stimmberechtigten einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1'400'000.–

Erwägungen des Gemeinderates

In der Gemeinde Feusisberg fehlen erschwingliche und zeitgemässe Mietwohnungen für einheimische jüngere Personen, Familien und Senioren. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde zwei Grundstücke, je eines in Feusisberg und Schindellegi für mögliche Entwicklungen vorgesehen. Diese Grundstücke wurden in den Jahren 2001 (KTN 739, Feusisberg), bzw. 2012 (KTN 37, Schindellegi) käuflich erworben. Bei den vorstehenden Landkäufen stand ausschliesslich die Sicherung der öffentlichen Hand für die Realisierung von Bauten und An-

lagen, welche im öffentlichen Interesse liegen, im Vordergrund.

Das Thema fehlender Wohnungen zu bezahlbaren Preisen ist in der Gemeinde also seit langer Zeit ein immer wieder diskutiertes Thema. Aufgrund von Vorstössen und Anfragen aus Bevölkerung und Parteien, hat sich der Gemeinderat darum schon seit längerem intensiv mit dieser Thematik auseinander gesetzt. Er hat darum im Jahr 2010 eine breit abgestützte Arbeitsgruppe beauftragt, die entsprechenden Arbeiten an die Hand zu nehmen.

In der Folge wurden dann in Zusammenarbeit mit externen Partnern die entsprechenden Grundlagen erarbeitet. Die Zukunftskonferenz, sie fand im Jahr 2012 statt, hat das Bedürfnis der Einwohner nochmals bestätigt. Im Jahr 2012 ist dann nach langer Vorbereitungszeit, ein Projektwettbewerb ausgeschrieben worden. Aus diesem sind dann in der Folge das Projekt Topolino (Feusisberg) und Sonnenwende (Schindellegi) als Sieger hervorgegangen. Alle Projekte wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Präsentation im Februar 2013 vorgestellt.

Während der ganzen Planungsphase sind die Stimmberechtigten auch regelmässig über den Stand der Arbeiten und das weitere Vorgehen informiert worden. So hat der Gemeinderat an den Gemeindeversammlungen im Dezember 2010, 2011 und 2012 im Detail über die

aktuellen Arbeiten und das weitere Vorgehen informiert. Zudem bewilligten die Stimmberechtigten an den vorstehend erwähnten Versammlungen jeweils auch die notwendigen finanziellen Mittel für die Fortführung der Arbeiten.

Bei der weiteren Vorbereitung hat der Gemeinderat wie vorstehend erwähnt, entschieden, aufgrund verschiedener Abwägungen und auch aufgrund der vorhandenen Risiken, auf eine Umsetzung des Projektes Topolino auf der Parzelle KTN 739 in Feusisberg (TZP Buchenweg Nord) bis auf weiteres zu verzichten. Dennoch muss aufgrund der rechtlichen Ausgangslage auch der Teilzonenplan Buchenweg Nord mit der Parzelle KTN 739, Feusisberg, aus formalen Vorgaben, gleichzeitig mit jenem in Schindellegi sowie den Anpassungen zum Baureglement zur Abstimmung gebracht werden.

Mittlerweile ist nun also nach langen und intensiven Planungs- und Bearbeitungsphasen ein zeitgemässes und zukunftsorientiertes Projekt in Schindellegi entstanden. Und mit den zwischenzeitlich in das Projekt eingebundenen Alterswohnungen kann nun zahlbarer Wohnraum für alle Gesellschafts- und Altersschichten in unserer Gemeinde angeboten werden. Das bedeutet für die Gemeinde eine deutliche Steigerung der Standortattraktivität. Wenngleich der Gemeinderat die Vorlage für bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Legislaturplanung den Stimmberechtigten schon

