



Politische Gemeinde Rifferswil

Kommunale Urnenabstimmung vom 30. November 2025

Vorlage 1

**Übernahme Dorfplatz und Jonenbachstrasse,
Abschnitt zwischen Brücke Dorfplatz und
Albisstrasse, als Gemeindestrasse
(Abklassierung)**

Vorlage 2

**Liegenschaft Dorfstrasse 4 -
Kauf für 4,3 Mio. Franken**

Übernahme Dorfplatz und Jonenbachstrasse, Abschnitt zwischen Brücke Dorfplatz und Albisstrasse, als Gemeindestrasse (Abklassierung)

Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmberechtigte

An der Gemeindeversammlung vom 19. März 2025 haben die Stimmberechtigten die beantragte Übernahme des Dorfplatzes und der Jonenbachstrasse (Abschnitt zwischen Brücke Dorfplatz und der Albisstrasse) als Gemeindestrasse deutlich abgelehnt (211 Nein zu 157 Ja Stimmen).

Einem Antrag auf zusätzliche Urnenabstimmung haben mehr als ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten, nämlich 132 Personen, zugestimmt. Dies hat zur Folge, dass die Vorlage betreffend die Abklassierung der Jonenbachstrasse und Dorfplatz zur Abstimmung an der Urne vorgelegt wird.

Der Gemeinderat sieht mit der Übernahme der Jonenbachstrasse und des Dorfplatzes Vorteile. Dadurch übernimmt die Gemeinde die Hoheit über den Dorfplatz für kommunale Aktivitäten, wodurch der dörfliche Charakter der Strasse und des Platzes gestärkt werden. Zudem kann mit der Übernahme zu Eigentum die Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung und Signalisation erhöht werden. Während flächendeckende Einführung von Tempo 30 ohne Abklassierung möglich ist, bedarf es für die Einrichtung einer Begegnungszone (Tempo 20) auf dem Dorfplatz eine Abklassierung.

Die Kostenfolgen bei einer Übernahme des Strassenabschnittes hat der Gemeinderat basierend auf den Kosten des bestehenden Strassennetzes von Rifferswil abgeschätzt. Er erachtet diese Kosten als vertretbar.

Aufgrund der überwiegenden Vorteile empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, der Übernahme (Abklassierung) der Jonenbachstrasse und des Dorfplatzes zuzustimmen.

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie der Übernahme (Abklassierung) Dorfplatz und Jonenbachstrasse, Abschnitt zwischen Brücke Dorfplatz und Albisstrasse als Gemeindestrasse zu?

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die vorliegende Abstimmungsvorlage resultiert als Folge der Planungen zur Einführung von Tempo-30-Zonen, Begegnungszonen und des Sanierungsprojekts Albisstrasse. Im Rahmen von Gesprächen und Verhandlungen mit dem kantonalen Tiefbauamt, dem Amt für Mobilität, der PostAuto AG und der Kantonspolizei Zürich kristallisierte sich die Idee heraus, die Jonenbachstrasse und den Dorfplatz (Abschnitt zwischen Brücke Dorfplatz und Albisstrasse) von einer regionalen Verbindungsstrasse in eine Gemeindestrasse abzuklassieren. Diese Projektidee wurde zwischen Vertretern der Gemeinde, dem Tiefbauamt, dem Amt für Mobilität, der PostAuto AG und der Kantonspolizei vertieft und konkretisiert. Das Geschäft wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2025 zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Antrag betreffend die Abklassierung des Dorfplatzes und der Jonenbachstrasse wurde mit 157 Ja- zu 211 Nein-Stimmen deutlich abgelehnt. Es wurde ein Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung nach Artikel 86 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Zürich gestellt, welcher angenommen wurde. Die Stimmberechtigten erhalten somit die Möglichkeit, an der kommunalen Urnenabstimmung vom 30. November 2025 über diese Vorlage abzustimmen.

