

Weisung zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

1. Totalrevision der Gemeindeordnung
2. Verkauf des Gemeindegrundstückes
Kemptnerstrasse 8

Einladung zur Informationsveranstaltung

Mittwoch, 26. Mai 2021
19.00 Uhr in der Ref. Kirche Hinwil

Im Hinblick auf die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 lädt der Gemeinderat die Bevölkerung am Mittwoch, 26. Mai 2021 um 19.00 Uhr, zur öffentlichen Informationsveranstaltung in die Reformierte Kirche ein. Die Informationsveranstaltung kann mittels nachfolgendem QR-Code oder Link als Livestream mitverfolgt werden. <https://player.cloud.wowza.com/hosted/svpsphfs/player.html>



Gemeinderat Hinwil



Totalrevision der
Gemeindeordnung



Verkauf der Liegenschaft
an der Kemptnerstrasse 8

Sehr geehrte Hinwilerinnen und Hinwiler

Wir unterbreiten Ihnen die folgenden zwei Geschäfte zur Abstimmung an der Urne.

1. Totalrevision der Gemeindeordnung

Die Anträge lauten:

1. Die Totalrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hinwil wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

2. Verkauf des Gemeindegrundstückes Kemptnerstrasse 8

Die Anträge lauten:

1. Verkauf des Gemeindegrundstückes Kat.-Nr. 7100 mit 4'470 m², Kemptnerstrasse 8, Hinwil, zum Preis von CHF 1'800'000.00 an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil.

Unter der Voraussetzung, dass der Antrag 1 angenommen wird:

2. Überweisung des Fonds-Guthabens aus dem Legat Dr. Irène Rüegg-Marton an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die Orientierung über den Inhalt der Abstimmungsvorlagen sowie den kompletten Wortlaut der neuen Gemeindeordnung.

Eine Gegenüberstellung der aktuell gültigen und der neuen Gemeindeordnung bietet ergänzende Kommentare zu den beabsichtigten Änderungen. Die Synopse sowie weitere Unterlagen zu den beiden Abstimmungsvorlagen stehen auf www.hinwil.ch → Politik → Abstimmungen und Wahlen → Abstimmungen vom 13. Juni 2021 zum Herunterladen zur Verfügung. Zudem liegen diese im Gemeindehaus, Abteilung Präsidiales, zur Einsichtnahme auf oder können in gedruckter Form bestellt werden, Tel. 044 938 55 30 oder praesidiales@hinwil.ch.

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und an der Urne Ihre Stimme abzugeben.

Namens des Gemeinderates

Germano Tezzele
Gemeindepräsident

Roger Winter
Gemeindeschreiber



1. Totalrevision der Gemeindeordnung

Die Anträge lauten:

1. Die Totalrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hinwil wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem vorliegenden Antrag soll die Gemeindeordnung aus dem Jahr 2010 angepasst werden. Die Überarbeitung steht im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des neuen Gemeindegesetzes für den Kanton Zürich, das von den Gemeinden eine Anpassung ihrer kommunalen Rechte verlangt. Verschiedene Artikel und Textstellen der Gemeindeordnung werden präzisiert und mit dem übergeordneten Recht in Einklang gebracht.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Totalrevision der Gemeindeordnung zu genehmigen.

Ausgangslage

Die geltende Gemeindeordnung der Gemeinde Hinwil stammt vom 1. Juli 2010. Nun steht im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des neuen Gemeindegesetzes per 1. Januar 2018 eine erneute Revision an. Die kantonale Gesetzgebung verlangt von den Gemeinden eine Anpassung ihrer kommunalen Rechte innert vier Jahren. Bewährtes beibehalten, die Grundzüge der Gemeindeorganisation weiterführen und Notwendiges und Sinnvolles ändern; dies waren die Leitlinien des Gemeinderates für die aktuelle Revision. Grundlage für die neue Gemeindeordnung bildete die vom Gemeindeamt des Kantons Zürich herausgegebene Mustergemeindeordnung für Versammlungsgemeinden.

Die wesentlichen Änderungen

Die wesentlichen Inhalte der Revisionsvorlage lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zweckverbände

Die Abstimmung über den Erlass und nachfolgende Änderungen von Zweckverbandsstatuten müssen neu zwingend an der Urne erfolgen und nicht wie bisher in der Gemeindeversammlung. Ebenso hat die Abstimmung über die Rechtsgrundlage für die Zusammenarbeit in Form einer juristischen Person des Privatrechts (z.B. AG, Verein, GmbH) an der Urne zu erfolgen.

Einbürgerungskompetenz: Übergang an den Gemeinderat

Mit der neuen Gemeindeordnung soll die Kompetenz zur Einbürgerung vollumfänglich dem Gemeinderat übertragen werden. Heute existiert eine Zweiteilung in der Zuständigkeit zwischen Gemeinderat (für sogenannte «Pflichtaufnahmen») und Gemeindeversammlung (für Gesuche «ohne Anspruch»). Der Gemeinderat hat als Exekutivorgan Zugang zu allen relevan-

ten Akten und ist folglich die geeignete Instanz, um eine sorgfältige und rechtsgleiche Durchführung des Einbürgerungsverfahrens zu gewährleisten. Das Einbürgerungsverfahren stellt – gemäss Definition des Bundesgerichtes – keine politische Handlung, sondern einen Verwaltungsakt dar.

Ein weiterer Grund für die Bündelung der Einbürgerungskompetenz beim Gemeinderat ist nicht zuletzt die Rechtsprechung. Im Einbürgerungsverfahren wird über die Rechtsstellung einzelner Personen entschieden. Die Bundesverfassung verlangt, dass den Gesuchstellenden das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Wird dieses verweigert, heben die Gerichte den Entscheid als verfassungswidrig auf. Bei Ablehnung eines Einbürgerungsgesuchs durch die Gemeindeversammlung hat der Versammlungsleiter nach den Gründen zu fragen und darüber abstimmen zu lassen. Wird keine rechtsgenügende Begründung angegeben, können die übergeordneten Instanzen die Einbürgerung verfügen. Das vermag nicht zu befriedigen. Der Begründungspflicht bei ablehnenden Entscheiden kann der Gemeinderat am besten nachkommen und die Persönlichkeitsrechte der Gesuchstellenden sind am besten gewährleistet, wenn für den Einbürgerungsentscheid der Gemeinderat als Exekutivbehörde zuständig ist. Einen Schritt, den die grosse Mehrheit der Zürcher Gemeinden bereits vollzogen hat. Im Übrigen hat die Gemeindeversammlung den Anträgen des Gemeinderats auf Einbürgerung seit vielen Jahren ausnahmslos zugestimmt. Offensichtlich vertraut sie darauf, dass der Gemeinderat die Abklärungen seriös und pflichtbewusst vornimmt.

Finanzkompetenzen

Aufgrund der Tatsache, dass sich die aktuellen Finanzkompetenzen schon seit Jahren auf dem gleichen Niveau befinden, erachtete der Gemeinderat es als angezeigt, diese in sinnvoller Weise in geringem Umfang anzuheben.

Behördenorganisation

Das neue Gemeindegesetz ermöglicht es, in der Gemeindeordnung lediglich die Grundzüge der Organisation zu regeln. Im Sinne einer zukunftsorientierten und effizienten Organisation verzichtet der Gemeinderat in der revidierten Fassung auf die Nennung der beiden bisher geführten selbständigen Kommissionen «Kommission für Steuern und Werkkommission». Diese sollen in separaten Erlassen wie beispielsweise dem heute bereits in bewährter Weise bestehenden Organisationsreglement geregelt werden. Die Organisation soll im Grundsatz beibehalten, der Bestand, die Zusammensetzung und die Kompetenzen in einem separaten Erlass im Organisationsreglement des Gemeinderates geregelt werden. So wie dies bereits heute schon in bewährter Art und Weise z.B. für den Bau- (Bauausschuss) oder Personalbereich (Verwaltungsausschuss) organisiert ist.

