

Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025

Anwesend	Reto Wildeisen, Gemeindepräsident (Vorsitz) Burlet Pavone Sandra, Gemeinderätin Finanzen und Steuern (nicht stimmberechtigt) Klemm Urs, Gemeinderat Liegenschaften Meier Jean-Luc, Gemeinderat Hochbau Strickler Manuel, Gemeinderat Tiefbau und Umwelt Janek Lobmaier, Gemeinderat/Schulpräsident Martin Eichenberger, Gemeinderat Gesellschaft 185 Stimmberechtigte von insgesamt 3'364 (6.2 %) Die Zählung erfolgt zu Beginn der Versammlung. Später erscheinende Stimmberechtigte und Stimmberechtigte, welche die Versammlung vor Versammlungsende verlassen, sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt.
Gäste	Experten der Firma Planpartner AG
Zeit	19.00 - 21.00 Uhr
Ort	Aula Langweg
Protokollführer	Fabian Marty, Gemeindeschreiber a.i. (nicht stimmberechtigt)

Traktanden

Die Traktanden wurden rechtzeitig und ordnungsgemäss im amtlichen Publikationsorgan (ePublikation.ch) bekannt gegeben.

- 1. Genehmigung Jahresrechnung 2024 der Politischen Gemeinde**
- 2. Genehmigung Totalrevision Personalverordnung (PVO) der Gemeinde Oberrieden**
- 3. Einzelinitiative Carl Mäder zur BZO-Teilrevision (Mehrwertausgleich)**
- 4. Genehmigung BZO-Teilrevision**

Protokoll

A. Begrüssung

Der Gemeindepräsident Reto Wildeisen eröffnet die Versammlung und begrüsst im Namen des Gemeinderates die Anwesenden, insbesondere die anwesenden Behördenmitglieder und die Vertreter der Medien (Zürichsee Zeitung).

B. Formelles, Beschlussfähigkeit der Versammlung

Der Gemeindepräsident hält fest, dass die öffentliche Bekanntgabe der heutigen Gemeindeversammlung und die Aktenauflage im Gemeindehaus fristgerecht erfolgt sind. Auf Anfrage des Vorsitzenden werden aus der Versammlung keine Einwendungen gegen die zur Behandlung angesetzten Geschäfte vorgebracht. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Die nicht stimmberechtigten Personen werden aufgefordert, sich auf den bereitgestellten Stühlen im bezeichneten Sektor Platz zu nehmen. Fabian Marty, Gemeindeschreiber a.i., führt das Protokoll. Er ist nicht stimmberechtigt, da er nicht in Oberrieden wohnt.

Der Versammlungsleiter fordert die Anwesenden auf, dass sie sich unverzüglich melden sollen, wenn sie mit der Durchführung bzw. Verhandlungsführung nicht einverstanden sein sollten. Der Präsident weist darauf hin, dass Nichtstimmberichtigte auf den für sie vorgesehenen Plätzen sitzen müssen. Sollten Zweifel an der Stimmberichtigung einer Person bestehen, müssen diese umgehend gemeldet werden.

C. Stimmenzählende

Für die heutige Gemeindeversammlung unterbreitet Gemeindepräsident Reto Wildeisen der Versammlung die folgenden Mitglieder des Wahlbüros als Stimmenzähler:

Helios White	Sektor A
Arie Wubben	Sektor B
Franziska Keller	Sektor C
Karin Hess	Sektor D inkl. Gemeinderat

Die Vorschläge werden nicht vermehrt. Die vorgeschlagenen Stimmenzählenden werden in offener Abstimmung einstimmig gewählt.

D. Mitteilungen aus dem Gemeinderat

1. Neuer Doppelkindergarten

Der Gemeinderat hat beschlossen, dem Volk eine Vorlage zum Bau eines neuen Doppelkindergartens Freihof vorzulegen. Mit diesem Neubau wird die Lücke zwischen den Schuleinheiten Pünt und Langweg/Kirchstrasse geschlossen. Die neuen Räumlichkeiten sind als Ergänzung des bestehenden Schulperimeters konzipiert. Ziel ist es, die Situation im Bildungs- und Betreuungsbereich wesentlich zu verbessern. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherheit unserer Schülerinnen und Schüler auf dem Weg zur Schule. Es ist von grosser Wichtigkeit, dass Kinder ihren Weg zum Kindergarten oder zur Schule möglichst selbstständig und sicher zurücklegen können.

Die URNENABSTIMMUNG findet voraussichtlich am Sonntag, 30. November 2025 statt. Die Bevölkerung wird vorher in einer Informationsveranstaltung informiert.

2. Schulwegsicherheit – Grossgruppenveranstaltung

Am Donnerstag, 26. Juni findet abends die Grossgruppenveranstaltung zur Schulwegsicherheit statt. Wir haben leider noch sehr wenige Anmeldungen – ich bitte deshalb die Interessierten unter Ihnen, sich hier anzumelden und bei diesem wichtigen Thema mitzudiskutieren.

3. Spende an die Gemeinde Blatten

An der letzten Budgetversammlung hat die Gemeindeversammlung beschlossen, dass ein Betrag von 30'000 Franken für Inlandhilfe ins Budget genommen wird. Der Gemeinderat hat mittlerweile einige gute Projekte geprüft. Aufgrund der tragischen Ereignisse in Blatten, hat der GR eine Sofortspende in Höhe von vorläufig 5'000 Franken gesprochen. Unsere Gedanken sind bei all den Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt verloren haben.

4. Oberriedner Brief

Der nächste ORB ist eine Jubiläumsausgabe. Ich möchte nicht zu viel verraten – aber verpassen sie das nicht – es lohnt sich.

E. Apéro nach der Gemeindeversammlung

Nach der heutigen Gemeindeversammlung sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen.

F. Traktanden und Versammlungsablauf

Gemeindepräsident Reto Wildeisen führt aus, dass die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission im Weisungsbüchlein abgedruckt sind und somit ohne entsprechenden Antrag auf das Verlesen der Anträge und der Abschiede der RPK verzichtet wird. Es gibt keine Wortmeldungen zur Reihenfolge der Traktandenliste und der Gemeindepräsident erklärt die Versammlung als eröffnet.

G. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Es liegen keine Anfragen vor.

H. Behandlung der Traktanden

Die Traktanden werden in der Reihenfolge behandelt. Die Protokollierung der Geschäfte ist in den nachfolgenden Seiten abgebildet.

I. Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende orientiert die Anwesenden über die Rechtsmittel, wonach gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung (insbesondere der Verfahrensvorschriften) innert 5 Tagen ab Publikation schriftlich Rekurs in

Protokoll

Simmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG) erhoben werden kann. Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Auf die Frage des Vorsitzenden werden keine Einwendungen gegen die Geschäftsabwicklung an der Gemeindeversammlung erhoben.

Weiter macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass gegen die von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellungen des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit innert 30 Tagen ab Publikation schriftlich Rekurs erhoben werden kann (§ 19 Abs. 1 i.V. m § 20 Abs. 1 VRG). Ein Rekurs ist zu begründen und schriftlich im Doppel beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, einzureichen.

Das Protokoll liegt spätestens 6 Tage nach der Genehmigung durch die Stimmenzählenden im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf. Zudem wird es auf der Webseite aufgeschaltet. Das Protokoll kann mittels einer Aufsichtsbeschwerde beim Bezirksrat Horgen beanstandet werden. Allfällige Begehren um Protokollberichtigung sind vorab im Sinne einer Einwendung innert 30 Tagen seit der Protokollauflage schriftlich an den Gemeinderat zu richten.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die Teilnahme der heutigen Versammlung.

Für die genaue und vollständige Eintragung der Ergebnisse:

Oberrieden, 12. Juni 2025

Für die Richtigkeit des Protokolls



Reto Wildeisen
Gemeindepräsident



Fabian Marty
Gemeindeschreiber a.i.

Die Stimmenzählenden



Helios White



Arie Wubben



Franziska Keller



Karin Hess

Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025

Beschluss-Nr. 25-1

Finanzen, Jahresrechnung 2024**▪ Genehmigung**

9.10 Finanzen

9.10.13 Jahresrechnung

Gemeinderätin Sandra Burlet Pavone stellt das Geschäft vor. Detaillierte Ausführungen sind im Beleuchtenden Bericht (Seite 4 bis 37) enthalten.

A. Ausgangslage (Vorstellung der Jahresrechnung 2024 durch die Ressortvorsteherin Finanzen)

Finanzvorsteherin Sandra Burlet Pavone begrüsst die Anwesenden ebenfalls und erläutert die wichtigsten Eckpunkte zur Jahresrechnung 2024. Sie verweist eingangs auf den beleuchtenden Bericht sowie die zusätzlich zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Präsentation fokussiert sich auf ausgewählte spezifische Aspekte der Jahresrechnung.

Für das Jahr 2024 weist die Gemeinde einen Gesamtaufwand von rund CHF 46,6 Mio. und einen Gesamtertrag von CHF 51,45 Mio. aus. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss von gut CHF 5 Mio. Die Nettoinvestitionen ins Verwaltungsvermögen beliefen sich auf rund CHF 3,4 Mio. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2024 beträgt CHF 78,6 Mio.

Im Vergleich zur Budgetrechnung zeigt sich im Personalaufwand eine leichte Unterschreitung. Beim Sach- und Betriebsaufwand liegt der Aufwand hingegen um rund CHF 1,2 Mio. über Budget. Hauptgründe dafür sind eine Rückstellung von CHF 900'000 für einen Badeunfall, der rund zwölf Jahre zurückliegt, sowie unerwartete Reparaturaufwendungen (u.a. an Wasserleitungen, Reservoirhydranten und ein grösserer Wasserschaden in der Sporthalle Langweg).

Im Transferaufwand ergibt sich eine Abweichung von rund CHF 2 Mio. über Budget, verursacht durch eine höhere Zahlung im Rahmen des Finanzausgleichs, als ursprünglich angenommen.

Das operative Ergebnis beläuft sich – unter Berücksichtigung von Finanzaufwand und Finanzertrag – auf rund CHF 5 Mio. Es wurden keine ausserordentlichen Aufwände oder Erträge verzeichnet.

Die Entwicklung der Steuererträge wird als erfreulich bezeichnet. Insbesondere bei den Grundstückgewinnsteuern ist zum zweiten Mal ein Betrag von über CHF 9 Mio. erzielt worden. Auch bei den allgemeinen Gemeindesteuern ist eine positive Entwicklung ersichtlich.

Ein detaillierter Blick auf die Erfolgsrechnung zeigt in der allgemeinen Verwaltung (Funktionsbereich 0) eine Unterschreitung des Budgets um rund CHF 300'000. Diese resultiert aus tieferen Energiepreisen sowie tieferen Abschreibungen aufgrund nicht umgesetzter Projekte. Hinzu kommt eine einmalige Überschussbeteiligung aus Versicherungsleistungen.

Im Bereich Kultur und Sport (Funktionsbereich 3) ist ein Mehraufwand von netto CHF 900'000 zu verzeichnen, was ebenfalls auf die erwähnte Rückstellung für den Badeunfall zurückzuführen ist. Im Bereich Gesundheit (Funktionsbereich 4) liegt der Aufwand um rund CHF 380'000 unter Budget, bedingt durch tiefere Normkostensätze in der Langzeitpflege.

Die Volkswirtschaft (Funktionsbereich 8) zeigt einen Mehrertrag von rund CHF 100'000, verursacht durch eine höhere Gewinnausschüttung der ZKB. Bei Finanzen und Steuern (Funktionsbereich 9) ergibt sich einerseits ein Mehraufwand von rund CHF 2 Mio. infolge des Finanzausgleichs, andererseits ein deutlich höherer Ertrag durch gesteigerte Steuereinnahmen.

Bei den Investitionen wurden gesamthaft rund CHF 1,5 Mio. weniger ausgegeben als budgetiert. Insbesondere im Bereich Verkehr und Kommunikation (Funktionsbereich 6) blieben verschiedene Projekte hinter dem Budget zurück. Im Finanzvermögen (Funktionsbereich 9) wurde ein ursprünglich geplanter Projektierungskredit für die Bruggstrasse 33–35 nicht beansprucht, da das Projekt aufgrund einer Einsprache blockiert ist.

Die Bilanz zeigt per Ende 2024 ein Finanzvermögen von gut CHF 54 Mio. und ein Verwaltungsvermögen von rund CHF 24 Mio., was die erwähnte Bilanzsumme von CHF 78,6 Mio. ergibt. Das Fremdkapital beträgt rund CHF 36 Mio. Besonders hervorzuheben ist, dass per 31. Dezember 2024 keine langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Darlehen) mehr bestehen – alle früheren Verpflichtungen konnten vollständig zurückbezahlt werden.

Zum Abschluss präsentiert Sandra Burlet Pavone verschiedene Kennzahlen: Die Gemeinde zählt per Ende 2024 insgesamt 5'374 Einwohner. Der Steuerfuss beträgt weiterhin 88 %, was zu einer Steuerkraft von CHF 6'205 pro Kopf führt – ein im kantonalen Vergleich hoher Wert. Der Selbstfinanzierungsgrad liegt bei fast 200 %, die Zinsbelastung ist null, der Verschuldungsquotient beträgt 62 %. Daraus resultiert ein Vermögen von CHF 3'420 pro Einwohner.