2. Gründe für die Abklassierung

Die Abklassierung des Dorfplatzes und der Jonenbachstrasse bringt mehrere Vorteile. Die Gemeinde gewinnt an Flexibilität in der Signalisation und Gestaltung insbesondere bei der Umsetzung des Verkehrsberuhigungskonzeptes. Auch zukünftige Massnahmen zur Hitzeminderung können eigenständig umgesetzt werden. Zudem übernimmt sie die Hoheit über den Dorfplatz für kommunale Aktivitäten, wodurch der dörfliche Charakter der Strasse und des Platzes gestärkt wird. Eine dannzumalige Begegnungszone mit Tempo 20 am Dorfplatz kann nur durch eine vorgängige Abklassierung realisiert werden.

Ausserdem wird die Sicherheit für Fussgänger vor allem an der Kreuzung Jonenbachstrasse/Albisstrasse verbessert. Der Kanton hat zugesagt, bei einer Abklassierung der Jonenbachstrasse eine Trottoirüberfahrt an der Einmündung zu installieren (Abb. 1). Diese Massnahme sorgt dafür, dass Fahrzeuge langsamer werden, was die Sicherheit der Fussgänger deutlich erhöht.

Eine Verkehrsmessung zwischen dem 30. Juni und dem 6. Juli 2021 hat gezeigt, dass täglich etwa 1'900 Fahrzeuge die Jonenbachstrasse passieren. Durch die Abklassierung wird der Durchgangsverkehr auf die Kantonsstrasse umgeleitet, was vor allem für die nahegelegene Schule von Vorteil ist. Ausserdem sorgt die Installation der Trottoirüberfahrt bei der Kreuzung im Unterdorf für mehr Sicherheit für die Fussgänger und eine sichtbare Veränderung im Strassenbild. Diese hilft den Durchgangsverkehr auf der Jonenbachstrasse weiter zu verringern.

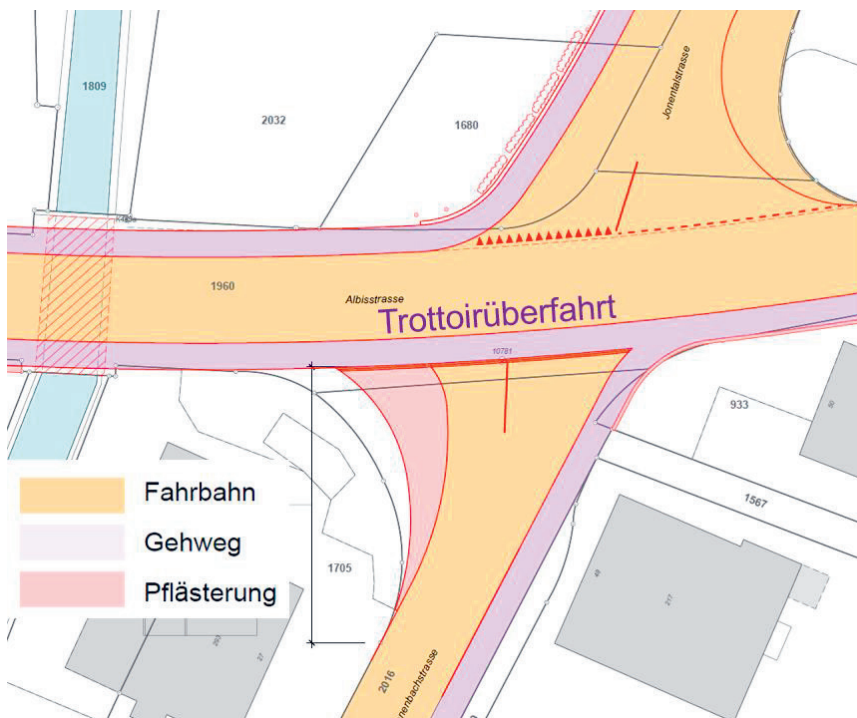


Abb. 1: Geplante Gestaltung der Kreuzung Albisstrasse, Jonenbachstrasse, Jonentalstrasse bei Annahme der Vorlage.

3. Verkehrsberuhigungskonzept

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2025 der flächendeckenden Einführung von Tempo-30-Zonen (Verkehrsberuhigungskonzept) zugestimmt. Das neue Verkehrsregime mit Tempo 30 auf allen Gemeindestrassen sowie der Jonentalstrasse, Jonenbachstrasse und dem Dorfplatz bildet die Grundlage für eine nachhaltige Verkehrsberuhigung. Mit diesem Verkehrsberuhigungskonzept können die Vortrittsregelungen auf der Jonenbachstrasse bestehen bleiben. Es sind keine weiteren Signalisationen und Markierungen erforderlich, was auch für das Ortsbild positiv ist. Dieses Konzept kann unabhängig vom Resultat dieser Abstimmung umgesetzt werden.