Sozialbehörde als eigenständige Kommission weiterhin beibehalten

Die Sozialbehörde soll wie bisher als eigenständige Kommission weiterhin beibehalten werden. Zusammensetzung, Aufgaben und Finanzbefugnisse bleiben unverändert. Die Beibehaltung der Sozialbehörde ist auch das Ergebnis des im Vorfeld durchgeführten Vernehmlassungsverfahrens in welchem sich die Parteivorstände, die Rechnungsprüfungskommission wie auch die Sozialbehörde selbst, entgegen dem Vorschlag des Gemeinderates, für die Beibehaltung der sich seit Jahren bewährten Organisationsform mit einer Sozialbehörde ausgesprochen haben. Der Gemeinderat hat das breit abgestützte Anliegen zur Beibehaltung der Sozialbehörde als eigenständige Kommission in den vorliegenden Antrag aufgenommen und empfiehlt den Stimmberechtigten diesem zuzustimmen.

Vernehmlassungs- und Vorprüfungsverfahren

Die politischen Ortsparteien, die in der heutigen GO aufgeführten Behörden, die Schulpflege sowie die interessierte Bevölkerung wurden im Rahmen einer Vernehmlassung frühzeitig in das Revisionsverfahren einbezogen. Das Gemeindeamt des Kantons Zürich brachte im Rahmen einer Vorprüfung einzelne Hinweise an, welche der Gemeinderat im nun vorliegenden Geschäft berücksichtigt hat.

Inkraftsetzung

Nach der Abstimmung und der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich ist das Inkrafttreten der totalrevidierten Gemeindeordnung per 1. Januar 2022 geplant.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Totalrevision der Gemeindeordnung zu genehmigen. Die Politische Gemeinde Hinwil erhält damit ein zeitgemässes kommunales Regelwerk. Dieses bietet einerseits der Bevölkerung verschiedene Optionen, sich aktiv an den politischen Prozessen zu beteiligen. Andererseits bekommen die Behörden und die Verwaltung Handlungsmöglichkeiten, um die anstehenden Herausforderungen und Aufgaben effizient und dienstleistungsorientiert bewältigen zu können.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Die Totalrevision der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hinwil wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Wir haben den Antrag geprüft und für in Ordnung befunden.

Unter dem Prüfpunkt der finanzrechtlichen Zulässigkeit beantragt die RPK den Stimmberechtigten, der Totalrevision der Gemeindeordnung zuzustimmen.

Hinwil, 6. April 2021

Rechnungsprüfungskommission Hinwil

Präsident: *Osi Achermann*

Aktuarin: *Maya Nussbaum-Gräser*

Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hinwil; Totalrevision 2022

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnung regelt den Bestand und die Grundzüge der Organisation der Politischen Gemeinde sowie die Zuständigkeiten ihrer Organe.

Art. 2 Gemeindeart

Hinwil, bestehend aus dem Dorf Hinwil mit den Aussenwachten Bossikon, Erlösen, Girenbad, Hadlikon, Ringwil, Unterbach, Unterholz und Wernetshausen sowie seinen Weilern und Einzelhöfen, bildet eine Politische Gemeinde.

Art. 3 Festlegung der Bezeichnung für den Gemeindevorstand

In der Gemeinde Hinwil wird der Gemeindevorstand als Gemeinderat bezeichnet.

II. Die Stimmberechtigten

1. Politische Rechte

Art. 4 Stimm- und Wahlrecht, Wählbarkeit

¹Die Wählbarkeit sowie das Recht, an Wahlen und Abstimmungen der Gemeinde teilzunehmen und Wahlvorschläge einzureichen, richten sich nach der Kantonsverfassung, dem Gesetz über die politischen Rechte und dem Gemeindegesetz.

²Für die Wahl in Organe der Gemeinde ist der politische Wohnsitz in der Gemeinde erforderlich. Davon ausgenommen ist die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter, die/der mit politischem Wohnsitz im Kanton wählbar ist.

³Das Initiativrecht richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte, das Anfragerrecht nach dem Gemeindegesetz.

2. Urnenwahlen und -abstimmungen

Art. 5 Verfahren

¹Der Gemeinderat ist wahlleitende Behörde. Er setzt die Wahl- und Abstimmungstage fest.

²Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte.

³Die Durchführung der Urnenwahlen und -abstimmungen ist Aufgabe des Wahlbüros.

Materielle Änderungen an der Gemeindeordnung sind rot markiert

Art. 6 Urnenwahlen

An der Urne werden auf die gesetzliche Amtsdauer gewählt:

1. die Präsidentin bzw. der Präsident und die Mitglieder des Gemeinderates,
2. die Präsidentin bzw. der Präsident und die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission,
3. die Mitglieder der Sozialbehörde. Die Präsidentin bzw. der Präsident wird vom Gemeinderat abgeordnet,
4. die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter.

Art. 7 Erneuerungswahlen

¹Die Erneuerungswahlen der an der Urne gemäss Art. 6 Ziffern 1 bis 3 GO zu wählenden Gemeindeorgane werden mit leeren Wahlzetteln durchgeführt. Den Wahlunterlagen wird in diesem Fall ein Beiblatt beigelegt, auf welchem die Personen aufgeführt sind, die öffentlich zur Wahl vorgeschlagen sind.

²Für die Erneuerungswahl des an der Urne gemäss Art. 6 Ziffer 4 zu wählenden Gemeindeorgans gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die politischen Rechte über die stille Wahl. Sind die Voraussetzungen für die stille Wahl nicht erfüllt, werden leere Wahlzettel verwendet. Den Wahlunterlagen wird in diesem Fall ein Beiblatt beigelegt, auf welchem die Personen aufgeführt sind, die öffentlich zur Wahl vorgeschlagen sind.

Art. 8 Ersatzwahlen

Für die Ersatzwahlen der an der Urne gemäss Art. 6 zu wählenden Gemeindeorgane gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die politischen Rechte über die stille Wahl. Sind die Voraussetzungen für die stille Wahl nicht erfüllt, werden leere Wahlzettel verwendet. Den Wahlunterlagen wird in diesem Fall ein Beiblatt beigelegt, auf welchem die Personen aufgeführt sind, die öffentlich zur Wahl vorgeschlagen sind.

Art. 9 Obligatorische Urnenabstimmung

Der Urnenabstimmung sind zu unterbreiten:

1. der Erlass und die Änderung der Gemeindeordnung,
2. die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 3'000'000.00 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben über CHF 250'000.00 für einen bestimmten Zweck,
3. Ausgliederungen von erheblicher Bedeutung, d.h. insbesondere solche, die von grosser politischer oder finanzieller Tragweite sind,
4. der Abschluss und die Änderung von Verträgen über die Zusammenarbeit in Form eines Zweckverbands, einer gemeinsamen Anstalt oder einer juristischen Person des Privatrechts,
5. der Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen, wenn die Gemeinde hoheitliche Befugnisse abgibt oder die damit zusammenhängenden neuen Ausgaben an der Urne zu beschliessen sind,
6. Verträge über den Zusammenschluss mit anderen Gemeinden,
7. Verträge über Gebietsänderungen von erheblicher Bedeutung, d.h. insbesondere solche, die eine Fläche oder Bevölkerungszahl betreffen, die für die Entwicklung der Gemeinde wesentlich sind,
8. Initiativen mit Begehren, die der Urnenabstimmung unterstehen,

9. Erwerb, Veräusserung und Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 3'000'000.00,
10. die Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag von mehr als CHF 3'000'000.00.