B. Kommentar und Empfehlung der RPK

Der Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK), Orlando Vanoli, erläutert die Ergebnisse der Prüfung der Jahresrechnung 2024. Die RPK hat auch in diesem Jahr – parallel zur finanztechnischen Prüfung durch die Firma Revipro – die Rechnung aus finanzpolitischer Sicht geprüft. Beide Prüfungen seien erfreulich verlaufen, es gebe keinerlei Beanstandungen.

Die RPK bestätigt somit die Vorlage einer korrekten und gesetzeskonformen Jahresrechnung. Die festgestellten Abweichungen seien nachvollziehbar und klar begründet – sowohl im erläuternden Bericht, in den öffentlich zugänglichen Unterlagen zur Aktenauflage als auch durch die mündliche Präsentation von Sandra Burlet Pavone.

Orlando Vanoli spricht Sandra Burlet Pavone sowie ihrem Team seinen besonderen Dank aus. Es sei das letzte Mal, dass die RPK eine Jahresrechnung unter der Verantwortung von Sandra Burlet Pavone geprüft habe. Im Namen der gesamten Kommission bedankt er sich für die langjährige, stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Er hebt zudem nochmals die positiven Finanzkennzahlen hervor: Die langfristigen Schulden der Gemeinde, die in der Vergangenheit bei bis zu CHF 40 Mio. lagen, seien vollständig zurückbezahlt worden. Aktuell verfüge die Gemeinde über ein Nettovermögen von rund CHF 3'500 pro Einwohner. Der Selbstfinanzierungsgrad sei stabil, das ausgewiesene Eigenkapital betrage rund CHF 38 Mio.

Zur weiteren finanziellen Entwicklung der Gemeinde äussert sich Orlando Vanoli zuversichtlich – diese hänge insbesondere von einer weiterhin konsequenten Ausgabendisziplin sowie von der Entwicklung der Grundstückgewinnsteuern ab. Bleibe die Situation stabil und verzichte der Kanton auf eine Beteiligung an diesen Einnahmen, seien die finanziellen Perspektiven der Gemeinde auch künftig positiv einzuschätzen.

Abschliessend empfiehlt Orlando Vanoli im Namen der RPK die Annahme der Jahresrechnung 2024.

C. Detailberatung

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.
Es wurden keine Fragen aus der Versammlung gestellt.

D. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst einstimmig:

1. Die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde Oberrieden wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen (zur Rechtskraftbescheinigung)
 - b) swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, Limmatquai 62, 8001 Zürich
 - c) Präsident Rechnungsprüfungskommission
 - d) Abteilungsleitung Finanzen (Beilage der beiden Rechnungsexemplare)
 - e) Abteilungsleitung Steuern
 - f) Akten

Gemeindeversammlung Oberrieden

Reto Wildeisen
Gemeindepräsident

Fabian Marty
Gemeindeschreiber a.i.

Versand:

Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025

Beschluss-Nr. 25-2

Totalrevision Personalverordnung (PVO) der Gemeinde Oberrieden**▪ Genehmigung**

0.10 Gemeinderecht

0.10.2.2 Verordnungen

Der Gemeindepräsident Reto Wildeisen stellt das Geschäft vor. Detaillierte Ausführungen sind im Beleuchtenden Bericht (Seite 38 bis 50) enthalten.

A. Ausgangslage (Vorstellung der Totalrevision durch den Gemeindepräsidenten)

Gemeindepräsident Reto Wildeisen führt als vom Gemeinderat bestimmter Referent in die Totalrevision der Personalverordnung ein. Er erläutert, dass Personalbelange bislang in der Besoldungsverordnung geregelt waren, welche aus dem Jahr 2000 stammt. Der Gemeinderat habe sich zum Ziel gesetzt, eine zeitgemässe Grundlage für die Personalführung und -förderung zu schaffen.

Die neue Personalverordnung sei bewusst schlanker ausgestaltet worden. Sie biete ausreichend Flexibilität, um die Vorgaben des kantonalen Rechts zu berücksichtigen und gleichzeitig den vorhandenen Gestaltungsspielraum optimal zu nutzen. Reto Wildeisen betont, dass sich der Arbeitsmarkt stark verändert habe – insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung einer aktiven und verantwortungsbewussten Personalpolitik.

Die Anforderungen an die Verwaltung seien gestiegen, einfache Tätigkeiten ohne Verantwortung seien kaum mehr vorhanden. Um dem gerecht zu werden, brauche es geeignete Instrumente zur gezielten Förderung und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Die neue Verordnung trage dieser Entwicklung Rechnung. So enthalte sie unter anderem Bestimmungen zur kurzen Kündigungsfrist für das höhere Kader sowie zur Möglichkeit von Abfindungen.

Ziel sei es, als Arbeitgeber sowohl attraktiv als auch anspruchsvoll aufzutreten. Die vorgesehene Verordnung wurde im Vorfeld einer Vernehmlassung unterzogen, welche sehr positiv ausgefallen sei. Die wenigen eingegangenen Anregungen seien grösstenteils berücksichtigt worden.

Der Antrag des Gemeinderats sowie die Erläuterungen zur neuen Personalverordnung befinden sich im beleuchtenden Bericht auf den Seiten 38 und 39. Auch die Stellungnahme der RPK ist auf Seite 39 zu finden.

Abschliessend empfiehlt der Gemeinderat der Versammlung, der Totalrevision der Personalverordnung zuzustimmen.

B. Personalverordnung der Gemeinde Oberrieden (PVO)

I Allgemeine Bestimmungen

1 Geltungsbereich

Art. 1 Allgemeines

1 Dieser Verordnung unterstehen mit Ausnahme des pädagogischen Personals gemäss Abs. 2 alle Mitarbeitenden der Politischen Gemeinde Oberrieden.

2 Für das pädagogische Personal (Schulleitungen, Lehrpersonal, Fachlehrpersonal, Therapeutinnen / Therapeuten, Logopädinnen / Logopäden, Schulassistenzen) gelten lediglich die für diese Personalgruppe speziell formulierten Bestimmungen in der Personalverordnung. Im Übrigen gelten das kantonale Lehrpersonalgesetz und dessen Ausführungserlasse.

3 Bei Lücken gilt für das kantonale und das kommunal angestellte pädagogische Personal das öffentliche Personalrecht des Kantons, für die übrigen Mitarbeitenden gelten die Bestimmungen dieser Personalverordnung.

Art. 2 Geltung des Kantonalen Rechts

1 Soweit diese Verordnung und deren vollziehende Bestimmungen nichts Abweichendes regelt, gelten sinngemäss die Bestimmungen des kantonalen Personalgesetzes und dessen Ausführungserlasse.

2 Für die Arbeitsverhältnisse der Lernenden gelten die besonderen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 3 Behörden im Nebenamt

1 Die Rechtsbeziehungen zwischen Gemeinde und Mitgliedern von Behörden, Ausschüssen, Kommissionen sowie Funktionären bzw. Funktionärinnen richten sich nach einem separaten Erlass.

2 Begriffe

Art. 4 Mitarbeitende

1 Mitarbeitende im Sinne dieser Verordnung sind Personen, die unbefristet oder befristet, mit einem vollen oder teilzeitigen Pensum oder auf Stundenbasis im Dienst der Gemeinde stehen.

Art. 5 Anstellungsinstanz

1 Der Gemeinderat und die Schulpflege legen die Anstellungsinstanzen in den ausführenden Bestimmungen bzw. im Organisationsstatut fest, soweit sie gemäss Gemeindeordnung für die Anstellungen zuständig sind.

2 Die Anstellungskompetenzen können delegiert werden. Vorbehalten bleiben die Zuständigkeiten gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

3 Personalpolitik

Art. 6 Grundsätze der Personalpolitik

- 1 Der Gemeinderat bestimmt, unter Einbezug der Schulpflege, die Personalpolitik und regelt Grundsätze in den ausführenden Bestimmungen.
- 2 Er schafft Instrumente zur Umsetzung, insbesondere solche zur Führung und Förderung des Personals.

II Arbeitsverhältnis

1 Grundsätzliches

Art. 7 Rechtsnatur

- 1 Das Arbeitsverhältnis ist öffentlich-rechtlich.

Art. 8 Stellenplan

- 1 Die Festlegung des Stellenplans richtet sich nach der Gemeindeordnung.
- 2 Die Anstellungsinstanzen überprüfen den Stellenplan laufend.

2 Begründung, Dauer, Änderung, Beendigung

Art. 9 Begründung

- 1 Das Arbeitsverhältnis wird begründet durch die Verfügung der Anstellungsinstanz.
- 2 In einzelnen Anstellungsverhältnissen (insbesondere Lehrverhältnisse oder besondere Funktionen) kann aus rechtlichen und betrieblichen Gründen von den Bestimmungen der Personalverordnung, insbesondere hinsichtlich des Lohns, Arbeitszeit, Ferien sowie Beendigung des Arbeitsverhältnisses abgewichen werden. Die ausführenden Bestimmungen dazu erlässt der Gemeinderat im Personalreglement.

Art. 10 Dauer, Änderung, Beendigung

- 1 Für die Dauer, Änderung und Beendigung der Arbeitsverhältnisse gelten die Bestimmungen des kantonalen Personalgesetzes und dessen Ausführungserlasse.
- 2 Der Gemeinderat kann davon abweichende Regelungen in den ausführenden Bestimmungen festsetzen.

Art. 11 Kündigung (Frist, Termin)

- 1 Die Fristen für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses nach Ablauf der Probezeit betragen:
 - im 1. Dienstjahr einen Monat,
 - im 2. Dienstjahr zwei Monate,
 - ab dem 3. Dienstjahr drei Monate.
- 2 Die Frist für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses für das höhere Kader beträgt nach Ablauf der Probezeit unabhängig des Dienstjahrs drei Monate. Der Gemeinderat regelt die Details in den ausführenden Bestimmungen.

3 Vorbehalten bleibt im Einzelfall einer Kündigung die Abkürzung oder Verlängerung der Kündigungsfrist im gegenseitigen Einvernehmen.

4 Das Arbeitsverhältnis kann auf jeden beliebigen Kalendertag eines Monats beendet werden. Der Gemeinderat bezeichnet die Arbeitsverhältnisse, für welche abweichende Endtermine gelten.

5 Bei den kommunalen pädagogischen Mitarbeitenden kann die Schulpflege das Semesterende als Kündigungstermin bestimmen.

Art. 12 Abfindung

1 Mitarbeitenden, deren Anstellungsverhältnis auf Veranlassung der Anstellungsinstanz oder im gegenseitigen Einvernehmen und ohne ihr Verschulden aufgelöst wird, kann in Härtefällen eine Abfindung ausbezahlt werden.

2 Die Abfindung wird nach den Umständen des Einzelfalls festgelegt. Die maximale Höhe der Abfindung richtet sich nach der kantonalen Regelung.

3 Die Bestimmungen über die Abfindung gelten auch für das kommunal angestellte pädagogische Personal.

4 Kein Anspruch auf Abfindung besteht bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wegen Ablauf der Amtsdauer mit Verzicht auf Wiederwahl und bei Entlassung gewählter Angestellter auf eigenes Gesuch.

5 Die Abfindung wird im Rahmen ihrer Anstellungskompetenzen gemäss Gemeindeordnung durch den Gemeinderat bzw. die Schulpflege festgesetzt. Vorbehalten bleiben Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung.

6 Der Gemeinderat kann weitere Einzelheiten zur Abfindung in den ausführenden Bestimmungen regeln.

Art. 13 Sozialplan

Bei einem Stellenabbau, von dem gleichzeitig mehrere Personen betroffen sind, kann der Gemeinderat einen Sozialplan erstellen.

III Rechte und Pflichten der Mitarbeitenden

1 Rechte

Art. 14 Lohn

1 Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf einen Lohn. Dieser bildet das Entgelt für die gesamte Tätigkeit der Mitarbeitenden, sofern nicht besondere ergänzenden Vergütungen ausdrücklich vorgesehen sind.

2 Die Mitarbeitenden haben für Aufgaben in Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit innerhalb der vereinbarten Arbeitszeit keinen Anspruch auf Gebührenanteile, Taggelder, Provisionen und sonstige Entschädigungen. Solche Leistungen sind der Gemeinde abzuliefern. Davon ausgenommen sind bewilligte Tätigkeiten in einem Berufsverband oder besondere vertragliche Regelungen.

3 Der Gemeinderat und die Schulpflege regeln innerhalb ihrer Anstellungskompetenzen die Einzelheiten.

Art. 15 Einreihungsplan

- 1 Der Lohnrahmen umfasst die Lohnklassen und Lohnstufen des Kantons Zürich.
- 2 Die Funktionen werden entsprechend ihren Anforderungen mit Blick auf vergleichbare Richtpositionen beim Kanton und in anderen, ähnlich strukturierten Gemeinden innerhalb dieses Lohnrahmens eingereiht.
- 3 Der Gemeinderat erlässt den Einreihungsplan nach Lohnklassen und passt diesen nach Bedarf an.