Über eine allfällige Einführung einer Begegnungszone mit Tempo-20 auf dem Dorfplatz/Winkel, wie es bereits am 19. März 2025 zur Debatte stand, kann erst nach dem Urnengang vom 30. November 2025 befunden werden. Diesbezüglich wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung voraussichtlich im 2026 eine separate Vorlage unterbreiten.

4. Kostenfolgen

Der Kanton übergibt den Strassenabschnitt in saniertem Zustand an die Gemeinde Rifferswil. Ausserdem übernimmt er die Kosten für die Erstellung der Trottoirüberfahrt an der Kreuzung Albisstrasse/Jonenbachstrasse zu seinen Lasten.

Mit der Übernahme des 790 m langen Strassenabschnittes nimmt die Länge des befestigten, kommunalen Strassennetzes von Rifferswil um 7 Prozent zu. Bezogen auf die Fläche beträgt der Zuwachs 15 Prozent. Dies bedeutet auch einen Mehrertrag bei den Staatsbeiträgen an den Unterhalt der Gemeindestrassen. Eine genaue Berechnung ist vorab nicht möglich, da der Kanton Zürich die Unterhaltsbeiträge jährlich nach der gesamten Anzahl beitragsberechtigter Strassen-Kilometer und der Aufwandpositionen der verschiedenen Gemeinden im ganzen Kantonsgebiet verteilt. Bis anhin sind insgesamt 20 km Gemeindestrassen in Rifferswil für die Staatsbeiträge anerkannt. Im Jahr 2024 erhielt die Gemeinde Rifferswil 10'500 Franken pro Kilometer ausmachend 211'063 Franken. Für das Jahr 2025 werden voraussichtlich 12'000 Franken pro Kilometer Staatsbeiträgen an den Unterhalt der Gemeindestrassen ausgerichtet.

Für die Unterhalts- und Sanierungskosten des Strassenabschnittes zwischen Albisstrasse und Dorfplatz schätzt der Gemeinderat zukünftig folgende Kosten:

	In Franken
Laufender Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, kleine Reparaturen, Strom für Beleuchtung), jährlich (wiederkehrend)	8'000 bis 10'000
Ersatz der Deckschicht in rund 25 Jahren	400'000
Ersatz der Deck- und Tragschicht in rund 50 Jahren	600'000
Sanierung der Brücke (3 Komponenten) in 30 bis 100 Jahren, (je Komponent)	100'000 bis 130'000

Die Kostenschätzung zum laufenden Unterhalt orientiert sich an den Kosten der kommunalen Strassen von Rifferswil der letzten Jahre, insbesondere für intensiv genutzten Strassen, wie beispielsweise die Hauptkerstrasse.

Die Sanierungsintervalle für den langfristigen Unterhalt von 25, 30, 50 bzw. 100 Jahren basieren auf den kantonalen Vorgaben für Kantonsstrassen. Allerdings werden die kommunalen Strassen von Rifferswil nur bei ausgewiesenem Handlungsbedarf saniert. Dies führt in der Praxis zu weit längeren Intervallen, sowohl bei der Sanierung der Deckschicht wie auch der Tragschicht. Die Sanierungskosten für den langfristigen Unterhalt orientieren sich an Erfahrungswerten, bzw. der Abrechnung vergleichbaren Projekten in Rifferswil der letzten Jahre, wie z.B. die Sanierung Ausserfeldstrasse (spezifische Kosten pro m² Strassenfläche.).

5. Zuständigkeit und Abstimmungsmodalitäten

Nach Art. 15 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 beschliesst die Gemeindeversammlung über einmalige Ausgaben bis 1.5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck und über neue wiederkehrende Ausgaben bis 300'000 Franken für einen bestimmten Zweck, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Die obligatorische Urnenabstimmung bewilligt einmalige Ausgaben von mehr als 1.5 Millionen Franken.