Art. 10 Fakultatives Referendum

¹In der Gemeindeversammlung kann ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten verlangen, dass über einen Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird.

²Ausgenommen sind Geschäfte, die durch das übergeordnete Recht von der Urnenabstimmung ausgeschlossen sind, insbesondere die Festsetzung des Budgets und Steuerfusses, die Genehmigung der Rechnungen, Wahlen in der Gemeindeversammlung sowie Verfahrensent-scheide bei der Behandlung von Initiativen.

3. Gemeindeversammlung

Art. 11 Einberufung und Verfahren

Für die Einberufung, den Beleuchtenden Bericht und die Geschäftsbehandlung gelten die Vorschriften des Gemeindegesetzes.

Art. 12 Wahlbefugnisse

Die Gemeindeversammlung wählt die Stimmzählenden in der Gemeindeversammlung offen.

Art. 13 Rechtsetzungsbefugnisse

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderung von wichtigen Rechtssätzen. Dazu gehören insbesondere die grundlegenden Bestimmungen über:

1. das Arbeitsverhältnis der Gemeindeangestellten,
2. die Entschädigung von Gemeindebehörden, Kommissionen und Funktionären,
3. das Polizeirecht,
4. die Wasserversorgung, die Siedlungsentwässerung, die Stromversorgung, die Abfallent-sorgung und das Friedhofwesen,
5. die Grundzüge der Gebührenerhebung, d.h. insbesondere über die Art und den Gegenstand der Gebühr, die Grundsätze der Bemessung und den Kreis der abgabepflichtigen Personen.

Art. 14 Planungsbefugnisse

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Festsetzung und die Änderung:

1. des kommunalen Richtplans,
2. der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen sind Festsetzungen von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen sowie von Quartierplänen,
3. des Erschliessungsplans,
4. von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.

Art. 15 Allgemeine Verwaltungsbefugnisse

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für:

1. die politische Kontrolle über Behörden, Verwaltung und die weiteren Träger öffentlicher Aufgaben,
2. die Behandlung von Anfragen und die Abstimmung über Initiativen über Gegenstände, die nicht der Urnenabstimmung (Art. 9 GO) unterliegen,

3. Ausgliederungen von nicht erheblicher Bedeutung, d.h. insbesondere solche, die nicht von grosser politischer oder finanzieller Tragweite sind,
4. den Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen gemäss ihrer Befugnis zur Bewilligung neuer Ausgaben, sofern die Gemeinde keine hoheitlichen Befugnisse abgibt,
5. die Schaffung neuer Stellen, soweit dafür nicht ein anderes Organ oder der Kanton zuständig ist,
6. Verträge zu Gebietsänderungen, die bebautes Gebiet betreffen und nicht von erheblicher Bedeutung sind, d.h. insbesondere solche, die nicht eine Fläche oder eine Bevölkerungszahl betreffen, die für die Entwicklung der Gemeinde wesentlich sind,
7. die Errichtung von Eigenwirtschaftsbetrieben, soweit keine Verpflichtung durch übergeordnetes Recht besteht.

Art. 16 Finanzbefugnisse

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für:

1. die Festsetzung des Budgets,
2. die Festsetzung des Gemeindesteuerfusses,
3. die Kenntnisnahme des Finanz- und Aufgabenplans,
4. die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als CHF 250'000.00 bis CHF 3'000'000.00 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben von mehr als CHF 50'000.00 bis CHF 250'000.00 für einen bestimmten Zweck,
5. die Genehmigung der Jahresrechnungen,
6. die Genehmigung von Abrechnungen über neue Ausgaben, die von den Stimmberechtigten an der Urne oder an der Gemeindeversammlung beschlossen worden sind,
7. die Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben,
8. Erwerb, Veräusserung und Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 1'000'000.00 bis CHF 3'000'000.00,
9. die Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag von mehr als CHF 1'000'000.00 bis CHF 3'000'000.00.

III. Gemeindebehörden

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 17 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Gemeindebehörden richtet sich nach dem Gemeindegesetz und den entsprechenden Behördenerlassen.

Art. 18 Offenlegung der Interessenbindungen

¹Die Mitglieder von Behörden legen ihre Interessenbindungen offen. Insbesondere geben sie Auskunft über:

- a) ihre beruflichen Tätigkeiten,
- b) ihre Mitgliedschaften in Organen und Behörden der Gemeinden, des Kantons und des Bundes,
- c) ihre Organstellungen in und wesentlichen Beteiligungen an Organisationen des privaten Rechts,
- d) ihre Parteimitgliedschaft.

²Die Interessenbindungen werden veröffentlicht.

Art. 19 Beratende Kommissionen und Sachverständige

Die Behörden können jederzeit für die Vorberatung und die Begutachtung einzelner Geschäfte Sachverständige beiziehen oder beratende Kommissionen in freier Wahl bilden.

Art. 20 Aufgabenübertragung an einzelne Mitglieder oder an Ausschüsse

¹Die Behörden können jederzeit beschliessen, dass bestimmte Geschäfte oder Geschäftsbereiche einzelnen Mitgliedern oder Ausschüssen von Mitgliedern der Behörde zur selbständigen Erledigung übertragen werden und sie legen deren Finanzkompetenzen fest.

²Die Überprüfung von Anordnungen und Erlassen von Mitgliedern oder Ausschüssen der Behörde kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung oder Veröffentlichung schriftlich bei der Gesamtbehörde verlangt werden, sofern nicht ein anderes kantonales Verfahren vorgeschrieben ist.

2. Gemeinderat

Art. 21 Zusammensetzung

¹Der Gemeinderat besteht mit Einschluss der Präsidentin bzw. des Präsidenten aus sieben Mitgliedern.

²Der Gemeinderat konstituiert sich im Übrigen selbst.

Art. 22 Aufgabenübertragung an Gemeindeangestellte

Der Gemeinderat kann Gemeindeangestellten bestimmte Aufgaben zur selbständigen Erledigung übertragen. Ein Erlass regelt die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse.

Art. 23 Wahl- und Anstellungsbefugnisse

Der Gemeinderat

1. bestimmt auf die gesetzliche Amtsdauer aus seiner Mitte:
 - a) die Präsidentin bzw. den Präsidenten eigenständiger Kommissionen,
 - b) die Vertretungen des Gemeinderats in anderen Organen.
2. ernennt oder wählt in freier Wahl:
 - a) die Vertretungen der Gemeinde in Organisationen des öffentlichen oder privaten Rechts, soweit das Organisationsrecht dieser Organisationen die Zuständigkeit nicht anders regelt,
 - b) die Mitglieder des Wahlbüros.
3. ernennt oder stellt an:
 - a) die Gemeindeschreiberin bzw. den Gemeindeschreiber,
 - b) die Organe der Feuerpolizei, der Feuerwehr und des Zivilschutzes, soweit die Gemeinde dafür allein zuständig ist und dies nicht einem anderen Organ übertragen wurde,
 - c) das übrige Gemeindepersonal, soweit nicht einem anderen Organ übertragen.

