



Gemeinde  
**RIFFERSWIL**

## **Gemeindeversammlung Rifferswil 7. Juni 2023**

**Beleuchtender Bericht  
zu den Traktanden Nrn. 2 - 4**

## Inhaltsverzeichnis

### **Traktandum Nr. 2**

*Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 135'000.- für die Sanierung der Liegenschaft  
«altes Gemeindehaus», Gebäude Vers. Nr. 142 auf Grundstück Kat. Nr. 2030  
(Jonenbachstrasse 14)* \_\_\_\_\_ **3**

### **Traktandum Nr. 3**

*Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 515'000.- für die Sanierung Regenklärbecken  
und Ertüchtigung des Abwasserpumpwerks Rifferswil* \_\_\_\_\_ **6**

### **Traktandum Nr. 4**

*Kauf von 13 Anteilsscheinen der Genossenschaft Restaurant Post zu CHF 4'000.- pro  
Anteilsschein (Gesamtbetrag CHF 52'000.-)* \_\_\_\_\_ **11**

## Traktandum Nr. 2

### **Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 135'000.- für die Sanierung der Liegenschaft «altes Gemeindehaus», Gebäude Vers. Nr. 142 auf Grundstück Kat. Nr. 2030 (Jonenbachstrasse 14)**

#### **Ausgangslage**

Die Gemeinde verfügt in ihrem Finanz- und Verwaltungsvermögen über verschiedene Liegenschaften. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen grundsätzlich der öffentlichen Aufgabenerfüllung der Gemeinde (z.B. Schul-, Gemeinde- und Werkgebäude). Dem Finanzvermögen der Gemeinde sind hingegen all jene Liegenschaften zugeordnet, mit denen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung kaufmännisch gearbeitet werden kann. Die Mieterträge dieser Kapitalanlagen sollen die Betriebskosten einschliesslich Zinskosten decken. Zum Finanzvermögen zählen auch Landreserven.

Im Lebenszyklus der diversen Liegenschaften fallen immer wieder Kosten an, für notwendige Sanierungen, Erweiterungen oder auch allfällige Ersatzneubauten für Schulhäuser, Kindergärten, Feuerwehr- oder Werkgebäude.

Damit die Gemeinde die anstehenden Investitionen möglichst finanzhaushaltverträglich über die nächsten Jahre einplanen kann, hat der Gemeinderat die Entwicklung einer übergeordneten Liegenschaftenstrategie verbunden mit einer langfristigen Investitionsplanung zu einem seiner Legislaturziele für die Amtsdauer 2022-2026 ernannt.

Parallel dazu wurde neu eine Liegenschaftenkommission gegründet. Ihre Aufgabe bestand in einer ersten Phase darin, eine Bestandesaufnahme über den baulichen Zustand der Gemeindeliegenschaften aufzunehmen. Die Liegenschaftenkommission empfahl dem Gemeinderat im Sommer 2022 die Aussensanierungen der folgenden zwei Liegenschaften für das Budget 2023 vorzumerken:

- INV00058: Aussensanierung der Liegenschaft «altes Gemeindehaus», Gebäude Vers. Nr. 142 auf Grundstück Kat. Nr. 2030 (Jonenbachstrasse 14)
- INV00057: Aussensanierung der Liegenschaft «Gemeindehaus», Gebäude Vers. Nr. 330 auf Grundstück Kat. Nr. 1256 (Jonenbachstrasse 1)

Des Weiteren entschied sich der Gemeinderat im Sommer 2022 auch das Projekt INV00050 «Gemeindehauspark» (Parkplatz Gemeindehaus, Umgestaltung/Umnutzung Gemeindehauswiese) für das Budget 2023 vorzumerken.

Mit Beginn der Entwicklung einer übergeordneten Liegenschaftenstrategie zu Beginn des Jahres 2023 erkannte der Gemeinderat, dass es wenig sinnvoll ist, alle drei Investitionsprojekte bereits im Jahr 2023 zu realisieren. Die beiden Projekte INV00057 «Gemeindehaus» und INV00050 «Gemeindehauspark» wurden zurückgestellt.