Aufgrund der Kostenschätzungen für die künftigen Unterhalts- und Sanierungskosten hat der Gemeinderat die Vorlage betreffend Übernahme (Abklassierung) der Jonenbachstrasse und des Dorfplatzes der Gemeindeversammlung vom 19. März 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Antrag wurde abgelehnt. Dem Ordnungsantrag zur nachträglichen Urnenabstimmung wurde hingegen zugestimmt.

Nach Artikel 86 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Zürich kann ein Drittel der Gemeindeversammlung verlangen, dass über einen Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird. Die Vorlage wird unabhängig der Finanzkompetenzen den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

6. Anpassung regionaler Richtplan

Die Abklassierung hat eine Anpassung des regionalen Richtplans zur Folge. Der Gemeinderat Rifferswil hat unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbevölkerung bei der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) die Streichung des Eintrags der Jonenbachstrasse/Dorfplatz als regionale Verbindungsstrasse aus dem Richtplan beantragt.

7. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat der Vorlage am 19. August 2025 zugestimmt und zuhanden der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 verabschiedet. Er beantragt den Stimmberechtigten der Übernahme der Jonenbachstrasse, Abschnitt Brücke am Dorfplatz und Albisstrasse, zuzustimmen.

Rifferswil, 19. August 2025

Für den Gemeinderat

Christoph Lüthi,
Gemeindepräsident

Silvia Bärtschi,
Gemeindeschreiberin a.i.

8. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Dieses Geschäft wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2025 behandelt und mit 157 Ja zu 211 Nein-Stimmen abgelehnt. In der Folge hat die Gemeindeversammlung jedoch aufgrund der Verfassung des Kantons Zürich die nachträgliche Urnenabstimmung verlangt. Seither haben sich keine weiteren neuen Erkenntnisse ergeben. Die Rechnungsprüfungskommission wiederholt daher ihre damalige Stellungnahme.

Die Rechnungsprüfungskommission beurteilt die Kostenfolgen für die Übernahme des Dorfplatzes und der Jonenbachstrasse (Abklassierung) weiterhin als vertretbar. Der Beleuchtende Bericht zuhanden der Stimmbevölkerung ist korrekt.

Rifferswil, 24. September 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Yvonne Hurter,
Präsidentin

Willi Zeller,
Aktuar

Liegenschaft Dorfstrasse 4, Kauf für 4.3 Mio. Franken

Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Die Gemeinde stösst mit ihren bestehenden Gebäuden zunehmend an Kapazitätsgrenzen – insbesondere bei Feuerwehr, Entsorgung, Werkhof und Verwaltung.

Der Gemeinde Rifferswil bietet sich eine einmalige Gelegenheit, die Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 zum Preis von 4,3 Mio. Franken käuflich zu erwerben. Die Liegenschaft umfasst die beiden Parzellen Kat. Nrn. 2111 und 2112. Das Grundstück liegt in der Kernzone.

Was bringt der Kauf?

- Das Gebäude liegt zentral und ist gut geeignet für öffentliche Nutzungen.
- Die Feuerwehr kann weiterhin am bisherigen Standort bleiben.
- Längerfristig können Platz und Flexibilität für weitere Dienste der Gemeinde wie Werkhof inklusive Entsorgungsstelle oder die Verwaltung gesichert werden.
- Das Gebäude wurde geprüft und erfüllt die Anforderungen an die Erdbebensicherheit.
- Der Kauf der Liegenschaft ist eine langfristige und sinnvolle Investition, um die kommunalen Aufgaben auch in Zukunft optimal erfüllen zu können.

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 kann die Gemeinde Rifferswil ihre Infrastruktur gezielt stärken und sich für die Zukunft gut aufstellen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Urnenabstimmung darum, dem Kaufantrag zuzustimmen.

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie dem Kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 4 zum Preis von 4.3 Mio. Franken zu?

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Rifferswil steht in den kommenden Jahren vor wichtigen infrastrukturellen Herausforderungen. Die bestehenden gemeindeeigenen Liegenschaften stossen zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Besonders betroffen sind die Bereiche Feuerwehr, Entsorgung/Recycling, Werkhof und Verwaltung. Zudem können die heutigen Standards an die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz beim heutigen Werkhof sowie der Entsorgungsstelle nicht erfüllt werden.