Art. 16 Generelle Lohnanpassungen

- 1 Über generelle Lohnerhöhungen, strukturell bedingte Neueinstufungen sowie generelle Lohnreduktionen entscheidet der Gemeinderat. Er kann vom Kanton abweichende Bestimmungen erlassen.
- 2 Teuerungszulagen und Familienzulagen werden den Mitarbeitenden im gleichen Umfang gewährt, wie sie der Kanton Zürich für das Staatspersonal ausrichtet.

Art. 17 Individuelle Lohnanpassungen

- 1 Der Gemeinderat legt den Rahmen für individuelle Lohnanpassungen fest. Er berücksichtigt die allgemeine Finanzlage der Gemeinde.
- 2 Über individuelle Lohnerhöhungen und Lohnreduktionen entscheiden die Anstellungsinstanzen vorwiegend aufgrund periodischer Mitarbeitergespräche. Beim kantonal und kommunal angestellten pädagogischen Personal gelten die kantonalen Vorgaben.

Art. 18 Einmalzulage und Anreize

- 1 Der Gemeinderat wie auch die Schulpflege können besondere Leistungen mit einer Einmalzulage belohnen.
- 2 Zusätzlich kann der Gemeinderat bzw. die Schulpflege Anreize zu Gunsten der Mitarbeitenden schaffen.
- 3 Es besteht kein Rechtsanspruch.
- 4 Der Gemeinderat legt den Anteil der Lohnsumme für einmalige Zulagen für die Mitarbeitenden der Gemeinde fest.

Art. 19 Dienstaltersgeschenke

- 1 Für treue Tätigkeit im Dienst der Gemeinde wird den Mitarbeitenden ein Dienstaltersgeschenk erstmalig ab dem vollendeten fünften Jahr gewährt. Im Weiteren gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 2 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in den ausführenden Bestimmungen.

Art. 20 Ersatz von Auslagen

- 1 Den Mitarbeitenden und dem kantonal und kommunal angestellten pädagogischen Personal steht für die Anschaffungen und Auslagen im Zusammenhang mit ihren dienstlichen Verrichtungen ein Ersatz zu.
- 2 Das kantonal und kommunal angestellte pädagogische Personal erhält eine Verpflegungszulage gemäss den gesetzlichen Bestimmungen des Kantons.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in den ausführenden Bestimmungen.

Art. 21 Prämie und Bonus

- 1 Der Gemeinderat kann für Angestellte eine Innovationsprämie oder einen Umweltbonus vorsehen.
- 2 Er fördert damit ein besonderes Engagement zur Weiterentwicklung der Dienstleistungen der öffentlichen Hand oder zum Schutze der Umwelt.
- 3 Die Details regelt der Gemeinderat in den ausführenden Bestimmungen.

Art. 22 Niederlassungsfreiheit

- 1 Die Niederlassungsfreiheit der Mitarbeitenden ist im Grundsatz gewährleistet.
- 2 Eine Wohnsitznahme in der Gemeinde oder an einem bestimmten Ort kann von den Anstellungsinstanzen verlangt werden, wenn auf Grund der Funktion eine Notwendigkeit dafür besteht.

Art. 23 Mitarbeitergespräch

- 1 Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf ein regelmässiges Mitarbeitergespräch.
- 2 Ziel des Mitarbeitergesprächs ist die Förderung der Mitarbeitenden sowie die Beurteilung der Leistung und des Verhaltens.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in den ausführenden Bestimmungen. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorgaben.

2 Pflichten

Art. 24 Grundsatz

- 1 Die Mitarbeitenden haben sich rechtmässig zu verhalten, die Rechte und Freiheiten der Einwohner und Einwohnerinnen zu achten, die ihnen übertragenen Aufgaben persönlich, sorgfältig, gewissenhaft und wirtschaftlich auszuführen und die Interessen der Gemeinde in guten Treuen zu wahren.
- 2 Sie haben sich inner- und ausserhalb ihrer Anstellung loyal der Gemeinde gegenüber zu verhalten und der Achtung und des Vertrauens würdig zu erweisen, die ihre Stellung erfordert.

Art. 25 Annahme von Geschenken

- 1 Angestellte dürfen keine Geschenke oder andere Vergünstigungen, die im Zusammenhang mit ihrer dienstlichen Stellung stehen oder stehen könnten, für sich oder andere annehmen oder sich versprechen lassen. Ausgenommen sind Höflichkeitsgeschenke von geringem Wert.
- 2 Der Gemeinderat regelt die Details in den ausführenden Bestimmungen.

Art. 26 Verschwiegenheitspflicht

- 1 Die Mitarbeitenden sind zur Verschwiegenheit über dienstliche Angelegenheiten verpflichtet, soweit an der Geheimhaltung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse gemäss Gesetz über die Information und den Datenschutz besteht oder wenn eine besondere Vorschrift dies vorsieht.
- 2 Die Verpflichtung bleibt nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen.

Art. 27 Arbeitszeit

- 1 Der Gemeinderat regelt die Arbeitszeit, deren Einteilung und die arbeitsfreien Tage unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse in den ausführenden Bestimmungen.
- 2 Die Mitarbeitenden können in dringenden Fällen, die der Dienst erfordert (z. B. Notlagen, Katastrophen oder gesetzliche Fristen), auch ausserhalb der ordentlichen Dienstzeit und über die vereinbarte Arbeitszeit hinaus in Anspruch genommen werden. Solche Einsätze erfolgen nur, soweit sie zumutbar sind. Die geleistete Mehrarbeit wird durch entsprechende Freizeit oder eine zusätzliche Vergütung ausgeglichen.
- 3 Der Gemeinderat regelt in den ausführenden Bestimmungen den Anspruch auf den Ausgleich oder die Vergütung von Überzeit, Nacht-, Sonntags- und Pikettdienst.

Art. 28 Zweit- und Nebenbeschäftigung

- 1 Über bestehende oder beabsichtigte Zweit- und Nebenbeschäftigungen ist die Anstellungsinstanz im Voraus zu informieren.
- 2 Die Ausübung einer Zweit- oder Nebenbeschäftigung ist nur zulässig, wenn sie die dienstliche Aufgabenerfüllung nicht beeinträchtigt und mit der dienstlichen Stellung vereinbar ist.
- 3 Eine Bewilligung der Anstellungsinstanz ist erforderlich, sofern vereinbarte Arbeitszeit beansprucht wird.
- 4 Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Kompensation beanspruchter Arbeitszeit und zur Abgabe von Nebeneinnahmen verbunden werden.

Art. 29 Öffentliche Ämter

- 1 Angestellte, die ein öffentliches Amt bekleiden wollen, melden dies rechtzeitig der Anstellungsinstanz.
- 2 Eine Bewilligung ist erforderlich, sofern dafür vereinbarte Arbeitszeit beansprucht wird. Vorbehalten bleiben Ämter mit Amtszwang.
- 3 Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Kompensation beanspruchter Arbeitszeit und zur Abgabe von Nebeneinnahmen verbunden werden.

Art. 30 Aus- und Weiterbildung

- 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt die Aus- und Weiterbildung und Schulung der Mitarbeitenden, sofern diese im betrieblichen Interesse liegen.
- 2 Der Gemeinderat regelt die Details zur Aus- und Weiterbildung unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse in den ausführenden Bestimmungen.
- 3 Die ausführenden Bestimmungen gelten auch für das kantonale und kommunale angestellte pädagogische Personal, soweit nicht zwingende kantonale Vorgaben bestehen.
- 4 Die Mitarbeitenden sind zusammen mit den Anstellungsinstanzen verantwortlich für ihre berufliche Weiterentwicklung.

3 Ferien, Urlaub, Absenzen

Art. 31 Ferien und arbeitsfreie Tage

- 1 Der Gemeinderat regelt in den ausführenden Bestimmungen:
 - die arbeitsfreien Tage,
 - den Ferienanspruch,

- den Anspruch auf bezahlten und unbezahlten Urlaub, insbesondere im Zusammenhang mit familiären Verpflichtungen und Weiterbildung,
 - den Anspruch auf bezahlten Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub,
 - den Anspruch auf Betreuungs- und Adoptionsurlaub,
 - den Anspruch auf Lohnzahlung bei Krankheit und Unfall, Militär-, Zivilschutz- und Zivildienst und anderen obligatorischen und freiwilligen Diensten.
- 2 Die Anstellungsinstanzen können den Ferienbezug unter Berücksichtigung der betrieblichen Interessen anordnen.

IV Personalvorsorge

Art. 32 Kranken- und Unfallversicherung

- 1 Die Mitarbeitenden werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gegen Berufs- und Nichtberufsunfälle versichert.
- 2 Die Gemeinde trägt die Prämien der Nichtberufsunfallversicherung.
- 3 Der Gemeinderat kann für die Mitarbeitenden eine Krankentaggeldversicherung abschliessen. Die Gemeinde trägt die Prämien der Krankentaggeldversicherung.

Art. 33 Lohnfortzahlung

- 1 Der Gemeinderat regelt für die Mitarbeitenden die Lohnfortzahlung bei Krankheit, Unfall, Schwangerschaft und Niederkunft in den ausführenden Bestimmungen.

Art. 34 Berufliche Vorsorge

- 1 Die Mitarbeitenden und das kommunale pädagogische Personal sind einer gemeinsamen Vorsorgeeinrichtung angeschlossen.
- 2 Der Gemeinderat entscheidet, unter Berücksichtigung der Mitwirkungsrechte des Personals, über den Anschluss an eine Vorsorgeeinrichtung für das nach dem Bundesgesetz über berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge obligatorisch zu versichernde Personal.
- 3 Es gelten die reglementarischen und vertraglichen Bestimmungen der Vorsorgeeinrichtung.

V Weitere Funktionen

Art. 35 Friedensrichter bzw. Friedenrichterin

- 1 Der Gemeinderat regelt das Arbeitsverhältnis zwischen der Gemeinde und der Friedensrichterin bzw. dem Friedensrichter.
- 2 Das Arbeitsverhältnis wird durch die Wahl, Wiederwahl oder Nichtwiederwahl bei Ablauf der Amtsdauer sowie durch Entlassung auf eigenes Gesuch während der Amtsdauer begründet oder beendet.

VI Rechtsschutz

Art. 36 Schutz der Persönlichkeit

- 1 Die Gemeinde achtet die Persönlichkeit der Mitarbeitenden und des pädagogischen Personals und schützt sie. Sie nimmt auf deren Gesundheit gebührend Rücksicht.

2 Die Anstellungsinstanzen treffen die erforderlichen Massnahmen zum Schutz von Leben, Gesundheit und persönlicher Integrität der Mitarbeitenden.

Art. 37 Schutz vor ungerechtfertigten Angriffen

1 Die Gemeinde schützt die Mitarbeitenden und das pädagogische Personal vor ungerechtfertigten Angriffen und Ansprüchen.

2 Sie regelt die Übernahme der Kosten für den Rechtsschutz der Mitarbeitenden, wenn diese im Zusammenhang mit der Ausübung ihres Dienstes auf dem Rechtsweg belangt werden, oder wenn sich zur Wahrung ihrer Rechte gegenüber Dritten die Beschreitung des Rechtsweges als notwendig erweist.

Art. 38 Datenschutz

1 Der Datenschutz richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Art. 39 Anhörungsrecht

1 Die Mitarbeitenden sind vor Erlass einer sie belastenden Verfügung durch die Anstellungsinstanzen anzuhören.

2 Von der vorgängigen Anhörung kann abgesehen werden, wenn ein sofortiger Entscheid im übergeordneten Interesse notwendig ist. Die Anhörung ist so bald wie möglich nachzuholen.

Art. 40 Rechtsmittel

1 Personalrechtliche Verfügung sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

2 Soweit das übergeordnete Recht nichts Abweichendes regelt, richtet sich der Weiterzug von personalrechtlichen Entscheidungen durch das Personal nach dem Verwaltungsrechtspflegengesetz des Kantons.

VII Schlussbestimmungen

Art. 41 Vollzug

1 Der Gemeinderat erlässt die ausführenden Bestimmungen zum Vollzug dieser Personalverordnung.

Art. 42 Inkraftsetzung, Aufhebung der früheren Verordnung

1 Diese Personalverordnung tritt per 1. Oktober 2025 in Kraft.

2 Mit Inkrafttreten dieser Verordnung gilt die Besoldungsverordnung der Politischen Gemeinde Oberrieden vom 1. Januar 2000 als aufgehoben.

Art. 43 Übergangsbestimmungen

1 Für alle beim Inkrafttreten dieser Personalverordnung bereits bestehenden Arbeitsverhältnisse gelten ab diesem Zeitpunkt deren Bestimmungen, vollziehende Bestimmungen eingeschlossen. Soweit bisherige Arbeitsverhältnisse mit der neuen Personalverordnung nicht übereinstimmen, gehen die neuen Bestimmungen vor.