Das Projekt INV00058 Aussensanierung «altes Gemeindehaus» hingegen wurde durch den Gemeinderat als prioritär beurteilt, da die Fassade in einem schlechten Zustand ist (Abplatzungen, Risse), genauso wie die Fensterläden, welche teilweise buchstäblich am zerfallen sind (vgl. Abb. 1 und 2).



Abbildung 1: Fassadeansicht und defekte Fensterläden



Abbildung 2: Abplatzungen und Risse

Für die vorgesehenen Sanierungsarbeiten wurden diverse Offerten eingeholt. Die Gesamtkosten für die Aussensanierung belaufen sich auf CHF 134'996.60 (inkl. MwSt.).

Kostenvoranschlag, Kostenbasis Februar 2023, Kostengenauigkeit +/- 10%

1. Gerüstung	CHF	9'500.00
2. Gärtner (Erhalt Birnenspalier)	CHF	750.00
3. Fassadenrenovation/Flickarbeiten	CHF	8'000.00
4. Malerarbeiten	CHF	30'000.00
5. Neue Fensterläden	CHF	70'000.00
4. Unvorhergesehenes (6 %)	CHF	7'095.00
<b>Total Kostenvoranschlag</b>	<b>CHF</b>	<b>125'345.00</b>
Zuzüglich Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	9'651.60
<b>Gesamttotal Kostenvoranschlag</b>	<b>CHF</b>	<b>134'996.60</b>

## **Handlungsbedarf**

Die Aussensanierung der Liegenschaft «altes Gemeindehaus» ist dringlich, um den Werterhalt der Bausubstanz sicherzustellen. Weitere Sanierungen an dieser Liegenschaft werden im Moment ganz bewusst nicht an die Hand genommen, da zuerst eine übergeordnete Liegenschaftenstrategie verbunden mit einer langfristigen Investitionsplanung für alle Gemeindeliegenschaften entwickelt werden soll.

## **Kosten**

Die Kostenschätzung beläuft sich auf CHF 134'996.60 und entspricht damit fast Frankengenau dem im Budget 2023 für das Projekt (INV00058) eingestellten Betrag von CHF 135'000.-.

## **Realisation**

Um die Schulkinder keiner Gefährdung durch den Baustellenbetrieb auszusetzen, ist es dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, dass die Sanierungsarbeiten während der Schulsommerferien (Mitte Juli bis Ende August 2023) durchgeführt werden.

Die Bauleitung wird durch den Gemeinderat bzw. die ihm unterstellte Liegenschaftenkommission wahrgenommen. Nach erfolgter Kreditbewilligung wird der Gemeinderat die Auftragsvergabe erteilen.

## **Kreditantrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung 2023 für die Aussensanierung der Liegenschaft «altes Gemeindehaus», Gebäude Vers. Nr. 142 auf Grundstück Kat. Nr. 2030 (Jonenbachstrasse 14) in der Höhe von CHF 135'000.- zu genehmigen.

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission heisst den Antrag des Gemeinderats vom 4. April 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 für den Verpflichtungskredit über CHF 135'000.- für die Sanierung der Liegenschaft «altes Gemeindehaus» gut (siehe auch Beilage «Erklärungen und Anträge der Rechnungsprüfungskommission»).



## Traktandum Nr. 3

### Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 515'000.- für die Sanierung Regenklärbecken und Ertüchtigung des Abwasserpumpwerks Rifferswil

#### Ausgangslage

Die ehemalige ARA Rifferswil wurde 2010 zu einem Pumpwerk umgebaut, welches das Abwasser der Gemeinde Rifferswil zur ARA Zwillikon / Affoltern am Albis pumpt. Dabei wurden das Betriebsgebäude und der Klärschlammbehälter zu einem Pumpwerk umgenutzt. Der alte Klärblock wurde stillgelegt. Das Regenbecken, das Rechengebäude und der Sandfang waren nicht Teil des Projektes von 2010 (siehe Abb. 1).

Das Regenbecken ist ein wichtiger Bestandteil der Abwasserbehandlung. Bei Regenwetter übersteigt die Wassermenge die Kapazität des Pumpwerks. Das zusätzliche Abwasser wird im Regenbecken aufgefangen. Wenn dieses gefüllt ist, wird das überschüssige Abwasser im Regenbecken vorgereinigt und in den Jonenbach entlastet. Nach dem Regenereignis wird das Becken entleert und der Inhalt zur ARA Zwillikon gepumpt.