Zwischen 2023 und 2025 hat der Gemeinderat deshalb eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet. Ziel war es, den heutigen und zukünftigen Raumbedarf der Gemeinde zu analysieren und geeignete Lösungen zu entwickeln. Das Ergebnis zeigt klar: Es braucht zusätzliche und besser geeignete Räumlichkeiten für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben, welche in absehbarer Zeit bereitgestellt werden können.

In diesem Zusammenhang hat sich eine besondere Gelegenheit ergeben: Die Eigentümer der Liegenschaft an der Dorfstrasse 4, in der die Feuerwehr der Gemeinde bereits seit einigen Jahren eingemietet ist, haben beschlossen, das Gebäude zu verkaufen. Sie haben deshalb bei der Gemeinde angefragt, ob ein Interesse am Kauf besteht.

Für die Gemeinde Rifferswil ist dies eine sinnvolle und vorausschauende Investition: Die Liegenschaft liegt zentral in der Kernzone und ist damit für die Nutzung durch öffentliche Dienste geeignet. Anstelle eines Ersatz- und Neubaus mit mehrjähriger Vorlaufzeit für die Umsetzung kann innert kurzer Zeit, zusätzlicher Raum für den kommunalen Nutzungszweck realisiert werden.

Die bestehende Nutzung durch die Feuerwehr kann nahtlos weitergeführt werden. Die Liegenschaft bietet langfristig Flexibilität für weitere kommunale Nutzungen (z. B. Werkhof, Verwaltung oder Entsorgung).

Der Gemeinderat konnte sich mit den Eigentümern auf einen Kaufpreis von 4,3 Millionen Franken einigen. Das Grundstück umfasst die Parzellen Nrn. 2111 und 2112.

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 kann die Gemeinde Rifferswil ihre Infrastruktur gezielt stärken und sich für die Zukunft gut aufstellen.

Der Gemeinderat hat in den letzten Monaten intensive Abklärungen zur Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 getroffen. Ziel war es, eine langfristige und zukunftsfähige Lösung für die kommunale Infrastruktur zu finden – insbesondere auch für die Unterbringung der Feuerwehr, des Werkhofes inklusive Entsorgungsstelle.

Ein wichtiger Punkt dabei ist die Erdbebensicherheit des Gebäudes. In der Schweiz gilt: Gebäude, in denen solche Organisationen untergebracht sind, müssen auch im Falle eines Erdbebens funktionstüchtig bleiben. Deshalb wurde ein unabhängiges Ingenieurbüro beauftragt, das Gebäude zu prüfen. Der Prüfbericht vom 21. Oktober 2024 bestätigt, dass das Gebäude die gesetzlichen Anforderungen an die Erdbebensicherheit erfüllt.

Zusätzlich wurde die Liegenschaft hinsichtlich Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeiten analysiert. Auf dieser Basis sowie auf den strategischen Zielen der Gemeinde konnte der Gemeinderat mit den Eigentümern einen fairen Kaufpreis von 4.3 Millionen Franken aushandeln.

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 kann die Gemeinde wichtige Voraussetzungen für eine moderne und effiziente Erfüllung ihrer Aufgaben schaffen – im Bereich der Sicherheit, der Verwaltung oder weiterer öffentlicher Dienste.

2. Zuständigkeit und Abstimmungsmodalitäten

Nach Art. 8 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 entscheidet die Urnenabstimmung über einmalige Ausgaben über 1.5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck. Mit Gesamtkosten von CHF 4.3 Mio. Franken fällt das Geschäft in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

3. Kaufobjekt

Die Liegenschaft Dorfstrasse 4, Baujahr 1880, befindet sich in der Kernzone und umfasst zwei Grundstücke mit insgesamt 3'265 m² Fläche. Sie ist mit einem Wohn- und Gewerbegebäude sowie einem grossen Unterstand überbaut. Die Feuerwehr ist bereits heute in einem Teil des Gebäudes eingemietet.