2 Für Arbeitsverhältnisse, die beim Inkrafttreten dieser Personalverordnung bereits gekündigt, aber noch nicht aufgelöst sind, gilt bisheriges Recht.

E. Kommentar und Empfehlung der RPK

Die RPK verzichtet auf das Wort.

F. Detailberatung

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.
Es wurden keine Fragen aus der Versammlung gestellt.

G. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit einstimmig:

1. Die Totalrevision der Personalverordnung (PVO) – ehemals Besoldungsverordnung (BVO) – der Gemeinde Oberrieden wird gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung (GO) bewilligt und per 1. Oktober 2025 in Kraft gesetzt.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen (zur Rechtskraftbescheinigung)
 - b) Präsident Rechnungsprüfungskommission
 - c) Personalausschuss
 - d) Gemeindeschreiber
 - e) Akten

Gemeindeversammlung Oberrieden

Reto Wildeisen
Gemeindepräsident

Fabian Marty
Gemeindeschreiber a.i.

Versand:

Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025

Beschluss-Nr. 25-3

Einzelinitiative Carl Mäder «Verzicht des kommunalen Mehrwertausgleichs»**▪ Genehmigung**

0.14 Volksbegehren

0.14.2 Initiativen

Gemeindepräsident Reto Wildeisen stellt das Geschäft vor. Detaillierte Ausführungen sind im Beleuchtenden Bericht (Seite 51 bis 55) enthalten.

A. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2024, eingegangen am 31. Oktober 2024, reichte Carl Mäder beim Gemeinderat eine Einzelinitiative ein.

Mit der «Initiative auf Verzicht des kommunalen Mehrwertausgleichs» stellt der Initiant folgenden Antrag:

1. Art. 43 und Art. 44 der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 1. August 2023 werden ersatzlos gestrichen.
2. Es wird beschlossen, dass Art. 43 BZO neu wie folgt lautet:
 - Art. 43; Verzicht auf Mehrwertausgleich
 - Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
2. Inkraftsetzung: Diese Teilrevision ist 30 Tage nach Rechtskraft gem. §§ 329 ff. PBG in Kraft zu setzten.

Der Gemeinderat hat die Vorlage auf ihre formelle und materielle Gültigkeit geprüft und mit Beschluss GRB-Nr. 25-28 vom 25. März 2025 für gültig erklärt. In der Anordnung der Gemeindeversammlung ist die Einzelinitiative traktandiert und am 6. Mai 2025 publiziert worden.

B. Kommentar und Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident Reto Wildeisen übernimmt als vom Gemeinderat bestimmter Referent die Erläuterung zur Einzelinitiative von Carl Mäder. Der Antrag des Gemeinderats wird eingeleitet.

Die Initiative verlangt die Streichung zweier Artikel aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), mit dem Ziel, die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen künftig zu unterlassen. Stattdessen soll explizit festgehalten werden, dass bei Planungsvorteilen aufgrund von Zonierungen keine Mehrwertabgabe mehr geschuldet ist.

Reto Wildeisen erinnert daran, dass die Gemeindeversammlung vor relativ kurzer Zeit beschlossen hat, bei Auf- oder Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % zu erheben. Gleichzeitig wurde eine Freifläche von 2'000 m² und ein Freibetrag von CHF 100'000 eingeführt, um kleinere Vorhaben zu entlasten.

Er geht auf die raumplanerisch bedeutsame Planungsbeständigkeit ein, welche für Stabilität, Rechtssicherheit und Vertrauen sorgt. Die durch die Initiative vorgeschlagene Änderung widerspreche diesem Grundsatz. Es bestehe zudem eine erhebliche Wahrscheinlichkeit, dass der Kanton die Umsetzung einer solchen Änderung nicht genehmigen würde – worauf der Gemeinderat ausdrücklich hinweise.

Zur Frage, warum die Initiative dennoch als gültig erklärt wurde, erklärt Reto Wildeisen, dass sich seit dem ursprünglichen Entscheid zur Mehrwertabgabe die Rechtslage aufgrund eines Bundesgerichtsurteils verändert habe. Der Gemeinderat habe sich unter Beachtung des Grundsatzes in «dubio pro populo» (im Zweifel zugunsten des Volkes) dazu entschieden, die Initiative zur Abstimmung zuzulassen.

Er stellt klar, dass sich die Initiative nicht auf das anrechenbare Untergeschoss bezieht – dieses betrifft im Rahmen der laufenden Teilrevision der BZO insgesamt 168 Parzellen. Wird die Initiative angenommen, entfällt künftig jegliche Mehrwertabgabe – auch bei künftigen Auf- oder Umzonungen. Beispiele dafür wären eine Aufzonung von Wohnzone W2 zu W4 oder eine Umzonung von Industrie- zu Wohnzone.

Reto Wildeisen weist darauf hin, dass Planungsvorteile stets nur wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern zugutekommen. Mit der Teilrevision der BZO erhalten 168 von rund 900 Parzellen eine Begünstigung – mit einem geschätzten Gesamtwert von CHF 65 Mio. Ohne Mehrwertabgabe würden die Eigentümer diesen Vorteil vollständig behalten. Mit der geltenden Regelung müssten davon 30 %, d.h. CHF 16,5 Mio., der Allgemeinheit zurückgegeben werden – die restlichen CHF 50 Mio. verblieben bei den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die Kritik des Initianten, das Berechnungsmodell sei grob, weist der Gemeindepräsident zurück: Das Modell sei im Gegenteil sehr detailliert und berücksichtige zahlreiche Faktoren. Dass nur eine Minderheit betroffen sei, stimme – jedoch sei auch nur diese Minderheit durch die Revision begünstigt.

Zum Argument, Eigentümer zahlten bereits genügend durch die Grundstückgewinnsteuer, erklärt Reto Wildeisen, dass diese Steuer nur bei Verkauf fällig werde. Die Mehrwertabgabe hingegen ermögliche der Gemeinde einen direkten planerischen Handlungsspielraum im Zeitpunkt der Realisierung. Anhand eines Beispiels erläutert er, wie durch diese Abgabe Verhandlungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder Infrastrukturen für die Allgemeinheit ermöglicht werden – wie etwa in Adliswil, wo durch diesen Mechanismus ein Park, eine Kita, ein Biotop und günstige Wohnungen realisiert wurden.

Er widerspricht der These, wonach die Mehrwertabgabe bauhemmend wirke. Vielmehr sei die Teilrevision der BZO – insbesondere mit dem Instrument des anrechenbaren Untergeschosses – förderlich für eine verdichtete Bauweise. Niemand sei verpflichtet zu bauen, und wer den durch die Revision ermöglichten Mehrwert nicht realisiere, schulde auch keine Abgabe.

Die Berechnungsmodelle seien aufwändig, jedoch bereits erstellt. Ja, es könne zu Rechtsstreitigkeiten kommen – dies sei aber bei grösseren Bauprojekten ohnehin üblich.

Die Gründe für die ablehnende Haltung des Gemeinderats werden nochmals zusammengefasst:

1. Das Berechnungsmodell ist zwar komplex, aber sachgerecht und berücksichtigt zahlreiche Einflussfaktoren.

2. Eine Abgabe wird nur fällig, wenn tatsächlich von der gewährten Begünstigung profitiert wird.
3. Der gewählte Abgabesatz von 30 % stellt einen politischen Kompromiss dar – weder das Maximum noch der Mindestwert wurde angesetzt.
4. Kleine Bauvorhaben werden durch hohe Freigrenzen (2'000 m² Freifläche und CHF 100'000 Freibetrag) geschützt.
5. Die Abgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als Aufwand geltend gemacht werden, womit eine Doppelbelastung ausgeschlossen ist.
6. Ohne Mehrwertabgabe zahlt niemand, der nicht verkauft – womit grosse Vermögensgewinne unversteuert bleiben würden.

Der Mehrwert aus der Revision beträgt CHF 65 Mio., von denen CHF 50 Mio. bei den Begünstigten verbleiben würden. Die restlichen CHF 16,5 Mio. kämen der Allgemeinheit zugute.

Abschliessend betont der Gemeindepräsident, dass es aus Sicht des Gemeinderats entscheidend sei, ein Instrument in der Hand zu behalten, um ein ausgewogenes Dorfleben für alle zu fördern – etwa durch bezahlbaren Wohnraum, Spielplätze, Biotope, Kindergärten oder Parks. Die Mehrwertabgabe sei dafür ein zentraler Hebel.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung daher, die Einzelinitiative abzulehnen.

Hinweise auf die relevanten Stellen im beleuchtenden Bericht:

- Antrag und Bericht des Gemeinderats: ab Seite 51
- Begründung der Einzelinitiative: Seite 52 bis 53
- Stellungnahme der RPK: Seite 55

B. Kommentar und Empfehlung der RPK

Der Präsident der Rechnungsprüfungskommission (RPK), Orlando Vanoli, erläutert die Position der RPK zur Einzelinitiative Carl Mäder, welche die Abschaffung der Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen fordert. Die Aufgabe der RPK sei es, finanziell wirksame Geschäfte, die der Gemeindeversammlung unterbreitet werden, unter finanzpolitischen Gesichtspunkten zu prüfen und entsprechend Antrag zu stellen. In diesem Rahmen habe sich die RPK auch mit der vorliegenden Initiative auseinandergesetzt.

Orlando Vanoli erinnert daran, dass die Mehrwertabgabe erst im Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung eingeführt wurde. Damals sei noch davon ausgegangen worden, dass ein Verzicht auf diese Abgabe nicht genehmigungsfähig sei. Diese Sichtweise sei heute differenzierter zu beurteilen. Zwar habe der Gemeindepräsident auf verbleibende Unsicherheiten hingewiesen, die RPK gehe jedoch davon aus, dass ein entsprechender Entscheid der Gemeindeversammlung vom Kanton genehmigt würde. Grund dafür sei, dass kein schutzwürdiger Vertrauensschutz bestehe – da bislang kein Bauprojekt infolge der Mehrwertabgabe vorgezogen, zurückgestellt oder unterlassen worden sei.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung deshalb, der Initiative zuzustimmen. Die Gründe für diesen Antrag seien vielfältig:

1. **Verwaltungsaufwand:** Die Umsetzung der Mehrwertabgabe sei mit erheblichem Aufwand verbunden – insbesondere durch komplexe Schätzverfahren, Verfügungen, Grundbucheinträge und

zu erwartende Rechtsstreitigkeiten. Auch beim Bezug der Abgabe – etwa im Rahmen von Baugesuchen und allfälligen Verhandlungen über Auflagen – entstünden zusätzliche Aufwände, was die Verfahren nicht vereinfache und tendenziell hemmend auf die Wohnraumschaffung wirke.

2. **Betroffenheit durch die Abgabe:** Nach Auffassung der RPK fällt die Mehrwertabgabe nicht nur an, wenn das anrechenbare Untergeschoss realisiert wird. Sie komme bereits dann zur Anwendung, wenn ein Bauprojekt zu neuem oder erweitertem Wohnraum von über 100 m² führt – auch bei Dachausbauten oder Anbauten. Selbst Eigentümer kleinerer Parzellen könnten betroffen sein, da die Abgabe auch dann ausgelöst werde, wenn der Mehrwert CHF 250'000 übersteige – unabhängig von der Grundstücksgrösse.
3. **Finanzielle Vorleistungen der Gemeinde:** Der administrative Aufwand müsse von der Gemeinde vorfinanziert werden. Erst mit den künftigen Einnahmen würden die Kosten dem Fonds belastet. Es sei zu erwarten, dass dieser Fonds zunächst vorwiegend der Deckung seiner eigenen Verwaltungskosten diene.
4. **Unsichere Ertragsperspektiven:** Die oft genannte Ertragserwartung von rund CHF 16 Mio. sei langfristig und mit Unsicherheiten behaftet. Diese Beträge seien zwar im Grundbuch eintragbar, jedoch nicht realisiert. Die effektiven Zahlungen würden sich über Jahrzehnte erstrecken. Zudem reduziere die Mehrwertabgabe die Grundstückgewinnsteuer, da sie als Anlagekosten in Abzug gebracht werden könne. Die Grundstückgewinnsteuer fliesse hingegen in den allgemeinen Staatshaushalt und sei somit – im Gegensatz zur zweckgebundenen Mehrwertabgabe – demokratisch über die Budget-Gemeindeversammlung beeinflussbar.
5. **Sachdienlichkeit des Instruments:** Die RPK stellt grundsätzlich in Frage, ob die Mehrwertabgabe für eine Gemeinde wie Oberrieden das richtige Instrument darstelle. Städtebauliche Verträge, wie sie etwa in Adliswil zum Einsatz kämen, seien insbesondere für grössere Gemeinden mit umfassenden Entwicklungsgebieten geeignet. In Oberrieden fehlten vergleichbare Areale weitgehend.
6. **Wiedereinführung jederzeit möglich:** Ein Verzicht auf die Mehrwertabgabe sei nicht definitiv. Die Abgabe könne zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingeführt werden – mit dem Vorteil, dass bis dahin in anderen Gemeinden bereits Erfahrungen mit der rechtlichen Umsetzung gesammelt wurden und unbestimmte Rechtsbegriffe durch Gerichtsentscheide präzisiert worden seien.
7. **Vergleich mit anderen Gemeinden:** Oberrieden wäre nicht die einzige Gemeinde, die auf die Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet. Auch andere kleinere Gemeinden, insbesondere im Kanton Zürich, sowie Herrliberg, hätten auf das Instrument verzichtet.