Art. 24 Rechtsetzungsbefugnisse

Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass und die Änderung von weniger wichtigen Rechtssätzen. Dazu gehören insbesondere Bestimmungen über:

1. die Organisation des Gemeinderats im Rahmen eines Organisationserlasses,
2. die Organisation und Leitung der Verwaltung,
3. die Organisation beratender Kommissionen,

4. die Aufgabenübertragung an Gemeindeangestellte, soweit nicht ein anderes Organ zuständig ist,
5. Gegenstände, die nicht in die Kompetenz der Gemeindeversammlung oder einer anderen Gemeindebehörde fallen.

Art. 25 Allgemeine Verwaltungsbefugnisse

¹Dem Gemeinderat stehen unübertragbar zu:

1. die politische Planung, Führung und Aufsicht,
2. die Verantwortung für den Gemeindehaushalt und für die ihm durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung oder die Behörden des Bundes, des Kantons und des Bezirks übertragenen Aufgaben,
3. die Besorgung sämtlicher Gemeindeangelegenheiten, soweit dafür nicht ein anderes Organ zuständig ist,
4. die Vorberatung der Geschäfte der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung mit entsprechender Antragstellung,
5. die Vertretung der Gemeinde nach aussen und Bestimmung der rechtsverbindlichen Unterschriften,
6. die Bestimmung des amtlichen Publikationsorgans,
7. die Erteilung des Gemeindebürgerrechts,
8. die Unterstützung des Gemeindereferendums.

²Dem Gemeinderat stehen im Weiteren folgende Befugnisse zu, die in einem Erlass massvoll und stufengerecht übertragen werden können:

1. der Vollzug der Gemeindebeschlüsse, soweit nicht andere Organe dafür zuständig sind,
2. das Handeln für die Gemeinde nach aussen,
3. die Führung von Prozessen mit dem Recht auf Stellvertretung,
4. die Schaffung von Stellen, die für die Erfüllung bestehender Aufgaben notwendig sind sowie die Schaffung neuer Stellen gemäss seiner Befugnis zur Bewilligung neuer Ausgaben, soweit keine andere Gemeindebehörde zuständig ist,
5. die Festsetzung der Mitgliederzahl des Wahlbüros,
6. Verträge zu Gebietsänderungen, die unbebautes Gebiet betreffen und nicht von erheblicher Bedeutung sind, d.h. insbesondere solche, die nicht eine Fläche oder eine Bevölkerungszahl betreffen, die für die Entwicklung der Gemeinde wesentlich sind,
7. der Abschluss und die Änderung von Anschluss- und Zusammenarbeitsverträgen gemäss seiner Befugnis zur Bewilligung neuer Ausgaben, sofern die Gemeinde keine hoheitlichen Befugnisse abgibt und keine andere Gemeindebehörde zuständig ist,
8. die übrige Aufsicht in der Gemeindeverwaltung,
9. die Übernahme ins Eigentum der Gemeinde und die Öffentlicherklärung von privaten Strassen, Fuss- und Genossenschaftswegen sowie Versorgungsleitungen,
10. die Benennung von Strassen, Wegen, Plätzen und Anlagen inklusive die Hausnummerierung,
11. die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen sowie die Festsetzung von Quartierplänen.

Art. 26 Finanzbefugnisse

¹Dem Gemeinderat stehen unübertragbar zu:

1. die Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 100'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 300'000.00 im Jahr, und

von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 25'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 50'000.00 im Jahr,

2. die Beschlussfassung über den Finanz- und Aufgabenplan.

²Dem Gemeinderat stehen im Weiteren folgende Befugnisse zu, die in einem Erlass massvoll und stufengerecht übertragen werden können:

1. der Ausgabenvollzug,

2. die Bewilligung gebundener Ausgaben,

3. die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis

CHF 250'000.00 für einen bestimmten Zweck und neuen wiederkehrenden Ausgaben bis

CHF 50'000.00 für einen bestimmten Zweck,

4. Erwerb, Veräusserung und Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert bis CHF 1'000'000.00,

5. die Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag bis CHF 1'000'000.00,

6. die Beschlussfassung über Anlagegeschäfte, soweit nicht die Gemeindeversammlung zuständig ist.

3. Eigenständige Kommissionen

3.1 Sozialbehörde

Art. 27 Zusammensetzung

¹Die Sozialbehörde besteht aus einem Mitglied des Gemeinderats als Präsidentin bzw. Präsident und vier weiteren Mitgliedern, welche an der Urne gewählt werden.

²Die Sozialbehörde konstituiert sich im Übrigen selbst.

Art. 28 Aufgaben

¹Die Sozialbehörde besorgt eigenständig die Geschäfte der wirtschaftlichen und persönlichen Sozialhilfe im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

²Der Sozialbehörde können durch den Gemeinderat mit separatem Erlass weitere Aufgaben der Bereiche Soziales und Gesellschaft übertragen werden.

Art. 29 Finanzbefugnisse

¹Der Sozialbehörde steht im Rahmen ihrer Aufgaben unübertragbar zu:

1. die Bewilligung von im Budget nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 25'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 75'000.00 im Jahr, und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 5'000.00 für einen bestimmten Zweck, höchstens bis CHF 10'000.00 im Jahr.

²Der Sozialbehörde stehen im Weiteren folgende Befugnisse zu, die in einem Erlass massvoll und stufengerecht übertragen werden können:

1. der Ausgabenvollzug,

2. die Bewilligung gebundener Ausgaben,

3. die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 100'000.00 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 15'000.00 für einen bestimmten Zweck.

Art. 30 Aufgabenübertragung an Gemeindeangestellte

Die Sozialbehörde kann Gemeindeangestellten bestimmte Aufgaben zur selbständigen Erledigung übertragen. Ein Erlass regelt die Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse.

Art. 31 Anträge an die Gemeindeversammlung und Urne

Anträge der Sozialbehörde an die Gemeindeversammlung und an die Urne sind dem Gemeinderat einzureichen, der sie zusammen mit seiner Abstimmungsempfehlung weiterleitet.

IV. Weitere Behörden und Aufgabenträger

1. Rechnungsprüfungskommission (RPK) und Prüfstelle

Art. 32 Zusammensetzung

¹Die Rechnungsprüfungskommission besteht mit Einschluss der Präsidentin bzw. des Präsidenten aus sieben Mitgliedern.

²Die Rechnungsprüfungskommission konstituiert sich mit Ausnahme der Präsidentin bzw. des Präsidenten selbst.

Art. 33 Aufgaben

¹Die Rechnungsprüfungskommission prüft den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen nach finanzpolitischen Gesichtspunkten, insbesondere Budget, Jahresrechnung, Verpflichtungskredite und weitere Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden.

²Ihre Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit.

³Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und stellt Antrag.

Art. 34 Herausgabe von Unterlagen

¹Mit den Anträgen sind der Rechnungsprüfungskommission die zugehörigen Akten vorzulegen.

²Im Falle von ablehnenden Stellungnahmen oder Änderungsanträgen der Rechnungsprüfungskommission müssen vor Beschlussfassung die Referentinnen und Referenten der antragstellenden Behörden angehört werden.

³Im Übrigen richtet sich die Herausgabe von Unterlagen und Auskünften nach dem Gemeindegesetz.

Art. 35 Prüfungsfristen

Die Rechnungsprüfungskommission prüft Budget und Jahresrechnung sowie die übrigen Geschäfte in der Regel innert 30 Tagen.

Art. 36 Finanztechnische Prüfstelle

¹Die Prüfstelle nimmt die finanztechnische Prüfung der Rechnungslegung und der Buchführung vor.

²Sie erstattet dem Gemeinderat, der Rechnungsprüfungskommission und dem Bezirksrat umfassend Bericht über die finanztechnische Prüfung.