#### Handlungsbedarf

Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Kantons Zürich vom 18. November 2008 wurde unter der Bedingung erteilt, einen Teil des bestehenden alten Klärblocks umzubauen, um diesen als zusätzliches Regenbeckenvolumen nutzen zu können. Die Umsetzung ist noch immer ausstehend.

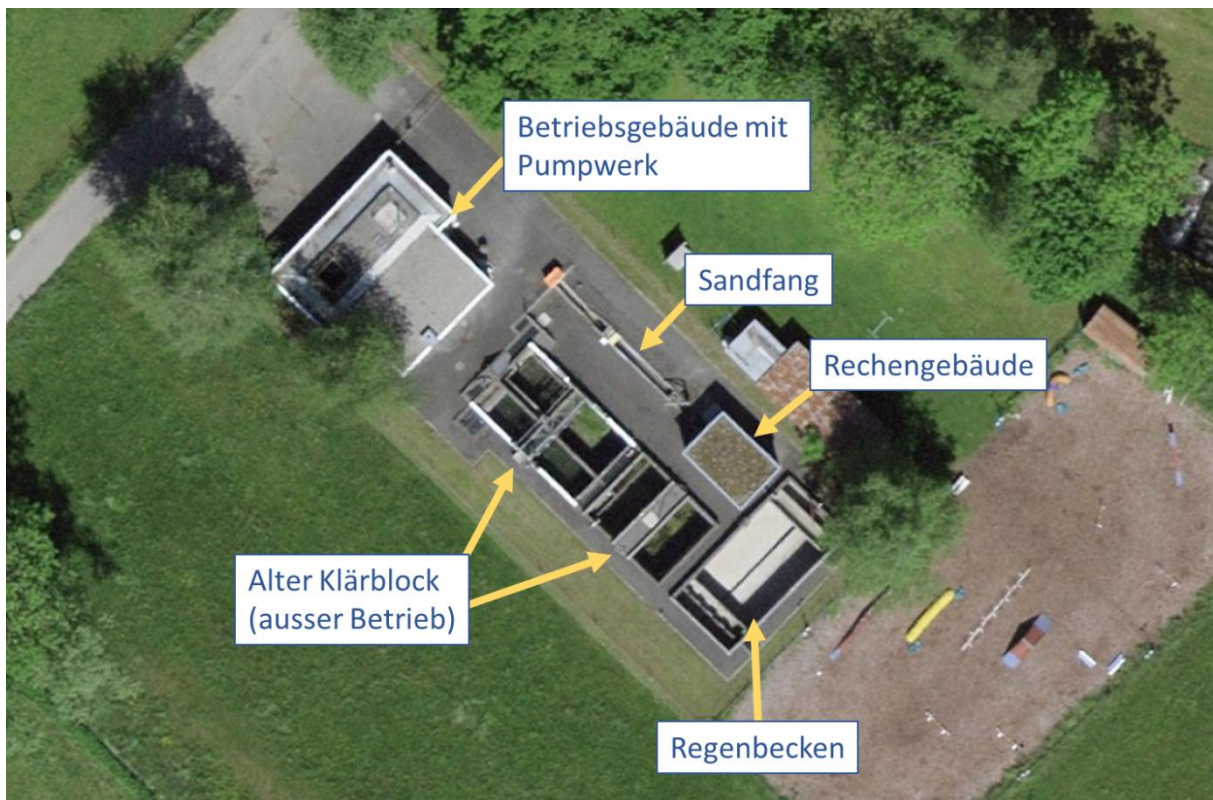


Abbildung 1: Heutige Situation Pumpwerk und Regenbecken Rifferswil

Auch der generelle Entwässerungsplan für das gesamte Einzugsgebiet der ARA Zwillikon, genehmigt am 4. Oktober 2019, sieht Anpassungsarbeiten für das Regenbecken Rifferswil vor. Neben dem heutigen Regenbeckenvolumen von 126 m<sup>3</sup> soll zusätzliches Beckenvolumen geschaffen werden, so dass ein totales Volumen von mindestens 300 m<sup>3</sup> resultiert. Überdies ist eine steuertechnische Einbindung des Regenbeckens in das gesamte Kanalisationsnetz der ARA Zwillikon vorzusehen. Das heisst, die Entleerung der Regenbecken erfolgt künftig konzertiert mit den anderen Regenbecken im Einzugsgebiet. Dies bedeutet eine zusätzliche Entlastung für den Jonenbach.