früher vorlegen wollte, so darf heute doch festgehalten werden, dass sich die intensiven Bemühungen für die Einbindung aller Anliegen aus den verschiedenen Vorstössen, der Zukunftskonferenz, den Gesprächen mit den Verantwortlichen vom Alterszentrum am Etzel und letztlich mit dem Gewinner des Projektwettbewerbes am Standort in Schindellegi für ein umfassendes und zukunftsgerichtetes Projekt gelohnt haben. Nicht wenige haben in dieser intensiven Bearbeitungszeit ihre persönlichen Ansprüche zugunsten einer umfassenden Lösung in den Hintergrund gestellt. Das hat massgeblich zum guten Ergebnis geführt. Der Gemeinderat dankt darum an dieser Stelle auch ausdrücklich allen Beteiligten, die sich in irgendeiner Form für das Projekt eingesetzt haben. Der Gemeinderat ist heute mehr denn je überzeugt, dass die Umsetzung dieses Projektes einen Leuchtturmcharakter für unsere Gemeinde und darüber hinaus haben wird.

Hinweise zu den Anträgen

Die beiden Teilzonenplanänderungen Buchenweg Nord, Feusisberg und Solarstrasse Süd, Schindellegi, sind zusammen mit der Anpassung des kommunalen Baureglements im Jahr 2012 öffentlich aufgelegt worden. Die ergangenen Beschwerden gegen den Teilzonenplan Buchenweg Nord, Feusisberg, sind rechtskräftig erledigt. Gestützt auf die Bestimmungen im § 27 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), müssen sie darum auch gemeinsam zur Abstimmung gebracht werden.

Die beiden Baurechtsverträge, jener mit der Wohnbaugenossenschaft Schindellegi und jener mit dem Alterszentrum am Etzel, werden in einer Abstimmungsfrage behandelt, da direkte Abhängigkeiten vorliegen. So können bspw. die Alterswohnungen nur umgesetzt werden, wenn gleichzeitig der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft angenommen wird. Beide Verträge stehen also in einer direkten Abhängigkeit zueinander und beruhen zudem auch auf demselben Projekt. Die Baurechtsverträge stehen zwar zur Diskussion an der Gemeindeversammlung. Sie können aber nur gesamthaft angenommen, abgelehnt oder mit einem entsprechenden Auftrag an den Gemeinderat zurückgewiesen werden, weil

diesen Verhandlungen mit den jeweiligen Baurechtsnehmern voran gegangen waren. Die Zustimmung zu den Baurechtsverträgen wäre überdies dann obsolet, wenn bspw. die Teilzonenplananpassung abgelehnt werden sollte.

Der beantragte Verpflichtungskredit für die Erstellung von Alterswohnungen würde im Falle einer Zustimmung gemäss Finanzhaushaltgesetz amortisiert und verzinst. Er würde ebenfalls wie vorgeschrieben, der Investitionsrechnung belastet. Und mit der Zustimmung zur Vorlage würde der Gemeinderat auch beauftragt und ermächtigt, die zur Finanzierung notwendigen Geldmittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbür-

gerinnen und Stimmbürgern gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der Sachvorlage erschwinglicher Wohnraum wie folgt zuzustimmen:

1. Dem Teilzonenplan Buchenweg Nord, Feusisberg und dem Teilzonenplan Solarstrasse Süd, Schindellegi sowie den Ergänzungen im kommunalen Baureglement werden zugestimmt.
2. Der Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Schindellegi und der Baurechtsvertrag mit dem Alterszentrum am Etzel werden genehmigt.
3. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Anlagekosten für die Erstellung von Alterswohnungen zugunsten des AZ am Etzel und beschliesst dafür einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1'400'000.–.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Sachvorlage in formeller, materieller und rechtlicher Hinsicht geprüft und für grundsätzlich tragbar erachtet.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Sachvorlage an die Urne zu überweisen.

Die Rechnungsprüfungskommission

Reto Föllmi
Adrian Egger
Tobias Hegner
Patrick Nützi
Thomas Ruoss