Das Kaufobjekt kann mit den folgenden Angaben und Werten gekennzeichnet werden:

Grundstücke: Kat.-Nr. 2111 und Kat.-Nr. 2112
Lage: Dorfstrasse 4, Oberrifferswil
Fläche: 1652 m² (2111), 1613 m² (2112)
Zone: Kernzone

Bodenbedeckungsarten:
Gebäude: 427 m²
Befestigte Fläche: 2'361 m²
Gartenanlage: 477 m²
Total 3'265 m²

Gebäude / Typ	Adresse	m²	Vers.-Nr.
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	Dorfstrasse 4	372	01200065
Nebengebäude	Dorfstrasse 4.1	7	n.v.
Nebengebäude (Garage)	Dorfstrasse 4.2	48	01200250
Unterstand / Postautogarage	Dorfstrasse 4.3	464	01200657

Kataster Nr. 2111: Die Liegenschaft wurde gemäss Gebäudeversicherung im Jahr 1880 erstellt. Im Jahr 1985 wurde die Liegenschaft vollständig umgebaut. Die Liegenschaft hat ein Satteldach und eine verputzte Fassade, teilweise mit Holzverkleidung. Die Grundrisse der beiden Wohnungen sind zweckmässig. Die Gewerberäumlichkeiten wurden entsprechend der Nutzung (Grossgaragen) konzipiert. Eine Umnutzung ist möglich. Die Umgebung besteht mehrheitlich aus Vorplatz, zusätzlich vorhanden sind Aussenparkplätze, Wiese, Gehweg und eine Terrasse für die 4.5-Zimmerwohnung links.

Kataster 2112: Die Gewerbebaute wurde gemäss Gebäudeversicherung im Jahr 1880 erstellt. Vor rund 40 Jahren wurde die Baute in den heutigen offenen Unterstand umgebaut. Die Gewerbebaute wird aktuell als offener Parkplatz und Lager genutzt. Die Umgebung besteht mehrheitlich aus Vorplatz sowie aus Wiese.



Abb. 2: Situationsplan (mit Gelb umrandete Kaufobjekte)

Mit dem Kauf der Liegenschaft eröffnen sich der Gemeinde neue Nutzungsmöglichkeiten. Geplant ist insbesondere die Verlegung des Werkhofs an diesen Standort, um die Platzverhältnisse zu verbessern und die Arbeitssicherheit zu erhöhen. Der grosse Unterstand kann durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.

4. Lagequalität

Die Lagequalität einer Liegenschaft hängt von verschiedenen Faktoren ab – etwa dem Verkehrswert, den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, der Vermietbarkeit sowie der langfristigen Wertstabilität. Neben objektiven Kriterien spielt auch die Einschätzung des Standorts in Bezug auf die künftige Nutzung eine wichtige Rolle.

Im Vordergrund der Bewertung der Liegenschaft Dorfstrasse 4 stand deren Eignung für die Erfüllung kommunaler Aufgaben – insbesondere für die Nutzung durch die Feuerwehr und den Werkhof sowie die Entsorgung & Recycling.

Die Liegenschaft befindet sich am Dorfrand von Rifferswil, am Ortseingang von Mettmenstetten herkommend, im Bereich Oberdorf Rifferswil. Trotz der Randlage gilt der Standort aufgrund der überschaubaren Grösse des Dorfes als zentral gelegen. Gleichzeitig liegt er etwas ausserhalb des bebauten Dorfkerns, was insbesondere für den Werkhof und die Feuerwehr als vorteilhaft beurteilt wird – etwa in Bezug auf Anfahrtswege, Lärm oder Platzverhältnisse.

Insgesamt wird die sogenannte Mikrolage der Liegenschaft – also ihre genaue Lage innerhalb des Dorfgebiets – als gut eingestuft und bietet günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung durch die Gemeinde.

5. Kaufpreis

Der Gemeinderat hat mit den Eigentümern einen Kaufpreis von 4,3 Millionen Franken für die Liegenschaft Dorfstrasse 4 vereinbart.

Im Preis inbegriffen sind drei Gebäude:

- Vers.-Nr. 65 (Haus-Nr. 4)
- Vers.-Nr. 657 (Haus-Nr. 4.1)
- Vers.-Nr. 250 (Haus-Nr. 4.2)

Diese befinden sich auf den Grundstücken Kataster-Nrn. 2111 und 2112.