Das Regenbecken, die Entleerungspumpen und der Sandfang stammen aus der Zeit der Inbetriebnahme im Jahre 1972 und sind teilweise in einem schlechten Zustand (siehe Abb. 2). Zudem sind SUVA-Vorschriften zur Arbeitssicherheit nicht mehr eingehalten. Die Reinigung der Becken erfolgt manuell durch das Betriebspersonal nach jedem Regenereignis.



Abbildung 2: Baulicher Zustand des Regenbeckens und Sandfang (Aufnahmen 28.09.2022)

In den vergangenen zwei Jahren wurde der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Rifferswil durch das Ingenieurbüro gpw einer umfassenden Überarbeitung unterzogen und dem AWEL zur Vorprüfung zugestellt. Im Rahmen dieser Arbeit wurden Modellrechnungen für das Kanalnetz der Gemeinde Rifferswil durchgeführt. Diese zeigen auf, dass selbst nach einer Vollüberbauung der Gemeinde Rifferswil und ohne zusätzlichem Beckenvolumen die Entlastungsmenge gemäss den aktuell gültigen Richtlinien eingehalten werden. Eine Erweiterung des Beckenvolumens war somit in Frage gestellt.

## Variantenstudium und Bauprojekt

Zwischen August 2022 bis März 2023 wurde vom Ingenieurbüro Porta AG, Zürich (Gesamtleitung, Verfahren, Bau) und der Firma Prolewa Elektro-Engineering AG, Inwil (Elektroplanung) ein Bauprojekt zur Sanierung des Regenklärbeckens und die Ertüchtigung des Abwasserpumpwerks erarbeitet. Das Projekt wurde eng vom AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich), dem Werkdienst Rifferswil und dem zuständigen Gemeinderat Tiefbau begleitet.

Als erster Schritt erfolgte die Prüfung dreier Varianten. Diese unterscheiden sich bezüglich des verfügbaren Beckenvolumens. Die Variante 1 umfasst nur das bestehende Regenbecken. Die Variante 2 schliesst einen Teil des alten Klärblocks mit ein. Die Variante 3 schliesst den gesamten alten Klärblock mit ein. Der Kostenvergleich ergab, dass die Varianten 2 und 3 deutlich teuer sind als die Variante 1 (+ CHF 120'000.- bzw. + CHF 260'000.-). Nach Rücksprache mit dem AWEL wurde die Variante 1 zur Weiterbearbeitung festgelegt, da die zusätzlichen Kosten der Varianten 2 und 3 im Vergleich zum Zusatznutzen unverhältnismässig hoch waren.

Die vertiefte Planung der Variante 1 hat ergeben, dass im Pumpensumpf des Pumpwerks und im vorgelagerten, unterirdischen Zulaufkanal weiteres Stauvolumen mobilisiert werden kann (+ 40 m<sup>3</sup> bzw. + 150 m<sup>3</sup>). Dadurch sind zukünftig gesamthaft rund 320 m<sup>3</sup> Speichervolumen verfügbar, was den Anforderungen des generellen Entwässerungsplans der ARA Zwillikon wie auch den Vorstellungen des AWELs entspricht.

Auf Basis des vertieften Variantenstudiums wurde ein Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von + / - 10 % erarbeitet. Die wichtigsten Massnahmen (siehe auch Abb. 3) für das Bauprojekt sind:

- Betonsanierung und Instandsetzung des Regenbeckens
- Anpassungen Beckeneinlauf und -überlauf, sowie des Überlaufs der Vorentlastung
- Neue Beckenentleerungspumpe / Rohrleitungen
- Automatische Reinigungseinrichtung
- Neuer Drosselschieber vor Rechenanlage
- Umlegung des Zulaufs vom Pumpwerk Herferswil direkt in den Pumpensumpf, inkl. Zulaufmessung (*Diese Installation wird durch die Gemeinde Mettmenstetten finanziert*)
- Anpassung der Messeinrichtung (Niveau, Durchfluss etc.)
- Rückbau Sandfang
- Anpassung der Steuerung beim Regenbecken/Pumpwerk wie auch auf der ARA Zwillikon
- Anpassung Frequenzumformer Pumpwerk
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Massnahmen für Arbeitssicherheit (z.B. neue Geländer)
- Neue Trinkwasserzuleitung zum Regenbecken für Reinigungszwecken
- Malerarbeiten
- Bauprovisorium
- Rückbau Sandfang
- Demontage alte Beckeneinrichtung Klärblock
- Rückbau alte Klärbecken bis 1 m unter Terrain (auffüllen mit Kies)