³Sie erstellt zudem einen Kurzbericht, der Bestandteil der Jahresrechnung ist.

⁴Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission bestimmen mit übereinstimmenden Beschlüssen die Prüfstelle.

2. Wahlbüro

Art. 37 Zusammensetzung

Das Wahlbüro besteht mit Einschluss der Gemeindepräsidentin bzw. des Gemeindepräsidenten als Vorsitzende bzw. Vorsitzender aus einer vom Gemeinderat zu bestimmenden Zahl von Mitgliedern.

Art. 38 Aufgaben

Das Wahlbüro besorgt die ihm durch das Gesetz über die politischen Rechte zugewiesenen Aufgaben.

3. Friedensrichterin bzw. Friedensrichter

Art. 39 Aufgaben und Anstellung

¹Die Friedensrichterin bzw. der Friedensrichter besorgt die in der kantonalen Gesetzgebung festgelegten Aufgaben.

²Das Anstellungsverhältnis richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über die Entschädigung von Gemeindebehörden, Kommissionen und Funktionären (Behördenentschädigungs-Verordnung) der Gemeinde Hinwil.

³Das Amtslokal wird vom Gemeinderat bestimmt.

⁴Die Wahl erfolgt an der Urne.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten

Diese Gemeindeordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Januar 2022 in Kraft.

Art. 41 Aufhebung früherer Erlasse

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Gemeindeordnung wird die Gemeindeordnung vom 1. Juli 2010 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.

Art. 42 Übergangsregelungen

Die Erneuerungswahlen für die Amtsdauer 2022–2026 werden nach den Bestimmungen der vorliegenden Gemeindeordnung durchgeführt.

Genehmigung des Regierungsrats

Die vorstehende Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hinwil wurde an der Urnenabstimmung vom _____ angenommen.

Namens der Politischen Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am _____ genehmigt.

Anhang 1 Finanzkompetenzen in tabellarischer Übersicht

(abgeleitet aus Verordnungstext)

| | Urnen abstimmung über Franken (GO Art. 9) | Gemeinde- versammlung bis Franken (GO Art. 16) | Gemeinderat bis Franken (GO Art. 26) | Sozialbehörde bis Franken (GO Art. 29) |
|---|---|--|---|---|
| 1. Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck (im Budget enthalten) | | | | |
| 1.1. einmalig | 3'000'000 | 3'000'000 | 250'000 <i>(bisher 200'000)</i> | 100'000 |
| 1.2. wiederkehrend | 250'000 | 250'000 | 50'000 <i>(bisher 30'000)</i> | 15'000 |
| 2. Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck (im Budget nicht enthalten) | | | | |
| 2.1. einmalig pro Jahr höchstens | 3'000'000 | 3'000'000 | 100'000 300'000 | 25'000 75'000 |
| 2.2. wiederkehrend pro Jahr höchstens | 250'000 | 250'000 | 25'000 50'000 | 5'000 10'000 |
| 3. Erwerb, Veräusserung und Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens | 3'000'000 | 3'000'000 | 1'000'000 <i>(bisher 750'000)</i> | – |
| 4. Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens | 3'000'000 | 3'000'000 | 1'000'000 <i>(bisher 750'000)</i> | – |

2. Verkauf des Gemeindegrundstückes Kemptnerstrasse 8

Die Anträge lauten:

1. Verkauf des Gemeindegrundstückes Kat.-Nr. 7100 mit 4'470 m², Kemptnerstrasse 8, Hinwil, zum Preis von CHF 1'800'000.00 an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil.

Unter der Voraussetzung, dass der Antrag 1 angenommen wird:

2. Überweisung des Fonds-Guthabens aus dem Legat Dr. Irène Rüegg-Marton an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil.

Ausgangslage

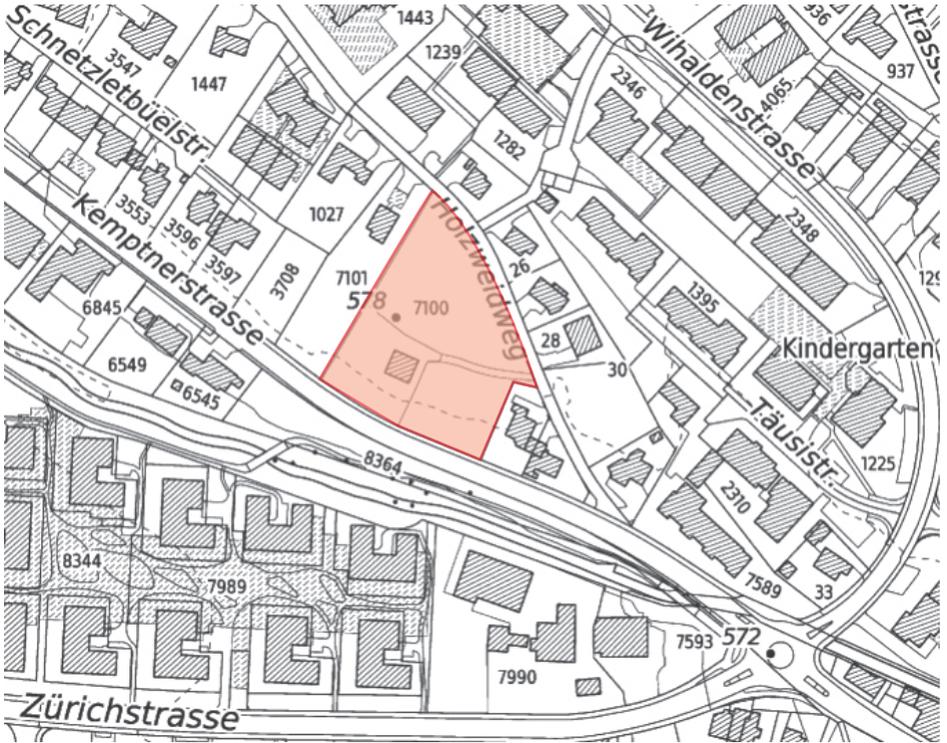
Die Gemeinde Hinwil erhielt die Liegenschaft Kemptnerstrasse 8, Kat.-Nr. 7100, mit 4'470 m² Grundstücksfläche, im Jahre 1999 aus einem Legat mit folgendem Wortlaut:

Auf mein Ableben hin verfüge ich, die Unterzeichnete Dr. med. Irène Rüegg geb. Marton, geb. 1900, von Zürich, wohnhaft Kemptnerstrasse 8 in Hinwil, als meinen letzten Willen was folgt:

Unter Vorbehalt des Wohn- und Nutzungsrechtes von Frau Klara Renner-Eisler gemäss Ziff. 2.1 [...], vermache ich meine ganze Liegenschaft Kat.-Nr. 140 in Hinwil, umfassend Wohnhaus Assek.-Nr. 1452 an der Kemptnerstrasse 8 mit 4'758 m² Grundfläche, Hofraum, Garten und Wiese, frei von Grundpfandschulden der Politischen Gemeinde Hinwil mit der Auflage, die Liegenschaft für einen gemeinnützigen Zweck zu verwenden und diese Zuwendung als Fonds (Separatgut) im Sinne von § 139 des Gemeindegesetzes zu behandeln. Am liebsten wäre es mir, die Liegenschaft würde für ein Altersheim verwendet und ein möglichst grosser Teil des Grundstückes würde nicht überbaut, sondern als Parkanlage ausgestaltet und als solche dem ganzen Quartier und ev. einer weiteren Öffentlichkeit für Erholungszwecke zugänglich gemacht. Das bestehende Haus soll, wenn möglich erhalten bleiben, es darf aber abgebrochen werden, wenn der gemeinnützige Zweck, dem das Grundstück zugeführt werden soll, dadurch besser verwirklicht werden kann.