Abschliessend empfiehlt die RPK der Gemeindeversammlung, die Einzelinitiative anzunehmen. Dadurch würden sowohl die Verwaltung als auch die betroffene Bevölkerung entlastet – ohne dass der Gemeinde langfristig entscheidende Handlungsspielräume verloren gingen.

C. Detailberatung

Der Vorsitzende gibt das Wort dem Initianten Carl Mäder.

Carl Mäder, Initiant der vorliegenden Einzelinitiative, bedankt sich eingangs für die Unterstützung durch die Rechnungsprüfungskommission (RPK). Er weist darauf hin, dass es in der Argumentation Überschneidungen gebe, sich seine Ausführungen jedoch auf weitere inhaltliche Punkte konzentrieren.

Zunächst macht Carl Mäder drei Vorbemerkungen:

1. Die Gemeinden im Kanton Zürich seien nicht verpflichtet, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Ebenso bestehe jederzeit die Möglichkeit, eine eingeführte Abgabe wieder aufzuheben. Mehrere Gemeinden – darunter Herrliberg – hätten entweder auf die Abgabe verzichtet oder seien mit entsprechenden Anträgen erfolgreich bei der Baudirektion vorstellig geworden.
2. Die Einzelinitiative richte sich ausschliesslich gegen die Mehrwertabgabe und nicht gegen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO).
3. Die vom Gemeinderat geäusserten Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit einer Abschaffung – insbesondere unter Verweis auf den Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG – erachtet Carl Mäder als unbegründet. Dieser Artikel beziehe sich lediglich auf die Nutzungspläne, nicht jedoch auf abgaberechtliche Fragestellungen. Zudem diene die Planbeständigkeit dem Schutz vor belastenden Eingriffen – nicht aber als Argument gegen die Aufhebung einer bestehenden Abgabe.

Zur eigentlichen Initiative erläutert Carl Mäder, dass das geltende Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe erhebliche Schwächen aufweise. Als Beispiel nennt er das sogenannte anrechenbare Untergeschoss (AUG), das im Rahmen der Teilrevision eingeführt wurde. Obwohl die Revision noch nicht in Kraft sei, würden bereits Verfahren zur Schätzung des potenziellen Mehrwerts anlaufen – ausschliesslich aufgrund der Möglichkeit, ein AUG zu realisieren. Noch bevor ein konkretes Bauvorhaben geplant oder umgesetzt sei, werde eine hypothetische Abgabe verbindlich per Verfügung festgesetzt. Diese werde zudem als gesetzliches Grundpfand im Grundbuch eingetragen, obwohl es sich nicht um eine fällige, sondern um eine potenziell zukünftige Forderung handle.

Besondere Kritik übt Carl Mäder am verwendeten Berechnungsmodell, das von der beauftragten Firma Wüest Partner entwickelt wurde. Dieses Modell basiere auf groben Annahmen, nehme keine Einzelfallbetrachtung vor und könne die konkrete Realisierbarkeit des Mehrwerts nicht zuverlässig einschätzen. Es bestehe die Gefahr, dass Eigentümer zur Zahlung einer Abgabe verpflichtet würden, obwohl ein Bauvorhaben technisch gar nicht umsetzbar sei. Er nennt konkrete Beispiele, bei denen das Modell einen Mehrwert veranschlagt habe, obwohl aufgrund baulicher Gegebenheiten keine Realisierung möglich sei.

Hinsichtlich des finanziellen Aspekts stellt Carl Mäder fest, dass der prognostizierte Mehrwert von rund CHF 65 Mio. ein rein buchhalterischer Wert sei, der den Eigentümern keinen direkten Nutzen bringe. Die daraus abgeleiteten CHF 16,5 Mio. an potenziellen Abgaben seien hypothetisch und nicht realistisch zu erwarten. Er rechnet mit einem Durchschnittswert von rund CHF 83'000 pro Parzelle (basierend auf 200 betroffenen Grundstücken), was viele private Eigentümer abschrecken könnte, ein Bauvorhaben umzusetzen – insbesondere bei kleineren Projekten wie dem Ausbau eines Kellers.

Zudem bestehe bei der Mehrwertabgabe ein direkter Zielkonflikt mit der angestrebten Nahverdichtung im Baubestand, wie sie im Gemeindebericht thematisiert werde. Durch die zusätzliche finanzielle Belastung würde die Realisierung vieler Projekte unattraktiv, was wiederum die bauliche Entwicklung der Gemeinde behindere.

Der Initiant weist ausserdem darauf hin, dass die Abgaben im kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gebunden seien und lediglich für spezifische raumplanerische Massnahmen – wie Sport- und Spielplätze, soziale Infrastrukturen oder klimatische Verbesserungen – eingesetzt werden dürften. Die Verwendung der Mittel unterliege somit nicht der direkten Einflussnahme durch die Stimmbürgerschaft, im Gegensatz zu Mitteln aus der Grundstückgewinnsteuer.

Diese Mehrwertabgabe stelle daher aus seiner Sicht auch eine versteckte allgemeine Steuer dar, die nur von wenigen Grundeigentümern getragen werde. Zusätzlich konkurriere sie direkt die Grundstückgewinnsteuer, welche bei Veräusserung fällig werde und ebenfalls in den Gemeindefinanzen berücksichtigt werden müsse. Durch die Abzugsfähigkeit der Mehrwertabgabe als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer würden sich die Erträge dort verringern.

Zusammenfassend hält Carl Mäder fest:

- Die Schätzung des Mehrwerts und der Abgabe erfolgt mit ungeeigneten, pauschalen Methoden.
- Der administrative und finanzielle Aufwand ist unverhältnismässig hoch im Verhältnis zu den potenziellen, unsicheren Erträgen.
- Die Abgabe wirkt bremsend auf gewünschte bauliche Entwicklungen und Nahverdichtung
- Die Gelder im Mehrwertausgleichsfonds unterliegen nicht der direkten demokratischen Kontrolle.
- Die Abgabe sei ordnungs- und steuerpolitisch fragwürdig.

Abschliessend bittet Carl Mäder die Gemeindeversammlung um Zustimmung zur Einzelinitiative und damit um einen Verzicht auf die Erhebung der Mehrwertabgabe.

Der Vorsitzende gibt das Wort frei für die Detailberatung.

Martin Tschumi meldet sich zu Wort und richtet eine grundsätzliche Frage an den Gemeinderat, um die Systematik der Mehrwertabgabe besser nachvollziehen zu können. Er stellt fest, dass die bisherigen Ausführungen – sowohl in der Gemeindeversammlung als auch in den vorgängigen Orientierungsveranstaltungen – keine hinreichend klare Darstellung der Thematik geboten hätten. Insbesondere sei nicht verständlich geworden, worauf sich die Berechnung der Mehrwertabgabe konkret stütze.

Seine zentrale Frage betrifft die Höhe der Abgabe im Verhältnis zur Grundstücksfläche: Wenn der Mehrwert in Franken auf Basis der gesamten Parzelle berechnet werde – also zu 100 % – stelle sich die Frage, wie dies zu handhaben sei, wenn später nur ein Teil des potenziellen Mehrwerts realisiert werde.

Martin Tschumi nennt ein konkretes Beispiel: Eine Parzelle mit einer Fläche von über 2'000 m², auf der bereits ein Haus steht, das rund 85 % der zulässigen Ausnutzung beansprucht. Es verbleiben noch etwa 400 m², was – unter Berücksichtigung der Mehrwertabgabe von 30 % – einer realisierbaren zusätzlichen Wohnfläche von rund 100 m² entspreche. In diesem Zusammenhang fragt er, ob bei einer Bebauung dieses Reststücks bereits der volle Betrag der Mehrwertabgabe zu leisten sei, oder ob die Abgabe anteilig auf die tatsächlich realisierte Fläche berechnet werde.

Ebenso möchte er wissen, wie mit der Zuweisung der Abgabe umgegangen werde, wenn auf einer Parzelle bereits ein Gebäude steht. Ob die Abgabe der neuen Nutzung zugewiesen werde oder anteilig auf das bestehende und das neue Gebäude verteilt werde, sei bislang nicht geklärt worden.

Er bittet abschliessend um eine klare und nachvollziehbare Antwort, bevor über die Vorlage abgestimmt werde.

Er Initiant **Carl Mäder** geht auf die Fragen ein, obwohl der Gemeinderat angesprochen war. Abschliessend nimmt Gemeindepräsident **Reto Wildeisen** Stellung zu diesen Fragen.

Er erklärt einleitend, dass er die grundsätzliche Problematik anerkenne und dem Votum grundsätzlich zustimme – insbesondere im Hinblick auf die Frage, wie mit einer Teilrealisierung des potenziellen Mehrwerts umgegangen werde.

Er bestätigt, dass im Fall eines Ausbaus eines anrechenbaren Untergeschosses die Abgabe auch dann in voller Höhe fällig werde, wenn lediglich ein Teil der möglichen Fläche realisiert werde – sobald die gesetzlich definierte Schwelle (z. B. 100 m² zusätzlicher Wohnraum) überschritten werde. Dieses Vorgehen erachte er selbst als «ein bisschen grotesk».

Anschliessend erläutert Reto Wildeisen ein weiteres Beispiel: Ein Grundstück mit einer Fläche von 4'000 m² wird teilweise überbaut. Der Eigentümer realisiert zunächst nur einen Teil des Mehrwerts und entrichtet auf diese Nutzung hin die entsprechende Mehrwertabgabe. Zu einem späteren Zeitpunkt wird der restliche Teil des Grundstücks ebenfalls überbaut. Hierbei stellt sich die Frage, ob auf den verbleibenden Teil erneut eine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Der Gemeindepräsident erklärt, dass durch eine blossе Parzellierung – also die rein administrative Abtrennung eines Grundstücksteils – keine Abgabepflicht entstehe. Die Abgabe werde erst fällig, wenn tatsächlich gebaut und somit ein Mehrwert realisiert werde.

Hinsichtlich der Frage, ob durch die erste Teilrealisierung bereits der gesamte Grundstückswert abgegolten sei oder ob beim späteren Bau auf dem Rest des Grundstücks erneut eine Abgabe erhoben werde, räumt Herr Wildeisen ein, dass er kein Mehrwertabgabespezialist sei und im konkreten Einzelfall nicht abschliessend beurteilen könne, wie die Abgabe verteilt bzw. erneut erhoben werde.

Er unterstreicht damit die Komplexität der Thematik und deutet an, dass auch bei der Verwaltung noch Klärungsbedarf bestehe, wie die Regelung im Detail anzuwenden ist.

Martin Tschumi meldet sich nochmals, da seine Fragen nicht zu seiner Zufriedenheit beantwortet wurden. Er äussert erneut Kritik am Vorgehen bezüglich der Mehrwertabgabe und richtet sich mit einer grundsätzlichen Bemerkung an den Gemeinderat. Er stellt fest, dass der Stimmbürgerschaft eine Vorlage zur Abstimmung unterbreitet werde, über deren konkrete Anwendung offenbar selbst innerhalb des Gemeinderats und der Verwaltung keine abschliessende Klarheit herrsche. Dies sei aus seiner Sicht problematisch.

Reto Wildeisen erklärt, dass die Mehrwertabgabe nicht in Oberrieden erfunden worden sei. Vielmehr folge die Gemeinde den vom Kanton vorgegebenen Verfahren. Dazu gehöre auch das standardisierte Vorgehen bei der Mitteilung der mutmasslichen Höhe der Mehrwertabgabe, das rechtliche Gehör sowie das Verfahren der Stellungnahme und Verfügungserlass. Die beauftragte Firma Wüest Partner sei kantonsweit aktiv und stütze sich auf gängige Praxis.

Trotzdem weist **Martin Tschumi** darauf hin, dass man sich mit der aktuellen Diskussion sehr stark im konkreten Anwendungsbereich der laufenden Teilrevision der BZO bewege, obwohl die Einzelinitiative eine grundsätzliche Frage aufwerfe – nämlich, ob bei Auf- oder Umzonungen künftig generell eine Entschädigungspflicht (in Form einer Mehrwertabgabe) bestehen solle oder nicht.

Abschliessend stellt Martin Tschumi erneut eine konkrete Frage in den Raum: Wenn auf einem Grundstück nur ein Teil des potenziellen Mehrwerts durch eine bauliche Realisierung ausgeschöpft wird, wer schuldet dann für den verbleibenden Teil die Mehrwertabgabe? Er bittet um eine klärende Antwort durch eine fachkundige Person.