Zur Beurteilung der Angemessenheit des Kaufpreises hat der Gemeinderat ein unabhängiges Fachunternehmen mit einer Bewertung der Liegenschaft beauftragt. Die Bewertung wurde nach der sogenannten Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Diese Methode ist in der Immobilienbranche weit verbreitet und basiert auf der Berechnung der zukünftig zu erwartenden Nettoerträge einer Liegenschaft. Diese Erträge werden auf den heutigen Wert zurückgerechnet (diskontiert) und ergeben so den aktuellen Marktwert.

Dabei wurden pro Gebäude individuell die jeweiligen Chancen und Risiken berücksichtigt sowie marktgerechte und risikoadjustierte Annahmen getroffen. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass der vereinbarte Kaufpreis von 4,3 Millionen Franken dem heutigen Marktwert entspricht und damit als gerechtfertigt gilt.

6. Nutzungszweck nach Kauf

Kurzfristige Nutzung

Dem Gemeinderat Rifferswil ist es ein zentrales Anliegen, dass die kommunalen Aufgaben auch in Zukunft zuverlässig und wirksam erfüllt werden können. Dazu zählen insbesondere:

- der Betrieb eines funktionstüchtigen Feuerwehrlokals
- ein zeitgemässer Werkhof mit Recycling- und Entsorgungsstelle.

Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 4 eignet sich besonders gut für diese Zwecke.

- Die Feuerwehr ist bereits heute vor Ort eingemietet und kann weiterhin in den bestehenden Räumen bleiben.
- Auch für den Werkhof mit Recyclingstelle sind geeignete Räumlichkeiten vorhanden, die mit überschaubarem Aufwand modernisiert und in absehbarer Zeit in Betrieb genommen werden können.
- Die grosszügigen Aussenflächen eignen sich für Übungen der Feuerwehr, als Parkplatz für Notfall-Einsätze und Abstellfläche sowie als Umschlags- und Lagerplatz für den Werkhof.

Zusätzlich befinden sich in den Gebäuden zwei bestehende Mietwohnungen, die weiterhin als solche genutzt werden. Die laufenden Mietverträge bleiben bis auf Weiteres bestehen.

Langfristige Perspektiven

Die Liegenschaft Dorfstrasse 4 bietet der Gemeinde Rifferswil nachhaltiges und wertvolles Entwicklungspotenzial für die Zukunft. Im Rahmen der erarbeiteten Liegenschaftsstrategie eröffnen sich langfristige Optionen zur Weiterentwicklung – beispielsweise für weitere gemeindliche Nutzungen, zusätzliche Dienstleistungen oder neue Infrastrukturen.

Diese möglichen Nutzungen werden in den kommenden Jahren schrittweise geprüft und – falls sinnvoll – weiterentwickelt.

7. Finanzierung / Folgekosten

Neben dem Kaufpreis fallen Kosten wie Auslagen und Kosten des Grundbuchamtes und Notariates an. Sie betragen bei diesem Kaufpreis voraussichtlich rund 10'000 Franken. Die Grundstückgewinnsteuer wird zum normalen Satz durch den Verkäufer geschuldet und von der Gemeinde Rifferswil vereinnahmt, so dass der verbleibende Nettokaufpreis unter dem heutigen Kaufpreis liegen wird. Das Grundstück wird, wenn die Urnenabstimmung zustimmt und die Eigentumsübertragung stattgefunden hat, in das Verwaltungsvermögen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz) aufgenommen.

Da es sich beim Kauf der Liegenschaft um ein grosses Projekt für die Gemeinde handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Eine Aufnahme von einem langfristigen Darlehen im Umfang von 2 Mio. Franken wird notwendig sein.

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzuge-rechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) wird für die Abschreibungen der Mindeststandard angewendet. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird ein Zinssatz von 1 % gerechnet (ZKB Festdarlehen über 8 Jahre).