Hinwil, 16. März 1979, Dr. Irène Rüegg-Marton

Infolge Teilabtretung eines Grundstückteils durch die Erblasserin nach dem 16. März 1979 und vor dem Legatsantritt durch die Gemeinde im Jahr 1999 hat sich die Grundstücksfläche auf die heutigen 4'470 m² verkleinert.



Das Grundstück, welches sich in der Wohnzone W 2.0 befindet, war mit einem Wohnrecht belastet. Die wohnberechtigte Person ist im November 2013 verstorben. Als Übergangslösung wird das Wohnhaus seit dem 1. Oktober 2014 als Unterkunft im Sozialbereich genutzt. Gemäss Legats-Bestimmung ist das Grundstück seit Übernahme im Rahmen eines Fonds als Sonderrechnung bilanziert. Der Fondsbestand beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 1'021'053.00. In der Bilanz wird das Grundstück mit einem Wert von CHF 871'000 geführt.

Für die Urnenabstimmung vom 27. November 2016 hat der Gemeinderat einen Antrag zum Verkauf an einen Investor zwecks Realisierung mit Auflagen einer Überbauung zusammen mit zwei angrenzenden Grundstücken formuliert. Der Nettoverkaufserlös wäre dabei der Stiftung Wohnen im Alter Hinwil zugefallen. Nach rechtlichen Interventionen aus der Bevölkerung hat der Bezirksrat die Urnenabstimmung im Vorfeld aus formellen Gründen für ungültig erklärt. Er hat den Verkauf aber nicht materiell beurteilt, sondern erwogen, dass die Gewichtung der pro und contra Argumente nicht ausgewogen dargestellt gewesen sei. Da sich die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zwischenzeitlich anderweitig orientiert haben, stellt das seinerzeit geplante Projekt keine Option mehr dar.

Der Gemeinderat ist verpflichtet, das Legat mit der Entwicklung des Areals im Sinne der Vorgaben der Erblasserin innert angemessener Frist zu vollziehen.

An einer Informationsveranstaltung ist die Öffentlichkeit am 4. Dezember 2019 über den geplanten Verkauf des Grundstückes an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil (WBG) orientiert worden. Anliegen aus der Veranstaltung sind in den vorliegenden Antrag eingeflossen.

Erläuterungen zu Antrag 1

Verkehrswert Grundstück

Das mit einem Wegrecht belastete Grundstück weist gemäss Schätzung vom 7. Juni 2018 der Elliscasis Immobilien GmbH, Wetzikon, einen Verkehrswert von CHF 4,915 Mio. aus (CHF 1'100.00/m²).

Wertmindernde Faktoren aus den Legatsbestimmungen sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

Als wertvermindernd einzustufen sind der Ausschluss der möglichen Areal-Überbauung gemäss Regel-Bauweise nach BZO, der Wunsch nach möglichst optimaler Grünflächen-Nutzung und nach Schaffung eines Quartier- und Erholungs-Begegnungsortes sowie die Zweckbindung, fokussiert auf Alters-Belange.

Erwägungen

Die bestehende Alt-Liegenschaft ist weder alters- noch behindertengerecht und kann nicht als Altersheim, das den heutigen Ansprüchen genügt, umgebaut werden. Um dem Willen der Testatorin bestmöglich Rechnung zu tragen, drängt sich der Rückbau des Gebäudes auf, um den gemeinnützigen Zweck besser zu verwirklichen.

Mit dem Verkauf des Grundstückes an die WBG zum Vorzugspreis von CHF 1'800'000.00 für die Realisierung von preisgünstigen Alterswohnungen wird dem Wunsch der Erblasserin direkt Rechnung getragen.

Kaufvertrag mit verwaltungsrechtlichen Bestimmungen

Im Kaufvertrag mit den integrierten und für die Vertragsparteien verbindlichen verwaltungsrechtlichen Bestimmungen sind auf Basis des Legats wichtige Vorschriften für eine Bebauung detailliert geregelt. Im Speziellen wird auf folgende Ziffern im Kaufvertrag verwiesen:

- Ziffer 5; Unentgeltliche Gebrauchslleihe zu Gunsten Gemeinde bis Baubeginn
- Ziffer 16; Vorkaufsrecht zu Gunsten Gemeinde
- Ziffer 17; Rückkaufsrecht der Gemeinde
- Ziffer 18; Umsetzung Legatsbestimmung (vgl. nachstehend)
- Ziffer 20; Baubeschränkungen/Bauvorgaben (vgl. nachstehend)
- Ziffer 21; Überbindungsklausel (vgl. nachstehend)

Das Vermietungsreglement der WBG für die geplante Überbauung basiert auf den Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen für sozialen Wohnungsbau und ist Bestandteil des Kaufvertrages. Unter anderem sind im Reglement festgehalten:

- Mieter haben Mitglied der WBG zu sein. Die Höhe des Genossenschaftsanteils richtet sich nach der Wohnungsgrösse.
- Das Mindestalter beträgt 60 Jahre (bei Paaren mindestens eine Person).
- Der zivilrechtliche Wohnsitz ist seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Hinwil.
- Das steuerbare Einkommen beträgt im Maximum CHF 59'100.00 für Einzelpersonenhaushalte und CHF 70'200.00 für Zweipersonenhaushalte. Zum Einkommen hinzugerechnet werden 1/20 des Vermögensanteils über CHF 100'000.00.
- Änderungen des Vermietungsreglements dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.

Der am 20. Oktober 2020 öffentlich beurkundete Kaufvertrag mit den ergänzenden Bestimmungen, die Planskizze mit den Mantellinien sowie das Vermietungsreglement sind in den Auflage-Unterlagen vollständig einsehbar. Kaufvertrag und Vermietungsreglement sind durch die Generalversammlung der WBG am 31. August 2020 bereits genehmigt worden.

Die für die Überbauung verpflichtenden bau- und nutzungsrechtlichen Bedingungen aus dem verwaltungsrechtlichen Teil des Vertrages lauten:

Öffentlich-rechtliche Vertrags-Bestimmungen betreffend Überbauung und betriebliche Nutzung des Vertragsobjektes

18. Die veräussernde Partei hat das Vertragsobjekt als **Vermächtnis** von Frau Irène Rüegg geb. Marton mit folgenden **Auflagen** erhalten:

Das Vertragsobjekt ist für einen gemeinnützigen Zweck zu verwenden und diese Zuwendung ist als Fonds (Separat-Gut) im Sinne von § 139 des Gemeinde-Gesetzes zu behandeln. Das Vertragsobjekt ist für ein Altersheim zu verwenden und ein möglichst grosser Teil des Vertragsobjektes soll nicht überbaut werden, sondern als Park-Anlage ausgestaltet und als solche dem Quartier und evtl. einer weiteren Öffentlichkeit für Erholungszwecke zugänglich gemacht werden. Das Gebäude Assek.-Nr. 11701452 soll wenn möglich erhalten bleiben, darf aber abgebrochen werden, wenn der gemeinnützige Zweck, dem das Vertragsobjekt zugeführt werden soll, dadurch besser verwirklicht werden kann.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, die obgenannten Auflagen des Vermächtnisses an die veräussernde Partei auch für sich als verbindlich zu anerkennen und diese Auflagen allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiter-Überbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall. Auf entsprechende Sicherstellung wird ausdrücklich verzichtet.