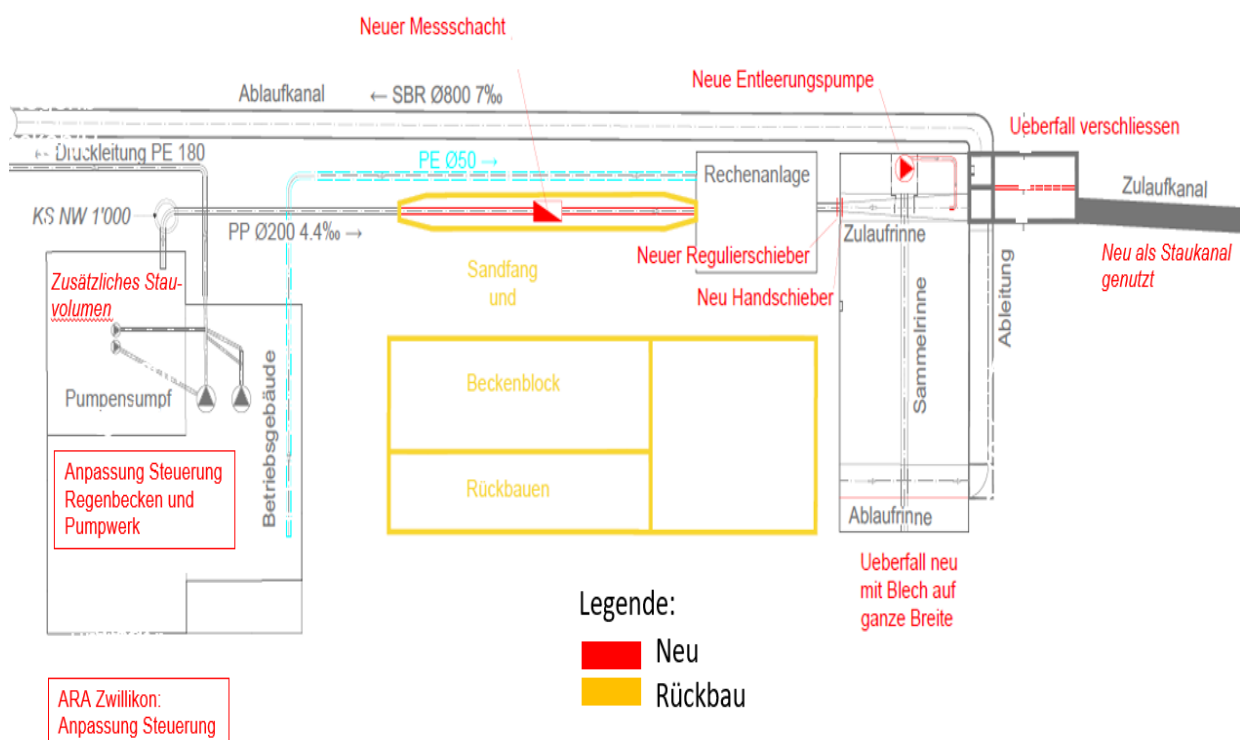


Abbildung 3: Massnahmen Sanierung des Regenklärbeckens und Ertüchtigung des Abwasserpumpwerks



Das Projekt ist vollständig und umfasst diejenigen Massnahmen, welche für den Betrieb der Anlagen für die nächsten 25 – 30 Jahre notwendig sind. Bei der Projektierung wurde darauf geachtet, dass wünschenswertes von notwendigem getrennt wurde. Mit der Lösung des Stauvolumen in der bestehenden Kanalisation und im Pumpwerk zu nutzen, konnte eine sehr effiziente und zweckdienliche Lösung erarbeitet werden, um das geforderte Volumen sicherzustellen.

## Kosten

Die Kosten für das optimierte Projekt belaufen sich auf CHF 515'000.- (inkl. MwSt.)

Kostenvoranschlag, Kostenbasis Januar 2023, Kostengenauigkeit +/- 10%

<b>1. Bauvorbereitung</b>	<b>CHF</b>	<b>13'000.00</b>
<b>2. Total Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>342'500.00</b>
Bauarbeiten, Rückbau	CHF	105'000.00
Ausrüstung	CHF	60'500.00
EMSR-Ausrüstung	CHF	144'000.00
Umgebung und Diverses	CHF	33'000.00
<b>3. Planungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>79'000.00</b>
<b>4. Unvorhergesehenes (10 %)</b>	<b>CHF</b>	<b>43'500.00</b>
<b>Total Kostenvoranschlag</b>	<b>CHF</b>	<b>478'000.00</b>
Zuzüglich Mehrwertsteuer 7.7 % (gerundet)	CHF	37'000.00
<b>Gesamttotal Kostenvoranschlag</b>	<b>CHF</b>	<b>515'000.00</b>

Die Finanzierung dieses Vorhabens erfolgt über den Eigenwirtschaftsbetrieb Abwasser und ist damit gebührenfinanziert. Eine Gebührenerhöhung in Folge dieses Bauvorhabens ist nicht notwendig. Das Projekt ist im Finanzplan 2022-2026 eingestellt (INV00068). In der Investitionsrechnung 2023 sind CHF 200'000.- budgetiert.

Noch zu ermitteln ist der Kostenanteil der Gemeinde Mettmenstetten. Dieser muss im Rahmen der Detailplanung noch quantifiziert werden. Es wird sich um einen fünfstelligen Betrag handeln.

## Realisation

Nach der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Detailplanung sowie die Submission der Arbeitsgattungen. Die Realisation des Projektes ist ab Herbst 2023 bis Mitte 2024 geplant.

## Kredit Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung des Eigenwirtschaftsbetriebs Abwasser für die Sanierung des Regenklärbeckens und die Ertüchtigung des Abwasserpumpwerks Rifferswil in der Höhe von CHF 515'000.- (inkl. MwSt.) zu genehmigen.

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission heisst den Antrag des Gemeinderates vom 4. April 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 für den Verpflichtungskredit über CHF 515'000 für die Sanierung des Regenklärbeckens und die Ertüchtigung des Abwasserpumpwerkes Rifferswil gut (siehe auch Beilage «Erklärungen und Anträge der Rechnungsprüfungskommission»).

#### Traktandum Nr. 4

**Kauf von 13 Anteilsscheinen der Genossenschaft Restaurant Post zu CHF 4'000.- pro Anteilsschein (Gesamtbetrag CHF 52'000.-)**



Seit 2014 ist die Genossenschaft Restaurant Post Besitzerin der Liegenschaft «Restauration Post» und des Parkplatzes am Dorfplatz. Ziel der Genossenschaft sind die langfristige Sicherung und der Erhalt des Restaurants Post mit Charm und guter Küche in Rifferswil, welches auch als Treffpunkt für die Bevölkerung dienen soll. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf ein regionales und reichhaltiges Kulturangebot gelegt, welches durch die Genossenschaft unterstützt wird.



## **Das Restaurant «Pöstli» in Rifferswil befindet sich in einem finanziellen Engpass**

Mit Corona hat sich vieles verändert, auch die finanzielle Situation der Genossenschaft hat durch die einschneidenden Massnahmen und den daraus resultierenden Konsequenzen gelitten.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2021 wurde daher der Genossenschaft Restaurant Post eine finanzielle Unterstützung in Form eines zinslosen Darlehens in der Höhe von CHF 30'000.- gewährt (Laufzeit 10 Jahre; Kantonale Sonderregelung zur Überbrückung von finanziellen Engpässen, verursacht durch die COVID-19-Pandemie/Gastrokrise).

Der Gemeinderat und die Genossenschaft Restaurant Post blieben in der Folge in regelmässigem Austausch bezüglich der Entwicklung der finanziellen Lage. Das Übereinkommen zwischen der Genossenschaft Restaurant Post und ihrem alten Pächter nahm kein gutes Ende, der Vertrag wurde schliesslich aufgelöst. Die Genossenschaft konnte diesen Frühling einen neuen Pachtvertrag abschliessen. Jedoch ist es ihr mit dem derzeitigen Kassenbestand nicht möglich, ihren Verpflichtungen gegenüber dem neuen Pächter (Wiederherstellung des vertraglich zugesicherten Inventarbestands) und den bevorstehenden Verpflichtungen gegenüber der Zuger Kantonalbank (Hypothecken) per Mitte Jahr 2023 nachzukommen. Deshalb gelangte sie mit einer erneuten Anfrage um finanzielle Unterstützung an den Gemeinderat Rifferswil.

Die Liegenschaft Restaurant Post ist ein geschichtsträchtiger Zeitzeuge der Gemeinde Rifferswil. Im Dorfzentrum liegend, mit einem markanten Baukörper, wurde in der Liegenschaft seit Beginn des 19. Jahrhunderts ein kleines Wirtshaus geführt. Im Laufe der Jahre kam es zu mehreren An- und Umbauten. Das Wirtshaus wurde vergrössert und als gegen Ende des 19. Jahrhunderts der Tanzsaal eröffnet wurde, entstand der erste kulturelle Treffpunkt für die Dorfbevölkerung. Seinen Namen «Post» erhielt das heutige Restaurant, weil im hinteren Hausteil von 1898-1962 die Poststelle von Rifferswil untergebracht war.



### **Der Gemeinderat erkennt, dass:**

- der Gebäudekomplex ein Schutzobjekt von regionaler Bedeutung ist und einen hohen Anteil an originaler Bausubstanz aufweist. Er ist ein Zeitzeuge von Rifferswil (Geschichte /Ortsbild).
- das Gasthaus «Post» mit seinen Wirtshausbetrieb und dem darin stattfindenden kulturellen Angeboten ein wichtiger Begegnungsort für die Bevölkerung von Rifferswil ist (Soziales Leben).



- Im Jahr 2013 eine Genossenschaft gegründet wurde, mit dem Zweck, die langfristige Sicherung des Erhalts und Betriebs des Restaurants Post in Rifferswil zu ermöglichen. Ginge die Genossenschaft in Insolvenz, droht eine völlig andere Nutzung der Liegenschaft, was einen einschneidenden Verlust für das Dorfleben bedeuten würde.
- das weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannte und beliebte Restaurant «Post» - bei solider und kundenfokussierter Führung durch einen neuen Pächter – erfolgreich wirtschaften und somit auch gegenüber der Genossenschaft seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann.

Der Gemeinderat hat die verschiedenen Möglichkeiten zur Gewährung einer finanziellen Unterstützung für die Genossenschaft Restaurant Post geprüft und spricht sich für den Erwerb von 13 Anteilsscheinen zum Wert von je CHF 4'000.- (Gesamtbetrag CHF 52'000.-) aus.

Im Gegensatz zur alten Gemeindeordnung (alt Art. 15 Ziff. 8, in Kraft bis 31.12.2021) enthält die seit 01.01.2022 gültige Gemeindeordnung keine ausdrückliche Kompetenzzuweisung betreffend finanzielle Beteiligungen an nicht börsenkotierten Unternehmen. Folglich ist einzig die Höhe der Beteiligung massgebend. Somit würde der Erwerb der 13 Anteilsscheine grundsätzlich unter die Finanzbefugnis des Gemeinderats (Art. 25 Abs. 1 Ziff. 1) fallen. Da es sich um eine betragslich beachtenswerte Ausgabe handelt, beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 ihre Zustimmung zum Erwerb der 13 Anteilsscheine der Genossenschaft Post zu erteilen. Dies um den Beschluss ausreichend demokratisch abzustützen.

### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, ihre Zustimmung zum Erwerb von 13 Anteilsscheinen der Genossenschaft Restaurant Post zum Wert von je CHF 4'000.- (Gesamtbetrag CHF 52'000.-) zu erteilen.

### **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission beschliesst, der Gemeindeversammlung den Antrag des Gemeinderates zum Erwerb von 13 Anteilscheinen der Genossenschaft Restaurant Post zum Wert von je CHF 4'000.- (Gesamtbetrag CHF 52'000.-) zur Annahme zu empfehlen (siehe auch Beilage «Erklärungen und Anträge der Rechnungsprüfungskommission»).