Der Gemeindepräsident **Reto Wildeisen** antwortet nach kurzer Rücksprache mit den Experten der Firma Planpartner und präzisiert die Handhabung der Mehrwertabgabe bei Teilrealisierung eines potenziellen Bauvorhabens. Er erläutert, dass bei einem Grundstück mit der baurechtlichen Möglichkeit, beispielsweise 4'000 m² an zusätzlichem Untergeschoss zu realisieren, die vollständige Mehrwertabgabe bereits dann fällig werde, wenn ein Teil davon – etwa 1'000 m² – umgesetzt werde. Dies sei auch dann der Fall, wenn die restlichen 3'000 m² zunächst ungenutzt bleiben.

Werde die restliche Fläche zu einem späteren Zeitpunkt realisiert, falle keine zusätzliche Mehrwertabgabe mehr an, da diese mit der erstmaligen Nutzung des Mehrwertpotentials bereits vollständig abgegolten worden sei.

Martin Tschumi nimmt nochmals Stellung zur vorangegangenen Antwort des Gemeindepräsidenten. Er erklärt, dass seine Frage zwar beantwortet worden sei, die Antwort jedoch bei ihm kritische Überlegungen ausgelöst habe.

Er weist darauf hin, dass durch die vorgesehene Regelung auch rechtliche Fragestellungen aufgeworfen würden – insbesondere im Hinblick auf die künftige Handhabung bei einem allfälligen Verkauf des Grundstücks. So könne es vorkommen, dass ein Grundstück mit einer im Grundbuch eingetragenen Verpflichtung zur Mehrwertabgabe (bspw. durch ein gesetzliches Grundpfandrecht) belastet sei, diese Belastung jedoch entfalle, wenn nur ein Teil des potenziellen Bauvolumens realisiert worden sei. Dadurch könne die Parzelle – trotz verbleibendem ungenutztem Potenzial – im Grundbuch als abgabebefreit erscheinen, was aus seiner Sicht problematisch sei.

Zudem wirft Martin Tschumi die Frage auf, wie mit Fällen umzugehen sei, in denen ein Eigentümer die Ausnutzungsziffer nicht vollständig ausschöpft. In einem solchen Szenario sei es nach dem geltenden Modell ungünstig für den Eigentümer, da die volle Abgabe fällig werde, obwohl das Grundstück nicht vollständig überbaut werde. Dies könne zu einer faktischen Benachteiligung und Zurückhaltung bei der baulichen Ausnutzung führen.

Er warnt abschliessend vor einem daraus resultierenden Bauboom, da sich die vollständige Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten wirtschaftlich erst durch die bereits ausgelöste Mehrwertabgabe rechne.

Albert Wettstein von der IG Klima Oberrieden äussert sich zur Diskussion über die Mehrwertabgabe. Er betont, dass es im Kern nicht um technische Details oder Extrembeispiele gehe, sondern um eine grundsätzliche Gerechtigkeitsfrage.

Wenn Grundstückseigentümer durch eine Bauzonenerweiterung oder -änderung einen erheblichen Vorteil – ein sogenanntes «Geschenk» – erhielten, sei es aus seiner Sicht nicht gerechtfertigt, dass der gesamte Gewinn beim Eigentümer verbleibe. Vielmehr sei es angemessen, dass bei einer Realisierung des Mehrwerts ein Teil davon an die Allgemeinheit zurückfließe.

Die Mittel aus der Mehrwertabgabe würden nicht pauschal in den allgemeinen Haushalt einfließen, sondern über den dafür vorgesehenen Sonderfonds gezielt für Massnahmen eingesetzt, von denen die gesamte Bevölkerung profitiere. Dazu gehörten insbesondere raumplanerische oder städtebauliche Projekte wie die Pflanzung von Bäumen, die Aufwertung von Trottoirs oder ähnliche Gestaltungs- und Klimaanpassungsmassnahmen – etwa wie sie bereits an der Säntisstrasse im nördlichen Teil Oberriedens umgesetzt worden seien.

Solche Projekte hätten nicht nur einen ökologischen, sondern auch einen sozialen Mehrwert und führten zu einer Verbesserung der Lebensqualität in der Gemeinde. Abschliessend hält Albert Wettstein nochmals fest, dass es gerechter sei, wenn ein Teil des durch Auf- oder Umzonungen entstehenden Vorteils der Allgemeinheit zugutekommt, statt dass einzelne wenige Eigentümer den Gewinn allein für sich beanspruchen.

Carlo Strub äussert Zweifel an der in der Diskussion mehrfach geäusserten Annahme, dass vor allem einzelne Eigentümer von der Abschaffung der Mehrwertabgabe profitieren würden. Er vermutet vielmehr, dass insbesondere Mieterinnen und Mieter betroffen seien, da es sich bei den von der Regelung betroffenen Parzellen mehrheitlich um grosse Grundstücke handle, welche in der Regel für Mietwohnungsbau genutzt würden.

In diesem Zusammenhang stellt Carlo Strub die Frage an den Gemeinderat, ob dieser eine Einschätzung zum Effekt der Mehrwertabgabe auf Mietverhältnisse und Mietpreise vorgenommen habe.

Gemeindepräsident **Reto Wildeisen** nimmt Stellung zur Frage von Stimmbürger Carlo Strub hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Mehrwertabgabe auf Mieterinnen und Mieter.

Er erklärt, dass sich ein direkter Effekt auf Mieterinnen und Mieter zunächst nicht ergebe, sofern kein Bauprojekt realisiert werde. Sobald jedoch eine Überbauung erfolge – beispielsweise bei grösseren Areas, die aktuell günstigen Wohnraum bieten und durch Investoren ersetzt werden könnten –, sehe der Gemeinderat in der Mehrwertabgabe ein strategisches Instrument, um sozialpolitische Ziele wie bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Die Abgabe ermögliche es der Gemeinde, bei grösseren Bauvorhaben mit den Investoren in Verhandlungen zu treten. Dabei könne ein Teil der geschuldeten Mehrwertabgabe durch Gegenleistungen wie die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum kompensiert werden.

Sandra Spiess äussert sich kritisch, dass wirklich dadurch günstiger Wohnraum realisiert werden könne. Im Gegenteil. Sie geht davon aus, dass die Mietzinsen steigen werden. Günstiger Wohnraum könne nur bei Grund realisiert werden, dass der Gemeinde gehöre, nicht aber bei privaten Grundstücken.

Reto Wildeisen verweist zur Veranschaulichung auf ein konkretes Beispiel aus der Stadt Adliswil: Dort sei bei einem Neubauprojekt mit rund 150 Wohnungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 20 Mio. festgesetzt worden. Durch die Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum habe der Bauherr eine Reduktion dieser Abgabe um rund CHF 11–12 Mio. erreichen können. Dieses Modell habe sich bewährt und stelle einen wirkungsvollen Hebel zugunsten der Allgemeinheit dar, der auch in Oberrieden Anwendung finden könne.

Brigitte Brügger äussert sich kritisch zur wiederholten Bezugnahme auf das Beispiel Adliswil im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe. Sie stellt die Frage, wo in Oberrieden überhaupt grössere Parzellen vorhanden seien, auf denen – wie in Adliswil – 150 Wohnungen realisiert werden könnten. Aus ihrer Sicht sei dieses Beispiel nicht auf die lokalen Verhältnisse übertragbar.

Weiter kritisiert sie die inkonsistente Kommunikation hinsichtlich der Anzahl betroffener Parzellen. Es sei von 130, 168 oder 200 Parzellen die Rede, ohne dass klar sei, welche Zahl tatsächlich zutreffe. Immer wieder werde behauptet, diese Parzellen würden ein «Geschenk» erhalten. Brigitte Brügger stellt jedoch klar, dass nicht nur die über der Freigrenze von 2'000 m² liegenden Grundstücke einen Mehrwert erhielten, sondern auch kleinere Parzellen – insbesondere jene, die ebenfalls durch die Teilrevision profitieren, jedoch nicht der Mehrwertabgabe unterliegen.

Somit sei die Situation nicht gerecht verteilt: Auch Eigentümer kleinerer Grundstücke erhielten durch die Planungsänderung einen Mehrwert – jedoch ohne jegliche Abgabe leisten zu müssen. Nur jene über den festgelegten Grenzwerten müssten ihren Anteil an die Allgemeinheit abtreten. Abschliessend hält Brigitte Brügger fest, dass alle Grundstückseigentümer, die vom Planungsmehrwert profitieren, ein Geschenk erhielten – unabhängig davon, ob sie zur Abgabe verpflichtet seien oder nicht.

Meinrad Fleischmann erklärt zu Beginn seines Votums, dass er als Grundeigentümer persönlich nicht von der Mehrwertabgabe betroffen sei. Er spricht sich jedoch aus ordnungspolitischen Gründen gegen die Abgabe aus.

Er bedankt sich für das Votum eines vorherigen Redners, das aus seiner Sicht den Kern der Diskussion klar aufgezeigt habe. Es handle sich um eine grundsätzliche politische Frage, bei der es letztlich darum gehe, dass einige wenige – vermeintlich wohlhabende – Grundstückseigentümer zur Abgabe eines Teils ihres Wertzuwachses an die Allgemeinheit verpflichtet werden sollen. Diese Eigentümer hätten über Jahre hinweg reguläre Steuern, wie etwa die Einkommenssteuer und den Eigenmietwert, entrichtet. Letzterer stehe zudem aktuell zur Diskussion und solle mittelfristig abgeschafft werden – was in diesem Zusammenhang seiner Meinung nach ebenfalls berücksichtigt werden müsste.

Meinrad Fleischmann kritisiert, dass mit der Mehrwertabgabe vor allem politische Anliegen mit einer rot-grünen Prägung finanziert werden sollen. Er verweist auf die Gemeinderechnungen der vergangenen sechs Jahre und stellt fest, dass die Einnahmen in diesem Zeitraum um rund 60 % gestiegen seien – ebenso wie die Ausgaben. Daraus schliesst er, dass der Staat insgesamt aufgebläht worden sei. Er präzisiert, dass sich seine Kritik nicht an die Verwaltung im engeren Sinne richte, sondern an das staatliche Ausgabenniveau insgesamt.

Abschliessend übt Meinrad Fleischmann Kritik an der Einbindung externer Beratungsfirmen wie Wüest Partner sowie an raumplanerischen Dienstleistern. Diese würden zunehmend öffentlich finanziert, ebenso wie juristische Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe. Er spricht sich daher aus ordnungspolitischen Überlegungen gegen die Beibehaltung der Abgabe aus.

Martin Tschumi meldet sich erneut zu Wort und betont eingangs, dass es ihm nicht darum gehe, eine parteipolitisch gefärbte Diskussion zu führen. Vielmehr liege ihm das Thema Gerechtigkeit am Herzen. Er selbst bekenne sich zu einem sozialen Grundverständnis und halte es grundsätzlich für vertretbar, über eine Mehrwertabgabe bei grossen Grundstücken (über 2'000 m²) zu diskutieren – insbesondere, wenn daraus ein Mehrwert für die Allgemeinheit entstehe.

Was er jedoch nicht nachvollziehen könne, sei die aktuelle Handhabung bei sogenannten Multiparzellierungen oder Teilrealisierungen. Wenn auf einem grossen Grundstück nur ein Teil realisiert werde – beispielsweise 800 m² –, dann sei es nicht gerecht, dass die Abgabe auf dem gesamten, ursprünglich eingeschätzten Grundstückswert beruhe. Gleichzeitig würden kleinere Grundstücke, die ebenfalls 800 m² realisieren, keine Abgabe leisten, da sie unter der Schwelle lägen – obwohl auch sie von der Planungsbegünstigung profitierten.

Martin Tschumi kritisiert in diesem Zusammenhang die Makro-Einschätzungen des Mehrwerts, die seiner Meinung nach ungenau und rechtlich angreifbar seien. Die beauftragte Firma Wüest Partner habe selbst auf die Unsicherheit und die Vielzahl potenzieller Rechtsstreitigkeiten hingewiesen. Die daraus entstehenden Verfahren verursachten erheblichen Zeit- und Kostenaufwand.

Er plädiert dafür, dass eine gerechte Regelung vorsehe, dass die Mehrwertabgabe erst ab einer tatsächlich realisierten Fläche von über 2'000 m² zur Anwendung komme – und nicht bereits dann, wenn lediglich ein kleiner Teil genutzt werde. Es sei aus seiner Sicht unverhältnismässig, für eine teilweise Nutzung die volle Abgabe zu verlangen, obwohl die baurechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft würden.

Abschliessend fordert Martin Tschumi, dass die Vorlage zurückgewiesen und überarbeitet werde. Sie müsse aus seiner Sicht klarer und fairer ausgestaltet werden. Viele zentrale Fragen – etwa zur Behandlung bei Vererbung, Verkauf oder langfristiger Entwicklung – seien aktuell nicht abschliessend geklärt.

Erich Fluri erklärt, dass er sich intensiv mit der Thematik der Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit der Einzelinitiative von Carl Mäder auseinandergesetzt habe. Aus seiner Sicht zeige die laufende Diskussion bereits deutlich, wie schwierig die Umsetzung der Mehrwertabgabe in der Praxis sei.

Kritisch merkt er an, dass die Gemeinde von einem möglichen Einnahmepotenzial in Höhe von CHF 16 Mio. spreche. Dieser Betrag erscheine auf den ersten Blick hoch, sei jedoch seiner Meinung nach eine Illusion («Fata Morgana»), da er über Jahrzehnte hinweg nicht realisiert werde.