19. In teilweiser Einschränkung und Ausschluss baurechtlicher Bestimmungen der Regelbauweise verpflichtet sich die erwerbende Partei für das Vertragsobjekt ein Überbauungs-Projekt bei der örtlichen Baubehörde einzureichen und zu realisieren, das die nachfolgenden Bedingungen dauernd einhält. Wo keine Einschränkungen definiert sind, gilt die Regelbauweise. Der Wortlaut dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages geht bei Zweifel oder Widersprüchlichkeit dem Vertrags-Plan sowie der Regelbauweise vor.

20.1 Bauten

Zulässig sind drei Bau-Körper (A, B & C) mit Unterniveau-Garage; Bau-Körper C ohne Attika-Geschoss; Situierung (Fuss-Abdruck) innerhalb der Mantellinien gemäss Vertrags-Plan, welcher Bestandteil des heutigen Kaufvertrages bildet, hier beigelegt ist und entsprechend mitunterzeichnet und mitbeurkundet wird:

- Grundriss EG, Nr. 311 vom 31. März 2020
- Grundriss 1. OG, Nr. 312 vom 31. März 2020
- Grundriss 2. OG, Nr. 313 vom 31. März 2020
- Dach-Aufsicht, Nr. 511 vom 31. März 2020
- Grundriss Untergeschoss, Nr. 300 vom 31. März 2020
- Abstände und Höhenkoten entsprechend der Regelbauweise, ohne Areal-Bonus.
- Alters-Wohnungen mit öffentlichem Mehrzweck-Raum und Gewerbe-Raum im EG Haus C.
- Die Pläne sind als Projekt-Skizzen zu verstehen; die definitiven Projekt-Pläne dürfen nur unwesentlich davon abweichen.

20.2 Erschliessung

Direkt ab Kemptnerstrasse (Staats-Strasse) via Unterniveau-Garage. Besucher-Parkplätze (max. 10) via Holzweidweg, Zugangs-Wege mit allgemeinem Fahrverbot (ausgenommen Rettungsfahrzeuge), Plan Nr. 311 vom 31. März 2020.

20.3 Umgebung

Grün colorierte Flächen für private Nutzung; weisse Flächen sind öffentlich zugängliche Flächen, Plan-Nr. 311 vom 31. März 2020

20.4 Freifläche

Freiflächen-Ziffer mindestens 0,6 (Erläuterung Freiflächen-Ziffer; mindestens 60% definiert als Grünflächen-Ziffer i. S. von § 257 PBG als Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundfläche; unbebaute versiegelte Flächen sind für die Grünfläche zuzurechnen).

20.5 Begegnungs-Zone

Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen als parkartige Begegnungs-Zone für Verweilen, Treffpunkt und immissionsarme Aktivitäten, Plan-Nr. 311 vom 31. März 2020.

20.6 Verbote

Mofa-, Bike- und Velo-Fahren, Skaten, Tischtennis, Ball-Spiele, Grillen, Musik (ausgenommen öffentliche Darbietungen), Aktivitäten mit starken oder mässigen Immissionen.

20.7 Verlegung Wegrecht

Die Grunddienstbarkeit SP 3348, Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Grundbuch Blatt 1292, Kat.-Nr. 3708, und Grundbuch Blatt 2733, Kat.-Nr. 1027, zu Lasten Vertragsobjekt, ist bei Fortbestand im östlichen Teil des Vertragsobjekts vom Holzweidweg im Rahmen des Bewilligungsverfahrens an die Grenze zu Kat.-Nr. 7101 zu verlegen.

20.8 Nutzungs-Vorschriften

Das Vertragsobjekt ist dauernd als Alters-Wohnungen im Sinne des Vermietungsreglements «Vivet Marton» der erwerbenden Partei (datiert vom 27. Januar 2020) zu nutzen. Dieses Vermietungs-Reglement bildet Bestandteil des heutigen Kaufvertrages, ist hier beigelegt und wird entsprechend mitunterzeichnet und mitbeurkundet. Änderungen des Reglements oder der Nutzungsart bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates Hinwil.

21. Die privat- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieses Vertrages sind einem allfälligen Rechtsnachfolger so zu überbinden, dass dieser und alle weiteren daran – wie die erwerbende Partei – gebunden ist, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Integrierender Bestandteil ist auch die Überbauungs-Skizze Grundriss Erdgeschoss vom 31. März 2020.



Abbildung 1; Überbauungs-Skizze Grundriss EG, öffentlich-rechtlicher Vertrag, 31. März 2020

Keine Abgabe im Baurecht

Bei einer Abgabe im Baurecht würde die Politische Gemeinde Hinwil Eigentümerin des Grundstückes bleiben. Baurechtsverträge haben gesetzlich eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren und eine Maximallaufzeit von 99 Jahren. Baurechtsverträge für Wohnbauten werden in der Regel für 99 Jahre vereinbart.

Sowohl der Gemeinderat als auch die WBG sind aus nachstehenden Gründen gegen einen Baurechtsvertrag:

- Grundstückwert und Zinssatz als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses wären zu regeln. Um das Ziel von günstigen Wohnungen zu erreichen, wären vom Marktwert abweichende Vorzugswerte notwendig.
- Die Entwicklung der allgemeinen Teuerung und/oder die Zinsentwicklung wären für 99 Jahre zu regeln.

- Ohne anderslautende Vereinbarung gehen die Bauten nach Ablauf des Baurechtes unentgeltlich an die Baurechtsgeberin. Das wäre für die WBG mit höheren Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber der Bank mit entsprechender Umlage auf die Mietzinse verbunden.
- Da das Grundstück als Wert im Fonds zu verbleiben hätte, könnte die Legats-Sonderrechnung durch die Gemeinde nicht abgeschlossen und müsste für 99 Jahre weitergeführt werden.
- Der Baurechtszins würde als Fondsertrag vereinnahmt. Eine Abschöpfung des Fonds-Guthabens hätte periodisch mit politischen Beschlüssen im Rahmen der Legatsbestimmungen zu erfolgen.
- Sonderrechnungen sind gesetzlich in der Höhe des internen Zinssatzes zu verzinsen. Der interne Zinssatz ist durch den Gemeinderat jährlich festzulegen und beträgt 0,75% für das Jahr 2021. Die Rechnung der Politischen Gemeinde würde dadurch bei einem Fondsbestand von rund CHF 2,0 Mio. mit CHF 15'000.00 belastet.

Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil (WBG)

Die WBG ist im Jahr 1954 von Vertretern des Bundes für die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Mitarbeitende des Armeelogistikparks Hinwil (AMP) gegründet worden. 1956 wurde die erste Liegenschaft an der Unteren Bahnhofstrasse bezogen. Der Bund hat die Liegenschaften der WBG mit günstigen Krediten unterstützt. Im Jahr 2006 hat sich der Bund finanziell zurückgezogen und seither finanziert sich die WBG auf dem freien Kapitalmarkt.

Die WBG ist in Hinwil bereits Eigentümerin von folgenden vier Liegenschaften mit total 76 preisgünstigen Genossenschaftswohnungen:

- Untere Bahnhofstrasse 6 – 12: 24 Wohnungen
- Alte Zühlstrasse 9 + 11: 12 Wohnungen
- Glärnischstrasse 5 + 7: 16 Wohnungen
- Wihaldenstrasse 2 + 4: 24 Wohnungen

Die WBG weist eine solide finanzielle Substanz aus. Sämtliche Wohnungen der WBG sind vermietet. Weitergehende Informationen zur WBG sind unter www.wbg-bachtel-hinwil.ch zu erfahren.

