

Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2026

# ERMÄCHTIGUNG LANDABTAUSCH ZIMIKERRIET

Beleuchtender Bericht

## **Antrag**

Der Gemeinderat Schwerzenbach beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird zum selbständigen Vollzug des Landabtauschs im Gebiet Zimikerriet im definierten Rahmen ermächtigt.
2. Die Ermächtigung an den Gemeinderat ist bis zum 31. Dezember 2032 befristet.
3. Für den Vollzug des Landabtauschs ist die Zustimmung der Rechnungsprüfungskommission erforderlich.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die zur Umsetzung notwendigen Verträge abzuschliessen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

## **DIE VORLAGE IN KÜRZE**

Der Gemeinderat plant im Gebiet Zimikerriet eine koordinierte Entwicklung, die eine qualitätsvolle Überbauung ermöglicht. Damit das gemeindeeigene Grundstück (Kat.-Nr. 2238) künftig optimal genutzt werden kann – insbesondere auch für preisgünstigen Wohnraum – ist ein Landabtausch mit anderen Grundeigentümern vorgesehen.

Der Landabtausch erfolgt zu fairen und klar definierten Bedingungen: Die Grundstücke müssen wertgleich sein, und allfällige Ausgleichszahlungen sind begrenzt. Zudem benötigt es für jede Transaktion die Zustimmung der Rechnungsprüfungskommission. Da die genaue Lage der Grundstücke erst im weiteren Planungsprozess festgelegt wird, ist eine gewisse Flexibilität erforderlich. Ohne diese Kompetenzdelegation müsste jeder einzelne Landabtausch erneut der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, was den Planungsprozess verzögern würde.

Mit der beantragten Regelung kann die Entwicklung des Zimikerriets effizient vorangetrieben und gleichzeitig die Interessen der Gemeinde gewahrt werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb der Gemeindeversammlung, ihn für diesen konkreten Fall zu ermächtigen, den notwendigen Landabtausch in eigener Kompetenz vorzunehmen. Die Ermächtigung an den Gemeinderat ist bis zum 31. Dezember 2032 befristet.

# Die Vorlage im Detail

## Ausgangslage

Die Grundstücke im Gebiet Zimikerriet in Schwerzenbach befinden sich in einer koordinierten Entwicklung im Rahmen der Gebietsentwicklung Zimikerriet. Mehrere Grundeigentümer verfolgen gemeinsam das Ziel, das Areal im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs qualitativ zu entwickeln.

Die Gemeinde Schwerzenbach ist Eigentümerin eines Grundstücks (Kat.-Nr. 2238) innerhalb dieses Projektperimeters. Das Grundstück befindet sich aktuell in der Industriezone I1 und wird nach Inkraftsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in eine Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig (WG5) aufgezont. Das Grundstück erstreckt sich auf einer Fläche von rund 3297 m<sup>2</sup> und weist einen aktuellen Bilanzwert von Fr. 1'186'920.00 aus. Aufgrund der heutigen Lage und insbesondere der ungenügenden Erschliessung ist dieses Grundstück in seinem aktuellen Zustand nicht sinnvoll überbaubar.

## Zielsetzung und Zweck

Das Ziel der Gebietsentwicklung Zimikerriet ist es, eine qualitätsvolle, städtebaulich abgestimmte Überbauung zu ermöglichen. Für die Gemeinde Schwerzenbach besteht dabei ein wesentliches Interesse, ihr Grundstück (Kat.-Nr. 2238) innerhalb des Projektperimeters künftig zonenkonform nutzen zu können. Dazu gehört insbesondere auch die Realisierung von Wohnraum im preisgünstigen Segment.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist voraussichtlich ein Landabtausch mit anderen Grundeigentümern innerhalb des Projektperimeters erforderlich. Die konkrete Lage und Ausgestaltung eines solchen Landabtauschs ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen und wird sich erst im Rahmen des laufenden städtebaulichen Wettbewerbs konkretisieren. Der Gemeinderat soll für diesen spezifischen Fall die Kompetenz erhalten, den erforderlichen Landabtausch selbständig vorzunehmen. Damit soll die notwendige Planungssicherheit für alle Beteiligten geschaffen und ein wiederholtes Unterbreiten an die Gemeindeversammlung im weiteren Projektverlauf vermieden werden. Im Zusammenhang mit der geplanten Gebietsentwicklung stellt der Gemeinderat sicher, dass die Erschliessung inkl. Parkierung für den Sportplatz jederzeit gewährleistet ist.

## Grundlagen

Die Gebietsentwicklung Zimikerriet erfolgt in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Grundeigentümern. Zur Koordination der Entwicklung wurden gemeinsame Grundlagen erarbeitet, welche insbesondere die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorsehen. Diese Grundlagen bilden den Rahmen für die weitere planerische Entwicklung des Gebiets sowie für die Abstimmung der Interessen der beteiligten Parteien. Die konkrete Ausgestaltung der künftigen Grundstücksverhältnisse ist dabei Bestandteil des laufenden Planungsprozesses bzw. des städtebaulichen Wettbewerbs.

## Finanzielle Rahmenbedingungen und Modalitäten des Landabtauschs

Der Landabtausch soll grundsätzlich wertgleich erfolgen. Ein flächengleicher Ausgleich ist dabei nicht zwingend erforderlich. Projektbedingte Abweichungen können durch Ausgleichszahlungen korrigiert werden, wobei diese 10 % des jeweiligen Landwerts nicht überschreiten dürfen. Die konkrete Ausgestaltung des Landabtauschs ist abhängig vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden.

## Qualitätssicherung und Zustimmung der RPK

Zur fachlichen Sicherstellung wird der Landabtausch durch ein externes Fachbüro begleitet. Zusätzlich erfolgt eine Überprüfung durch die Rechnungsprüfungskommission (RPK). Der Vollzug des Landabtauschs setzt die Zustimmung der RPK voraus. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass die Transaktion den Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Werterhalt des Gemeindevermögens entspricht.

Ohne die beantragte Kompetenzdelegation an den Gemeinderat müsste jeder konkrete Landabtausch der Gemeindeversammlung einzeln unterbreitet werden. Dies würde den Planungsprozess verzögern und die notwendige Flexibilität im Rahmen der Gebietsentwicklung erheblich einschränken.

### **Zuständigkeit**

Landgeschäfte in der vorliegenden Grössenordnung fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung Zimikerriet – insbesondere der noch offenen Lage der betroffenen Grundstücke sowie der Abhängigkeit vom Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs – ist eine zeitnahe und flexible Handlungsfähigkeit erforderlich.

Mit der beantragten Kompetenzdelegation soll der Gemeinderat ermächtigt werden, den Landabtausch im konkreten Einzelfall selbständig vorzunehmen. Die Delegation ist sachlich begrenzt und an klare Rahmenbedingungen geknüpft, insbesondere hinsichtlich der Wertgleichheit, der maximal zulässigen Ausgleichszahlungen sowie der Zustimmung durch die Rechnungsprüfungskommission.

Damit wird einerseits die notwendige Planungssicherheit für die beteiligten Grundeigentümer geschaffen und andererseits sichergestellt, dass die Interessen der Gemeinde gewahrt bleiben.

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft «Ermächtigung Landabtausch im Gebiet Zimikerriet» geprüft und genehmigt.
2. Der Vollzug des Landabtauschs setzt die Zustimmung der Rechnungsprüfungskommission voraus. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass die Transaktion den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit und Werterhalt des Gemeindevermögens entspricht.
3. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zu diesem Antrag.