Als Beispiel nennt Erich Fluri die Wiesengrund-Überbauung, bestehend aus rund 70 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Die Liegenschaften seien bereits vollständig überbaut – inklusive unterirdischer Räume wie Technik-, Bastel- oder Veloräume. Eine zusätzliche Nutzung durch ein anrechenbares Untergeschoss sei technisch nicht möglich. Zudem wäre ein vollständiger Neubau aufgrund der juristischen Struktur im Stockwerkeigentum nur mit Zustimmung aller Eigentümer umsetzbar, was er als realitätsfern einstuft.

Weiter verweist er darauf, dass jeder realisierte Mehrwert im Falle eines Verkaufs ohnehin bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werde. Diese Steuer sei einfacher in der Anwendung und gleichzeitig nachhaltig wachsend, wie sich auch in der Finanzrechnung der Gemeinde zeige. Die Mehrwertabgabe hingegen erfordere komplexe Bewertungen, deren Qualität er infrage stellt.

So sei zu Beginn von 120 betroffenen Grundstücken gesprochen worden, später von 150, dann 170 und nun von 200 – was in seinen Augen nicht auf eine verlässliche und konsistente Datengrundlage schliessen lasse. Die Profiteure der Mehrwertabgabe seien nach seiner Einschätzung in erster Linie Planungsbüros und Bewertungsfirmen, die mit der Erhebung der Mehrwertprognosen beauftragt würden.

Zweitens würden Anwälte von der Situation profitieren, da mit jeder Verfügung – und davon müssten potenziell Hunderte erstellt werden – auch das Rekursrisiko steige. Dies führe unweigerlich zu Rechtsstreitigkeiten und Mehrkosten für die Gemeinde.

Erich Fluri kommt zum Schluss, dass die Mehrwertabgabe letztlich ein Nullsummenspiel darstelle – sowohl finanziell als auch verwaltungstechnisch. Einnahmen und Aufwand würden sich aufheben, während gleichzeitig die Komplexität und das Konfliktpotenzial zunähmen. Aus diesen Gründen spricht er sich klar für die Unterstützung der Einzelinitiative und somit für die Abschaffung der Mehrwertabgabe aus.

Wilhelm Natrup wirft in seinem Votum einen grundsätzlichen Blick auf die Entstehung und den Zweck des Mehrwertausgleichs. Er erinnert daran, dass im Jahr 2013 im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) auf Bundesebene ein indirektes Plebiszit zur Einführung des Mehrwertausgleichs stattgefunden habe. Das Hauptziel dieser Gesetzesrevision sei die haushälterische Nutzung des Bodens, die Förderung der Innenentwicklung sowie die Vermeidung weiterer Zersiedelung gewesen.

Die Stimmbevölkerung habe diese Grundsätze mit grosser Mehrheit angenommen: Im Kanton Zürich mit 71 %, schweizweit mit über 63 % Zustimmung. Der Mehrwertausgleich sei somit demokratisch legitimiert und bilde eine zentrale Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Wilhelm Natrup führt weiter aus, dass der Kantonsrat die Umsetzung auf Gesetzesebene konkretisiert habe, indem den Gemeinden ermöglicht wurde, einen Mehrwertabgabesatz zwischen 0 und 40 % festzulegen. In Oberrieden sei dabei laut Natrup mit Augenmass gehandelt worden.

Bezüglich des Aufwands relativiert er die Kritik: Der Aufwand für die Umsetzung sei gemessen am langfristigen Potenzial an Einnahmen verhältnismässig gering. Zwar gehe es in der aktuell diskutierten Teilrevision der BZO nur um kleinere Mehrwerte (z. B. beim anrechenbaren Untergeschoss), doch bei künftigen grösseren Bauprojekten – etwa bei Arealüberbauungen durch institutionelle Eigentümer wie Pensionskassen, Versicherungen oder Banken – bestehe die einzige realistische Möglichkeit der Gemeinde, über die Mehrwertabgabe oder einen städtebaulichen Vertrag preisgünstigen Wohnraum zu sichern.

Er verweist auf entsprechende Beispiele in anderen Gemeinden (u. a. Adliswil), wo genau auf diese Weise erfolgreich verhandelt worden sei. Ohne diesen Mechanismus verliere die Gemeinde ein zentrales Steuerungsinstrument für sozial- und städtebaupolitische Anliegen.

Zudem widerspricht Wilhelm Natrup der in der Diskussion mehrfach geäusserten Behauptung, die Mehrwertabgabe führe zu höheren Mieten. Der Mietzins werde in der Regel durch den Marktwert der Liegenschaft bestimmt und nicht durch den Abgabesatz – der Projektentwickler rechne stets mit dem Bestpreis. Dies sei auch im Vorfeld untersucht worden und entsprechend belegt.

Abschliessend betont er, dass der Mehrwertausgleich ein Instrument zur gerechten Verteilung planungsbedingter Vorteile sei. Er ermögliche es, grundeigentümerseitig entstandene Mehrwerte anteilmässig für Massnahmen der Innenentwicklung, Klimaanpassung und Infrastrukturverbesserung zu verwenden – allesamt Ziele, von denen die gesamte Bevölkerung profitiere.

Bruno Daneffel äussert sich mit einer kurzen Bemerkung, die sich nicht auf bauliche, sondern auf verfahrensbezogene Aspekte der Diskussion um die Mehrwertabgabe bezieht. Er verweist auf den beleuchtenden Bericht, Seite 51, wonach die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs mit einem Abgabesatz von 30 % und einer Freifläche von 2'000 m² bereits am 9. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung mit breitem Konsens beschlossen worden sei.

Vor diesem Hintergrund stellt er die rhetorische Frage, wo all jene kritischen Stimmen damals gewesen seien, die sich nun gegen die geltende Regelung stellten. Aus seiner Sicht sei die aktuelle Diskussion vergleichbar mit einem Szenario aus dem Militär: «Befehl, Gegenbefehl.» Er kritisiert, dass heute über eine Regelung gestritten werde, die damals mit klarer Zustimmung eingeführt wurde, und fordert Konsistenz und Verlässlichkeit im politischen Handeln.

Wilhelm Natrup knüpft an und erinnert daran, dass sich auch Dr. Orlando Vanoli, Präsident der RPK, im Jahr 2021 öffentlich zugunsten der Mehrwertabgabe ausgesprochen habe. Er zitiert aus dem damaligen Protokoll sinngemäss, dass sowohl der Abgabesatz von 30 % als auch die gewählte Freifläche den kantonalen Vorgaben entsprächen. Es sei richtig, dass Grundeigentümer einen Teil des Planungsvorteils an die Allgemeinheit zurückgeben sollten. Zudem würden durch den Mehrwertausgleich finanzielle Mittel für die Gestaltung des öffentlichen Raums bereitgestellt.

Wilhelm Natrup schliesst mit dem Hinweis, dass bereits vor drei Jahren anerkannt worden sei, dass es sich beim Mehrwertausgleich um eine komplexe, aber zielführende Regelung handle, und dass diese von der Rechnungsprüfungskommission unterstützt worden sei.

Fritz Pörtig erinnert sich an die Gemeindeversammlung von 2021, an der die Einführung der Mehrwertabgabe beschlossen wurde. Er habe damals zugestimmt. Er betont jedoch, dass man den damaligen Kontext und die Rahmenbedingungen berücksichtigen müsse. In seiner Partei sowie in der Versammlung sei die Diskussion nicht in der Tiefe geführt worden, wie dies nun aufgrund der Einzelinitiative geschehe.

Laut Fritz Pörtig sei damals der Tenor gewesen, dass die Einführung der Mehrwertabgabe aufgrund der kantonalen Genehmigungspflicht unumgänglich sei. Es sei nicht grundlegend darüber diskutiert worden, ob die Abgabe überhaupt eingeführt werden solle, sondern lediglich über deren Höhe. Man habe angenommen, dass eine Abgabe unter 20 % nicht mehr genehmigt würde, da eine entsprechende Gemeinde mit einem 0 %-Ansatz bereits vom Bundesgericht zurückgewiesen worden sei. Diese Ausgangslage habe den Handlungsspielraum stark eingeschränkt.

Pörtig verweist zudem auf die damalige Situation während der Corona-Pandemie, in der die Gemeindeversammlung unter besonderen Umständen – mit Maskenpflicht und ohne Apéro – durchgeführt worden sei. Man habe sich damals an Vergleichszahlen aus Nachbargemeinden wie Horgen und Thalwil orientiert und so einen Abgabesatz von 30 % als angemessen betrachtet.

Er kritisiert in der Folge die zunehmende Komplexität des Bauwesens und stellt fest, dass sich die Diskussion heute stark um das Gegenteil von Vereinfachung drehe. Statt dem Ziel der verdichteten Bauweise näherzukommen, würden zusätzliche Hürden geschaffen. Die aktuelle Diskussion zeige, dass viele rechtliche und praktische Fragen ungeklärt seien. Begriffe wie Willkür und Unsicherheit stünden im Raum.

Pörtig warnt zudem vor einer missbräuchlichen Nutzung des Instruments, wenn der Gemeinderat die Mehrwertabgabe als Verhandlungsmittel oder Hebel zur Einflussnahme auf Bauherren einsetze. Die Aufgabe der Verwaltung sei es jedoch, rechtmässig zu vollziehen, nicht zu verhandeln.

Abschliessend spricht sich Fritz Pörtig dafür aus, auf die Umsetzung der Mehrwertabgabe zu verzichten. Es sei noch nichts vollzogen worden – die entsprechende Verordnung trete erst mit der Genehmigung der BZO in Kraft. Die Gemeinde habe daher jetzt die Gelegenheit, ihre Haltung zu überdenken, aus den Erfahrungen zu lernen und auf die Einführung eines aus seiner Sicht unnötig komplizierten Instruments zu verzichten.

D. Abstimmung

Die Einzelinitiative wird mit 100 zu 76 Stimmen angenommen.

E. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Einzelinitiative von Carl Mäder «Verzicht des kommunalen Mehrwertausgleichs» wird angenommen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen (zur Rechtskraftbescheinigung)
 - b) Abteilungsleitung Hochbau
 - c) Akten

Gemeindeversammlung Oberrieden

Reto Wildeisen
Gemeindepräsident

Fabian Marty
Gemeindeschreiber a.i.

Versand:

Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2024

Beschluss-Nr. 25-4

BZO-Teilrevision – Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte**▪ Genehmigung**

6.10.14.11 Ortsplanung

Der Ressortvorsteher Jean-Luc Meier stellt das Geschäft vor. Detaillierte Ausführungen sind im Beleuchtenden Bericht (Seite 56 bis 71) enthalten.

A. Ausgangslage (Vorstellung der BZO-Teilrevision durch den Ressortvorsteher Hochbau)

Hochbauvorstand Jean-Luc Meier stellt im Rahmen der Gemeindeversammlung die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Er betont, dass die Gemeinde bei der Ausarbeitung fachlich von der Planpartner AG sowie von der breit abgestützten Ortsplanungskommission begleitet wurde. Die zur Abstimmung stehende Vorlage betrifft nicht nur technische Begriffe, sondern auch das Ortsbild, die Qualität der Lebensräume und die Richtung, in der sich die Gemeinde weiterentwickeln soll.

Ziel der Revision ist es, Bewährtes zu bewahren und dort Raum für Anpassungen zu schaffen, wo diese sinnvoll und zukunftsgerichtet sind. Die Vorlage beinhaltet sowohl eine Pflichtaufgabe – die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung – als auch gezielte, lokal begründete Anpassungen, welche die Gemeinde selbst einbringt.

Die Harmonisierung erfolgt auf Grundlage der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Obwohl der Kanton Zürich der Vereinbarung nicht beitrifft, übernimmt er deren Inhalte vollständig – mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. In Oberrieden gilt weiterhin die Ausnützungsziffer. Ziel ist es, zentrale Begriffe im Baurecht zu vereinheitlichen, um mehr Klarheit und Vergleichbarkeit für Bauherren, Architektinnen und Behörden zu schaffen.

Meier erläutert konkrete Änderungen:

- Begriffe wie «massgebendes Terrain», «Kleinbauten» und «Unterniveaubauten» erhalten neue, klar definierte Bedeutungen.
- Die bisherige Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt; Brüstungshöhen bei Flachdächern werden neu berücksichtigt.
- Für Dachaufbauten und Attikageschosse gelten neue Regeln zur Ausformung, Messweise und Anrechenbarkeit.

Diese Änderungen entstehen in enger Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission, in der alle politischen Parteien sowie relevante Vereine vertreten sind.

Neben der technischen Harmonisierung umfasst die Revision auch kommunale Anpassungen. Dazu gehört etwa die Einführung der «Grünflächenziffer», welche die bisherige Freiflächenziffer ersetzt. Sie legt fest, wie viel Prozent eines Grundstücks unversiegelt bleiben müssen – etwa durch Bepflanzung, Begrünung oder naturnahe Gestaltung. Ziel ist es, das charakteristische Ortsbild Oberriedens mit seinem hohen Anteil an Gärten und Grünräumen zu erhalten.