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Grundstück Kat.Nr. 2111	-	1'486'800	-
Grundstück Kat.Nr. 2112	-	1'451'700	-
Hochbauten	33 Jahre	1'361'500	41'257

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand	1% v. 2'000'000	<u>20'000</u>
Kapitalfolgekosten (im ersten Jahr)		61'257

Liegenschaftenunterhalt	30'000
Verwaltung	<u>10'000</u>
Betriebskosten (jährlich wiederkehrend)	40'000

Als «Indirekte Folgekosten» gelten weitere Folgekosten, welche voraussichtlich ausgelöst werden wie Umzugskosten Werkhof / Recyclingsammelstelle, Einrichtungskosten Werkhof / Recyclingsammelstelle. Diese Kosten sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Mieteinnahmen Wohnungen	58'800
Mieteinnahmen Gewerbe	87'500
Miete Feuerwehrdepot (fällt weg)	<u>19'000</u>
Mieteinnahmen (jährlich wiederkehrend)	127'300

Die Folgeerträge basieren auf Annahmen gemäss einer Marktanalyse eines unabhängigen Fachunternehmens.

Mit weiteren finanziellen Konsequenzen, wie allfällige ausserplanmässige Abschreibungen auf noch vorhandenen Bilanzwerten, ist nicht zu rechnen.

8. Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 4 bietet aus Sicht des Gemeinderates eine einmalige Gelegenheit, um wichtige kommunale Aufgaben – insbesondere in den Bereichen Feuerwehr, Werkhof, Recycling und Entsorgung – langfristig zu sichern. Solche Objekte wie die Liegenschaft Dorfstrasse 4 mit passender Grösse, Lage und Nutzungsmöglichkeit sind heute bereits selten und werden künftig noch schwieriger zu finden sein.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Grundstücke Kat.-Nrn. 2111 und 2112, Dorfstrasse 4, Rifferswil, zum Preis von 4'300'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von rund 10'000 Franken zu erwerben. Da diese Vermögenswerte unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, werden sie dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.

Die Finanzierung der Liegenschaft Dorfstrasse 4 ist für den Gemeindehaushalt tragbar und vertretbar.

Angesichts des zunehmenden Drucks auf die bestehende Infrastruktur erachtet der Gemeinderat den Erwerb der Liegenschaft Dorfstrasse 4 als eine nachhaltige und strategisch wichtige Investition für die Zukunft. Dadurch können die Raumbedürfnisse für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben längerfristig sichergestellt und die Zielsetzungen der Liegenschaftsstrategie konsequent verfolgt und umgesetzt werden.

Rifferswil, 19. August 2025

Für den Gemeinderat

Christoph Lüthi,
Gemeindepräsident

Silvia Bärtschi,
Gemeindeschreiberin a.i.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Eigentümer der Liegenschaft Dorfstrasse 4 sind gewillt, diese zu verkaufen und haben den Gemeinderat angefragt, ob die Gemeinde daran Interesse hätte. Der Gemeinderat legt dar, dass die Gemeinde zusätzliche und besser geeignete Räumlichkeiten zur Erfüllung kommunaler Aufgaben, insbesondere für den Werkhof und die Entsorgungsstelle benötigt. Der Gemeinderat beurteilt die Möglichkeit, diese für die Zwecke des Werkhofes, der Feuerwehr und der Entsorgungsstelle bestens geeignete Liegenschaft zu kaufen, als einmalige Chance. Die Kaufsumme von CHF 4,3 Mio. wurde als Kompromiss zwischen den Vorstellungen des Verkäufers und des Gemeinderates festgelegt und aufgrund von unabhängigen Schätzungen festgelegt.

Die Rechnungsprüfungskommission hatte Einsicht in die Bewertungen verschiedener Unternehmungen. Die Finanzierung durch Entnahme aus dem Eigenkapital und einer Fremdfinanzierung von CHF 2 Mio. ist vertretbar. Es handelt sich hier nicht um eine einmalige Ausgabe, sondern um den Erwerb von stabilen Finanzwerten. Eine solche Chance wird sich in absehbarer Zeit nicht mehr ergeben. Daher ist die Rechnungsprüfungskommission mit dem Antrag des Gemeinderates einverstanden.

Die Rechnungsprüfungskommission beschliesst, der Stimmbevölkerung die Annahme des Antrages des Gemeinderates zum Kauf der Liegenschaft für 4,3 Mio. Franken und des Vorschlags zur Finanzierung zu empfehlen. Der Beleuchtende Bericht zuhanden der Stimmbevölkerung ist korrekt.

Rifferswil, 24. September 2025

Für die Rechnungsprüfungskommission

Susanne Gallmann Thommen,
Vize-Präsidentin

Willi Zeller,
Aktuar