Für den Kauf des Grundstückes mit nachfolgender verbindlich eingeschränkter Bebauung im Rahmen der vorliegenden Projektstudie «Vivet Marton» liegt der WBG eine vom 24. November 2020 datierte Finanzierungsbestätigung der Zürcher Kantonalbank vor.

Planung/Vorgehen der WBG nach Erwerb des Grundstückes

Die WBG realisiert gemäss Projektstudie drei Mehrfamilienhäuser mit geplanten 34 Alterswohnungen, 2 Gewerbe-/Mehrweckräumen für die allgemeine und auch öffentliche Nutzung sowie einer Tiefgarage. Die drei Gebäude sind innerhalb der im Plan vom 10. Juni 2020 aufgezeigten Mantellinien zu realisieren. Die Nutzungsbestimmungen für Gewerbe-/Mehrweckraum werden durch die WBG in Anlehnung an diejenigen der Gemeinde für das Mehrweckgebäude Eisweiher ausgestaltet.

Die Wohnungen werden auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet und sind ausschliesslich solchen Personen gemäss Vermietungsreglement zu vermieten.

Die WBG ist nicht gewinnorientiert und auch bei der geplanten Überbauung dem Kostenmieten-Prinzip verpflichtet.

Das Projekt «Vivet Marton» der WBG hat ein ordentliches Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen.

Aufgrund der tiefen Grundstückskosten und des Kostenmiete-Modells wird die WBG die Wohnungsmieten preiswert und deutlich unter den marktüblichen Bedingungen für vergleichbare Neubauwohnungen ansetzen können. Die Mietzinse für die geplanten 34 Alterswohnungen werden sich exklusive Nebenkosten je nach Grösse der Wohnungen im folgenden Rahmen bewegen:

| | | | |
|----------------------|--------------|-----|----------|
| – 2½-Zimmerwohnungen | CHF 1'090.00 | bis | 1'240.00 |
| – 3½-Zimmerwohnungen | CHF 1'190.00 | bis | 1'340.00 |
| – 4½-Zimmerwohnungen | CHF 1'390.00 | bis | 1'540.00 |
| – Garagenplätze | CHF 120.00 | bis | 130.00 |

Die genaue Aufteilung nach an 2½- und 3½-Zimmerwohnungen ergibt sich bei der Ausarbeitung des Detailprojektes. Ob einige wenige 4½-Zimmerwohnungen realisiert werden, entscheidet sich ebenfalls zu diesem Zeitpunkt.

Gemäss Gemeindeordnung Art. 15 unterliegt der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von über CHF 3,0 Mio. der Urnenabstimmung.

Erläuterungen zu Antrag 2

Auswirkungen Verkauf auf «Fonds Dr. Irène Rüegg-Marton»

Die Veräusserung des Grundstückes gemäss Antrag 1 hat folgende Auswirkungen auf den Fondsbestand:

| | | | |
|---|-------|-----|--------------|
| Fondsbestand bestehend per 31.12.2020 | | CHF | 1'018'395.30 |
| Ausbuchung Grundstück | minus | CHF | 871'000.00 |
| Verkaufserlös Grundstück | plus | CHF | 1'800'000.00 |
| Fondsbestand nach Verkauf Grundstück *) | | CHF | 1'947'395.30 |

*) Bis zum Ablauf der Gebrauchsleihe (Kaufvertrag, Ziffer 5) verändert sich der Fondsbestand um die laufenden Einnahmen und Ausgaben.

Verwendung Fondsguthaben nach Ablauf Gebrauchsleihe

Mit Ablauf der als Übergangslösung bestehenden Gebrauchsleihe gemäss Ziffer 5 des Kaufvertrages ist die Auflösung des Fonds angezeigt, wobei der Betrag zwingend für einen gemeinnützigen Zweck im Sinne des Legats zu verwenden ist.

Der Gemeinderat hat vertiefte juristische Abklärungen vorgenommen, um die Verwendungsmöglichkeiten zu klären. Die Vorgaben des Kantonalen Gemeindeamts einerseits und ein unabhängiges, externes juristisches Gutachten andererseits bestätigen, dass zur Erfüllung des Legats die Verwendung zu Alterszwecken zwingend vorzusehen ist. Andere Verwendungen werden explizit ausgeschlossen und sind somit nicht erlaubt. Mit dem Verkauf des Grundstückes an die WBG zur Realisierung von Alterswohnungen und der damit verbundenen Überweisung des Fondsguthabens an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil werden die Legatsbestimmungen erfüllt.

Die Überweisung an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil ist die zulässige Mittelverwendung und erfolgt frei von jeglichen weiteren Auflagen der Gemeinde. Der Stiftungsrat kann die Zuwendung im Rahmen der betrieblichen Prioritäten einsetzen. Eine Rückvergütung an die Gemeinde Hinwil ist dabei ausgeschlossen, da die Stiftung seit dem 1. Dezember 2020 gegenüber der Gemeinde keine finanziellen Verpflichtungen mehr hat.

Stiftung Wohnen im Alter Hinwil

Nach der am 1. Juni 2008 mittels Urnenabstimmung genehmigten Gründung durch die Politische Gemeinde Hinwil betreibt die Stiftung seit dem 1. Januar 2009 das Alters- und Pflegeheim mit den Häusern «Schätti» und «Meiligut» mit total 120 Wohnplätzen. Ebenfalls dazu gehören die Alterssiedlung «Meili» (13 Wohnungen) sowie die beiden Mehrfamilienhäuser auf dem ehemaligen Nobs-Areal mit total 16 Wohnungen. Für weitergehende Ausführungen wird auf die Homepage der Stiftung verwiesen – www.aph-hinwil.ch.

Formelles zu den Anträgen

Bei Ablehnung von Antrag 1 (Verkauf Grundstück) ist der Antrag 2 (Verwendung Fondsguthaben) unabhängig vom Ausgang der Abstimmung hinfällig.

Bei Annahme von Antrag 1 (Verkauf Grundstück) und Ablehnung von Antrag 2 (Verwendung Fondsguthaben) wird der Fonds weitergeführt. Dem Souverän ist zum gegebenen Zeitpunkt eine neue Vorlage über die Verwendung des Fondsguthabens zu unterbreiten.

Fazit

Mit der Annahme des Legates ist ein entsprechender Handlungsbedarf verbunden.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, mit den vorliegenden Anträgen die Auflagen und Wünsche aus dem Legat von Dr. med. Irène Rüegg-Marton bestmöglich zu erfüllen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, beiden Anträgen zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Verkauf des Gemeindegrundstückes Kat.-Nr. 7100 mit 4'470 m², Kemptnerstrasse 8, Hinwil, zum Preis von CHF 1'800'000.00 an die Wohnbaugenossenschaft Bachtel Hinwil.

Unter der Voraussetzung, dass der Antrag 1 angenommen wird:

2. Überweisung des Fonds-Guthabens aus dem Legat Dr. Irène Rüegg-Marton an die Stiftung Wohnen im Alter Hinwil.

Wir haben den Antrag geprüft und beantragen den Stimmberechtigten, dem Geschäft zuzustimmen.

Hinwil, 6. April 2021

Rechnungsprüfungskommission Hinwil

Präsident: *Osi Achermann*

Aktuarin: *Maya Nussbaum-Gräser*

**Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung
vom 13. Juni 2021**

Herausgeberin: Gemeinde Hinwil

Gestaltung und Druck: Druckerei Sieber AG, Hinwil