Auch die verbindlichere Regelung zur Begrünung von Flachdächern ist Teil der Vorlage. Untersuchungen zeigen, dass diese Begrünung die Wirkung von Solaranlagen nicht beeinträchtigt – im Gegenteil, sie kann unter bestimmten Bedingungen deren Effizienz leicht steigern.

Ein besonders diskutierter Punkt betrifft die teilweise Anrechnung von Untergeschossen als Wohnfläche. Aufgrund der Hanglage in vielen Teilen Oberriedens können Untergeschosse gut belichtet und nutzbar gemacht werden. Die neue Regelung erlaubt, künftig die Hälfte eines Untergeschosses als Wohnfläche zu zählen – ohne Erhöhung des Gebäudevolumens oder der Gebäudehöhe. Die maximal zulässige Abgrabung beträgt 0,5 m. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne das bestehende Ortsbild zu beeinträchtigen.

Jean-Luc Meier betont, dass die Teilrevision keine grundlegende Neuausrichtung darstellt, sondern einen gezielten, massvollen Entwicklungsschritt. Die Revision wird sorgfältig vorbereitet und berücksichtigt sowohl übergeordnete Vorgaben als auch die lokalen Gegebenheiten. Weitere Schritte, etwa zur klimaanangepassten Siedlungsentwicklung oder zur Förderung bezahlbaren Wohnraums in den Bahnhofsnähen, sind bereits in Planung, jedoch nicht Teil dieser Vorlage.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig, der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zuzustimmen.

B. Neue Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung

Die BZO soll wie folgt ergänzt werden:

Kernzonen

Art. 6 Grundmasse für Neubauten (Abs. 1 geändert)

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA	KB 35 %
Ausnützungsziffer	max.	-	35 %
Grünflächenziffer*	min.	20 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	3	2
Dachgeschosszahl**	max.	2	2
Gebäudelänge	max.	25 m	25 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m
Gr. Grundabstand	min.	5 m	10 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	10.5 m	7.5 m
Taufseitige Fassadenhöhe	max.	10.5 m	7.5 m
Firsthöhe	max.	5.5 m	5.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	16 m	13 m

*Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z. B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann in der Kernzone KA eine Unterschreitung der geforderten, minimalen Grünflächenziffer bewilligt werden.

**Wird unter Anwendung von Art. 11 Abs. 2 BZO ein Flachdach bewilligt, ist sowohl in der Kernzone KA als auch in der Kernzone KB maximal 1 Attikageschoss zulässig.

Art. 7 Grosser und kleiner Grundabstand Kernzone KB (Art. aufgehoben)

- ~~1. Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.~~
- ~~2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.~~

Art. 8 Mehrlängenzuschlag (Abs. 1 geändert)

1. Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens **9 m 10 m. Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten** im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

Art. 11 Erscheinung der Bauten (Abs. 3 und 6 geändert)

1. Neubauten, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Gebäudestellung, Grösse, kubischen Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Bebauung einzuordnen.
2. Es sind nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.
3. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie ~~sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und~~ dürfen insgesamt nicht breiter als ein **Drittel Viertel** der betreffenden Fassadenlänge sein. **Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4 BZO. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.**
4. Dachflächenfenster müssen sich in Bezug auf Grösse, Anzahl, Materialwahl und Gestaltung gut ins Dach einfügen. Ihre Grösse darf in der Regel max. 0.5 m² (Glasfläche) im 1. Dachgeschoss und max. 0.3 m² im 2. Dachgeschoss betragen.
5. In der Kernzone KA sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
6. In der Kernzone KB sind Dacheinschnitte höchstens auf ein Viertel jeder Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den ~~übrigen~~ Dachaufbauten nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. **Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4 BZO.**
7. Fassaden, Dachvorsprünge, Balkone, Fenster, Schaufenster und Türen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren. Reklamen dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen zurückhaltend im Ausmass sein.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15 Grundmasse (Abs. 1 geändert)

1. Es gelten folgende Grundmasse:

		W2	W2	WG2	W3	WG3
		25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	30 %	55 %	50 %
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %	30 %	30 %
Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	3	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	2	2
Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl*	max.	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	25 m	40 m	40 m

Gr. Grundabstand	min.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	5.5 m	5.5 m
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	8.5 m	8.5 m	8.5 m	11.5 m	11.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13 m	13 m	13 m	17 m	17 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	max.	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m
Gesamthöhe bei Flachdach	max.	12.3 m	12.3 m	12.3 m	15.3 m	15.3 m

*Die Anrechenbarkeit von Räumen ist in § 255 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Die zulässige «anrechenbare Untergeschosszahl» bezieht sich auf das Maximum an anrechenbaren Flächen gem. § 255 Abs. 3 PBG.

2. Bei Flachdächern mit offener oder transparenter Brüstung erhöht sich die Fassadenhöhe um 1 m.

Art. 16 ~~Grosser und kleiner Grundabstand~~ (Art. aufgehoben)

~~1. Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.~~

~~2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.~~

Art. 18 Mehrlängenzuschlag (Abs. 1 geändert)

1. Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt **in den Zonen W2 und WG2 aber höchstens 9 m und in den Zonen W3 und WG3 höchstens 12 m. Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten** im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

2. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 7 m unterschreitet.

Art. 20 Dachform und Materialien (Abs. 1, 2 und 3 geändert)

1. Form und Material des Dachs haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

~~1. Es sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 25-45° zu erstellen.~~

~~2. Wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen, sind auch andere Dachformen sowie andere Materialien zulässig. Für Attikageschosse Dachgeschosse über Flachdächern gilt insbesondere zudem Art. 32 BZO.~~

3. Dachaufbauten, wie **beispielsweise Lukarnen Giebellukarnen**, Schleppgauben und Ochsenaugen sowie Dacheinschnitte ~~sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und~~ dürfen zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. **Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 4 BZO. Bei zwei Dachgeschossen sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig.**

4. Im zweiten Dachgeschoss sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig.

Gewerbezone

Art. 22 Grundmasse (Grundmasse geändert)

Es gelten folgende Grundmasse:

		G3	G6
Baumassenziffer	max.	3m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Frei Grünflächenziffer	min.	15 % 5%	-
Vollgeschosszahl	max.	2	3
Dach Attikageschosszahl	max.	1	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1	1
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m	3.5 m

Grenzabstand gegenüber benach-	min.	5.0 m	PBG
barten Zonengrenzen			
Bautiefe	nicht beschränkt		

Art. 23a Parkplätze (Artikelnummer eingefügt)

Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 Grundmasse (Grundmasse geändert)

1. Es gelten folgende Grundmasse:

		ÖB
Baumassenziffer	max.	nicht beschränkt
Freiflächenziffer	min.	nicht beschränkt
Vollgeschosszahl	max.	3
Dachgeschosszahl	max.	2
Attikageschosszahl	max.	1
Anrechenbare Untergeschosszahl	max.	1
Grenzabstand im Innern der Zone	min.	3.5 m
Grenzabstand gegenüber benach-	min.	5.0 m
barten Zonengrenzen		
Bautiefe		nicht beschränkt

Art. 25a Mehrlängenzuschlag (Abs. 1 geändert)

1. Ein Mehrlängenzuschlag gilt für mehr als 18 m lange Fassaden von Neubauten; er beträgt ein Drittel der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt aber höchstens 10 m. ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG sind in die Mehrlängenberechnung nicht einzubeziehen.

Arealüberbauungen

Art. 28 Grundmasse (Abs. 1 und 2 geändert)

1. In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Die ~~max. Gebäudehöhen betragen dann für die Zonen W2 25 %, W2 35 % und WG2 30 % 8.5 m, für die Zonen W3 55 % und WG3 50 % 11.5 m.~~ Fassaden- bzw. Gesamthöhen (bei Flachdächern) dürfen dazu um 1.0 m erhöht werden.
2. Es kann ein zweites Dachgeschoss erstellt werden. Die zulässige ~~giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich dann um Firsthöhe beträgt dann~~ 5.5 m.

Abgestufte Bauten (Abs. 2, 3 und 4 geändert)

Art. 31 Grundmasse

2. ~~Inklusive einem Garagengeschoss~~ Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Dach-/Attikageschoss zulässig.
3. Ein ~~Beim~~ Dachgeschoss bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe darf ~~die Firsthöhe~~ maximal 4.5 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen ~~betragen~~. Ein Attikageschoss bzw. die Gesamthöhe bei Flachdach darf maximal 3.3 m über die Profilline gemäss Ziffer 4 hinausragen.
4. Die Profillinie darf an keinem Punkt des Gebäudes, vorbehaltlich Ziffern 3, 5 und 7 überschritten werden. Sie verläuft ~~bei Giebeldächern~~ im Abstand von 7.5 m ~~6.5 m~~ und bei Flachdächern im Abstand von 8.0 m, gemessen ab dem ~~gewachsenen-massgebenden~~ Terrain, parallel zum Hang.

Weitere Bauvorschriften

Art. 32 Flachdächer/Dachgestaltung bei Attikageschossen (alle Absätze geändert und Abs. 4 hinzugefügt)

1. Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m² sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Dachbegrünung beziehungsweise der Dachaufbau haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m² nachzuweisen.

~~1. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden.~~

2. Terrassennutzungen auf Dachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur für eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig. Die als Terrasse genutzte Dachfläche muss nicht begrünt werden, darf aber maximal 50 % der Dachfläche betragen.

3. Attikageschosse sind immer mit einem Flachdach zu versehen.

~~2. Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.~~

4. Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt und sich die Grundfläche des Attikageschosses dadurch nicht vergrössert. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

~~3. Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 2.~~

Art. 33 Besondere Gebäude

~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ (Abs. 1 und 2 geändert)

1. ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das ~~gewachsene~~ massgebende Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen und keine Öffnungen gegen das benachbarte Grundstück aufweisen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden. 2. ~~Übrige Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.0 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, wenn

- deren Anstosslänge insgesamt nicht mehr als 7 m beträgt

oder

- bei mehr als 21 m Grenzlänge insgesamt nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.

Art. 36 Abstände (Abs. 1 geändert)

1. Bei fehlenden Baulinien haben:

- oberirdische Bauten einen Abstand von mindestens 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie mindestens 5.0 m gegenüber Wegen aufzuweisen; in Kernzonen darf gemäss Art. 6 Abs. 3 näher gebaut werden.

Bei Verzicht auf ein zulässiges Vollgeschoss sind für oberirdische Bauten die Bestimmungen von Art. 17 BZO anwendbar.

- unterirdische Bauten ~~und Unterniveaubauten~~ einen solchen von mindestens 3.5 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen, sowie

- ~~Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten~~ einen solchen von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, vorausgesetzt die Verkehrssicherheit ist eingehalten.

Art. 36a Terrainveränderungen (Art. 36a hinzugefügt)

1. Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind zulässig.

2. Im Übrigen sind vorbehältlich Absatz 3 nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

3. Zur Umnutzung von nicht anrechenbaren Untergeschossen, welche vor 01.07.2025 erstellt wurden, zu anrechenbaren Untergeschossen, sind auch weitreichendere Abgrabungen zulässig. Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Ein harmonischer Geländeverlauf ist sicherzustellen.

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze (Abs. 6 hinzugefügt)

1. Bei Wohnbauten ist auf je 80 m² anrechenbare Gesamtnutzfläche mind. aber pro Wohnung ein Abstellplatz erforderlich.

2. Bei anderen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten.

3. Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile über eine halbe Einheit werden aufgerundet.

4. Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 10 % Besucherparkplätze zu erstellen, als solche zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

5. Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze auszugestalten oder für den Güterumschlag auszuscheiden, zu kennzeichnen und durch eine Benützungsordnung zu sichern.

6. Mit einem Mobilitätskonzept können die in Abs. 1-5 gemachten Vorgaben zur Anzahl notwendiger Fahrzeugabstellplätze unterschritten werden.

Art. 40a Entsorgung (Artikelnummer eingefügt)

Art. 40b Waschküchen und Trockenräume (Artikelnummer eingefügt)

Art. 42 Alternativenergien (Art. aufgehoben)

~~1. Die für Alternativenergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren, usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.~~
~~2. In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.~~

C. Verabschiedung durch die Rechnungsprüfungskommission

Die RPK verzichtet auf das Wort.

D. Detailberatung

Der Vorsitzende gibt das Wort zur Fragestellung und Beratung frei.

Albert Wettstein schlägt vor, der Teilrevision der BZO zuzustimmen. Sie bietet eine Verdichtung ohne einen Ausbau. Auch trägt sie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Es folgen keine weiteren Voten und der Gemeindepräsident schliesst die Diskussion.

E. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, betreffend «Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» wird gestützt auf Art. 13 Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung (GO) zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen (zur Rechtskraftbescheinigung)
 - b) Baukommission (via Abteilungsleitung Hochbau)
 - c) Akten

Gemeindeversammlung Oberrieden

Reto Wildeisen
Gemeindepräsident

Fabian Marty
Gemeindeschreiber a.i.

Versand: