

Gemeindeversammlung

4.12.2013

Voranschlag 2014

Nachkredit und Sachgeschäfte
Urnenabstimmung 9.2.2014



G E M E I N D E
W O L L E R A U

Inhaltsverzeichnis

Einladung und Traktanden 01

Voranschlag 2014

► Bericht des Säckelmeisters	02
► Antrag des Gemeinderates	09
► Erläuterungen zum Voranschlag 2014	10
► Finanzierungsnachweis	12
► Laufende Rechnung	13
► Investitionsrechnung	36
► Finanzplan 2015–2017	41
► Kennzahlen	46
► Nachkredit zur laufenden Rechnung 2013	47
► Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission	48

Berichte und Anträge zu den Sachgeschäften, die der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 unterliegen

► Sachgeschäft Teilrevision Ortsplanung	49
► Sachgeschäft «Preiswertes Wohnen in Wollerau»	55



Ueli Metzger
Gemeindepräsident
Präsidaies



Marlene Müller
Vizepräsidentin
Bildung



Alfred Böni
Säckelmeister
Finanzen



Stefan Blum
Gemeinderat
Gesellschaft



Kurt Grob
Gemeinderat
Tiefbau



Werner Imig
Gemeinderat
Liegenschaften/
Umwelt



Christian Marty
Gemeinderat
Hochbau



Peter Trachsel
Gemeindeschreiber

Einladung zur ordentlichen Gemeindeversammlung

Liebe Wollerauerinnen und Wollerauer

Wir freuen uns, die Stimmberechtigten der Gemeinde Wollerau am

Mittwoch, 4. Dezember 2013, 19:30 Uhr

Mehrzweckhalle (MGH) Riedmatt, Wollerau

zur ordentlichen Gemeindeversammlung begrüssen zu dürfen.

Traktanden, die nicht der Urnenabstimmung unterliegen

- Wahl der Stimmenzähler
- Voranschlag 2014

Traktanden, die der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 unterliegen

- Sachgeschäft Teilrevision Ortsplanung
- Sachgeschäft Preiswertes Wohnen in Wollerau

Die Behördenmitglieder freuen sich, nach der Versammlung bei einem kleinen Apéro mit Ihnen anzustossen und zum Informationsaustausch zur Verfügung zu stehen.

Gemeinderat Wollerau

Gemeindepräsident

Ueli Metzger

Gemeindeschreiber

Peter Trachsel

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan



Alfred Böni

Bericht des Säckelmeisters zur Hochrechnung 2013, zum Voranschlag 2014 und zum Finanzplan 2015 bis 2017

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ein weiteres Mal darf ich Ihnen im Namen des Gemeinderates Wollerau die Hochrechnung 2013, den Voranschlag 2014 und den Finanzplan 2015 bis 2017 vorstellen.

Der Voranschlag 2014 beruht auf der bereits seit längerem bekannten Tatsache, dass gegenwärtig **kein Wachstum bei den ordentlichen Steuereinnahmen feststellbar** ist und der **Druck auf Kostensteigerungen**, speziell durch die nicht selbst verursachten gebundenen Ausgaben, keine Entlastung erfährt.

Dem **Erhalt und der Weiterentwicklung des für den öffentlichen Haushalt notwendigen Steueraufkommens stehen grosse Herausforderungen gegenüber**. Die Konsequenzen aufgrund des internationalen Drucks auf die Schweiz, auf gewisse Branchen, auf gewisse Einkommensklassen sowie auf die schweizerischen wie lokalen Standortvorteile sind nicht abschätzbar. Die stagnierenden ordentlichen Steuereinnahmen lassen jedoch vermuten, dass sich bereits die ersten Vorboten bemerkbar machen.

Ohne die gemeindespezifischen **notwendigen Aufgaben zu vernachlässigen**, setzte sich der Gemeinderat das Ziel, die **Kostenentwicklung** – soweit selbst beeinflussbar – **unter Kontrolle zu halten**. Entsprechend soll das Vertrauen in die Kontinuität der Fiskalpolitik gestärkt werden.

Der Gemeinderat legt Ihnen einen Voranschlag 2014 vor, welcher einen **verkraftbaren Aufwandüberschuss von Fr. 683'900** aufweist. Die Schere zwischen Aufwand und Ertrag ist aufgrund der gegenwärtigen Finanzlage in einem vertretbaren Rahmen.

Auch wenn die Steuerkraft pro Einwohner aufgrund der ordentlichen Einnahmen stagniert, hat die Gemeinde aufgrund des nach wie vor hohen Niveaus der Steuereinnahmen pro Einwohner im Vergleich zu den anderen Gemeinden einen **sehr hohen Anteil an den innerkantonalen Finanzausgleich** zu leisten. Dies als solidarischen Beitrag an die Entwicklung der Nehmergemeinden des Kantons Schwyz. Ein herzliches Dankeschön an alle Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, welche diese Basis ermöglichen.

Wie bisher, aber auch zukünftig verfolgt der Gemeinderat finanzpolitisch die Zielsetzung, eine stabile und **auf Kontinuität aufgebaute Entwicklung** zu verfolgen. Entsprechend schlägt der Gemeinderat vor, den attraktiven **Steuerfuss von 60 Prozent einer Einheit beizubehalten**. Auf **zusätzliche Abschreibungen** soll wie im Jahr 2013 auch im 2014 **verzichtet werden**.

Danken möchte ich allen Personen, welche ihren positiven Beitrag für das Gelingen dieses Voranschlags geleistet haben. Für Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich vor, während und nach der Budgetversammlung zur Verfügung.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

Das Wichtigste in Kürze:

1. Hochrechnung 2013 (Stand 30. September 2013)

Aktuell liegen die Periodischen Steuern der natürlichen wie der juristischen Personen unter den budgetierten Erwartungen. Auch wenn im Zeitpunkt der Erstellung des Voranschlags noch mehrere Monate bis zum Jahresende offen sind, sind gegenwärtig keine Anzeichen von einem Einnahmenwachstum erkennbar. Gründe für diese Situation sind u.a. in der internationalen wie nationalen Wirtschaftsentwicklung, dem Druck auf die Finanzindustrie, der Debatte gegen gut Verdienende, im angestrebten lokalen Wachstumsstopp verbunden mit stagnierender Einwohnerzahl usw. zu finden. Aufgrund der in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen, dass bis zum Jahresende eventuell doch zusätzliche Faktoren zu ausserordentlichen Einnahmen führten, wird der budgetierte Steuereinnahmewert nicht angepasst.

Zu den ordentlichen Ausgaben gibt es keine besonderen Bemerkungen, mit der Ausnahme, dass aufgrund der tieferen Nettoinvestitionen 2013 die ordentlichen Abschreibungen konsequenterweise ebenso tiefer ausfallen.

Eine Nachführung der Hochrechnung wird erneut anlässlich der Budgetgemeindeversammlung präsentiert.

Hochrechnung		VO 2013	HR 2013	Veränderung
Ertrag	Fr.	35.8 Mio.	35.6 Mio.	–0.2 Mio.
Ordentlicher Aufwand	Fr.	–40.0 Mio.	–39.3 Mio.	+0.7 Mio.
Aufwandüberschuss	Fr.	<u>–4.2 Mio.</u>	<u>–3.7 Mio.</u>	<u>+0.5 Mio.</u>

Die aktuelle Entwicklung zeigt auf, dass die **geplanten Nettoinvestitionen 2013 von Fr. 5.0 Mio. um rund Fr. 3.4 Mio. tiefer** als geplant ausfallen. Im Wesentlichen ist dies durch die Verschiebung der Realisation des Bushofes Richterswil (Fr. 1.2 Mio.) auf 2015 sowie die Verlagerung der Sanierung des Strandwegs zu einem grossen Teil auf 2014 (Fr. 1.5 Mio.) begründet.

Schlussfolgerung

Im Wissen darum, dass das Jahr noch nicht zu Ende ist, führt dies aus heutiger Sicht zu folgenden Eckwerten per Ende 2013:

Aufwandüberschuss	Fr.	–3.7 Mio.
Eigenkapital	Fr.	34.0 Mio.
Fremdkapital (keine Kredite von Dritten)	Fr.	13.0 Mio.

2. Voranschlag 2014

Wie eingangs erwähnt, beruht der Voranschlag 2014 auf der bereits seit längerem bekannten Tatsache, dass gegenwärtig **kein Wachstum bei den ordentlichen Steuereinnahmen feststellbar** ist und der **Druck auf Kostensteigerungen**, speziell durch die nicht selbst verursachten gebundenen Ausgaben, keine Entlastung erfährt.

Der **Gemeinderat** begegnet dieser Herausforderung mit dem **Ziel, die Kostenentwicklung** – soweit selbst beeinflussbar – **unter Kontrolle zu halten**, ohne die gesamtheitliche Entwicklung zu vernachlässigen. Diese Haltung ist aufgrund der anstehenden Grossprojekte unabdingbar.

Das vor rund einem Jahrzehnt aufgrund des teilweise sehr hektischen Wachstums angestrebte Ziel, ein beruhigtes inneres Wachstum anzustreben, zeigt, nebst den eingangs erwähnten internationalen wie nationalen Herausforderungen, nach wie vor seine volle Wirkung. Die Gemeinde wächst seit Jahren nicht, was sich einerseits in einer mehr oder weniger stagnierenden Einwohnerzahl und u.a. in nicht wachsenden Steuererträgen (mit Ausnahme von a.o. Einkünften) auswirkt, aber andererseits das stetige Wachstum der Kosten nicht durch ein gleiches Wachstum der Einnahmen gedeckt ist. Die Schere der ordentlichen Einnahmen zu den ordentlichen Ausgaben droht auseinanderzubrechen. Es **fehlt an organischem Wachstum**, mit der Konsequenz, dass Zurückhaltung bei den Kosten selbstsprechend ist.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

Der Gemeinderat legt Ihnen folgenden Voranschlag 2014 vor:

Laufende Rechnung		VO 2013	VO 2014	Veränderung
Ertrag	Fr.	35.8 Mio.	35.8 Mio.	+0.0 Mio.
Ordentlicher Aufwand	Fr.	–40.0 Mio.	–36.5 Mio.	–3.5 Mio.
Aufwandüberschuss	Fr.	<u>–4.2 Mio.</u>	<u>–0.7 Mio.</u>	<u>–3.5 Mio.</u>
Investitionsrechnung	Fr.	<u>5.0 Mio.</u>	<u>4.2 Mio.</u>	<u>–0.8 Mio.</u>

Der Aufwandüberschuss von Fr. 0.7 Mio. im Voranschlag 2014 ist gegenüber dem Vorjahr wesentlich tiefer, sodass **2014 wieder ein positiver Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit von Fr. 0.5 Mio.** erreicht werden kann. Grund für den markant tieferen Aufwandüberschuss ist einerseits die vom Gemeinderat angestrebte kontrollierte Kostenentwicklung bei den selbst zu bestimmenden Ausgaben und andererseits die um Fr. 2.7 Mio. tiefere Finanzausgleichszahlung für 2014.

Die Gemeinde wird auch **Ende 2014 keine Darlehen/Kredite von Dritten** benötigen. Per **Ende 2014 wird sich das Eigenkapital bei Fr. 33.3 Mio.** einstellen, bei einem vom Gemeinderat beantragten gleichbleibenden Steuerfuss von 60 Prozent einer Einheit.

2.1. Zielsetzung und Sicherstellung des gesunden Haushalts

- Die betrieblichen jährlichen Aufwendungen müssen durch die laufenden Jahreserträge gedeckt werden (positiver Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit)
- Aufwandsteigerungen nur bei gebundenen Ausgaben, aufgrund von Volksabstimmungen, oder von notwendigen, zwingend erklärbaren Veränderungen
- Marktgerechte Entlohnung und punktuelle Leistungshonorierung für die Mitarbeitenden
- Einhaltung der gemeinderätlichen Zielgrössen für die finanziellen Eckwerte Eigenkapital und Fremdkapital
- Attraktiver Steuerfuss für die Sicherstellung des zukünftigen Steuersubstrates

3. Bemerkungen zu wesentlichen Entwicklungen und Veränderungen

3.1. Gesamtsteuerertrag (VO 2013 Fr. 28.0 Mio.) **VO 2014 27.7 Mio.**

Gesamthaft wurden die **Gesamtsteuereinnahmen auf dem Vorjahresniveau veranschlagt**, mit Ausnahme der wegfallenden Einnahmen aus Quellensteuern.

Grosszügige Liquiditätsversorgungen durch die Notenbanken kombiniert mit den nach wie vor tiefen Zinsen führen zwar kurzfristig zu einem eher stabileren Umfeld, aber die Probleme der hohen Staatsausgaben, Schuldenkrise, Währungskrisen sowie das schleppende Wirtschaftswachstum sind nach wie vor belastende Punkte mit entsprechender Volatilität. Auch wenn bessere Wachstumszahlen erwartet werden und Europa «angeblich aus der Rezession» findet, einen durchschlagenden Effekt hat dies auf die Steuereinnahmen zurzeit nicht. Dazu gesellen sich die einleitend erwähnten Herausforderungen, dessen Konsequenzen nicht abschätzbar sind, aber bestimmt nicht wachstumsstützend wirken.

Basierend auf dieser Ausgangslage sowie auf den unter den Erwartungen liegenden Steuereinnahmen des laufenden Jahres wurde für die **periodischen Steuern für das laufende Jahr der natürlichen wie juristischen Personen KEIN Wachstum budgetiert.**

Gesamthaft beträgt der Anteil der natürlichen Personen an den Steuereinnahmen rund 91 Prozent, was sich weiterhin als stabilisierender Faktor ausweist.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

3.2. Aufwand laufende Rechnung

	VO 2013	VO 2014
Gesamtaufwand ohne zusätzliche Abschreibungen und Finanzausgleich	29.8 Mio.	29.1 Mio.

Der **Gesamtaufwand ohne zusätzliche Abschreibungen und Finanzausgleich** bewegt sich **Fr. 0.7 Mio. oder 2.3 Prozent unter dem Vorjahresniveau**. Obwohl die Steuereinnahmen auf Vorjahreshöhe verbleiben, trägt der tiefere Gesamtaufwand zum positiven Geldfluss aus operativer Tätigkeit von Fr. 0.5 Mio. bei.

In einzelnen wesentlichen Bereichen des Aufwandes sieht dies wie folgt aus. So wird

der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr	um Fr. –0.1 Mio. (–0.6%) tiefer,
der Sachaufwand	um Fr. –0.3 Mio. (–3.7%) tiefer,
die ordentlichen Abschreibungen	um Fr. –0.4 Mio. (–16.1%) tiefer,
die eigenen Beiträge	um Fr. 0.04 Mio. (+0.5%) höher

veranschlagt. Dies reflektiert zum Teil die Bemühungen, um die Kostenentwicklung unter Kontrolle zu halten.

Anbei die Detailentwicklung von wesentlichen Positionen:

Personalaufwand (VO 2013 Fr. 10.5 Mio.)	VO 2014	10.4 Mio.
<i>Behörden, Kommissionen, Lehrkräfte & Verwaltungs- und Betriebspersonal</i>		

Im Vorjahr beinhaltete der Personalaufwand einen ausserordentlichen Betrag von Fr. 0.25 Mio. für den Ausgleich des BVG Rentenbarwertes der Rentner, im Zusammenhang mit dem mittlerweile beschlossenen Wechsel der Pensionskasse für das Verwaltungs- und Betriebspersonal.

Dies führt dazu, dass die ordentlichen Gesamt-Personalkosten um Fr. 0.2 Mio. (1.8 Prozent) zunehmen. Während die Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals mit unveränderten Stellenprozenten auf dem Vorjahresniveau bleiben, steigen die Löhne Lehrkräfte um Fr. 0.2 Mio. (4.9 Prozent). Dies ist teils lokal bedingt (eine Schülerklasse mehr, Aufstockung/Personalwechsel), aber auch auf die veränderte kantonale Gesetzgebung (Lohnstufen-/Pensenanpassungen) zurückzuführen.

Sachaufwand (VO 2013 Fr. 7.1 Mio.)	VO 2014	6.8 Mio.
---	----------------	-----------------

Der Bereich des Sachaufwandes ist hauptsächlich jener Bereich, der **selbst beeinflusst** werden kann. Jährlich nicht vorhersehbare Aufwendungen sollten trotzdem abgedeckt werden können, sodass sich der Gesamtaufwand über die **Jahre kontinuierlich entwickelt**. Der Voranschlag 2014 beinhaltet diese Bestrebungen, wodurch der Sachaufwand unter dem Vorjahresniveau liegt.

Erwähnenswert sind im Sachaufwand folgende speziellen Posten:

a) Anschaffung neuer PC's Verwaltung / Laptops Schule	Fr.	85'400
b) Weiterführung des Projektes DMS – elektronisches Dokumentations-/Verwaltungs- und Archivierungssystem	Fr.	29'000
c) 150 Jahre Feuerwehr Wollerau	Fr.	22'000
d) Ersatz Hauswarts-Kehrsaugmaschine	Fr.	45'000
e) Projekt Dorfmatte Schule sowie MGH Riedmatt	Fr.	300'000
f) Höhere Kosten lokaler Busbetrieb Anpassung Durchmesserlinie (6 Monate)	Fr.	33'500

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

Ordentliche Abschreibungen (VO 2013 Fr. 2.3 Mio.)

VO 2014

1.9 Mio.

Die ordentlichen Abschreibungen reduzieren sich im VO 2014 im Wesentlichen um die Abschreibung der verschobenen Realisierung des Bushofes Richterswil.

Eigene Beiträge (VO 2013 Fr. 7.0 Mio.)

VO 2014

7.0 Mio.

Die leicht höheren Beiträge um Fr. 36'700 oder 0.5 Prozent (Vorjahr 14.6 Prozent) sind differenziert zu betrachten und resultieren hauptsächlich aus den Beiträgen an den Kanton oder aufgrund von gesetzlichen Vorgaben, welche die Gemeinde nicht selbst bestimmen kann. Bei diesen **gebundenen Ausgaben** handelt es sich im Wesentlichen um folgende Gemeindebeiträge:

a) Sonderschule / Tagesschule	Reduktion um Fr. 0.2 Mio. auf Fr. 0.3 Mio.
b) Beiträge an Ergänzungsleistung	Reduktion um Fr. 0.1 Mio. auf Fr. 1.2 Mio.
c) Beiträge an Pflegefinanzierung	Erhöhung um Fr. 0.1 Mio. auf Fr. 0.5 Mio.
d) Beiträge an Prämienverbilligung	unverändert bei rund Fr. 0.3 Mio.
e) Asylwesen	unverändert bei rund Fr. 0.5 Mio.
f) Betriebsbeitrag an öffentlicher Verkehr Kanton	Erhöhung um Fr. 0.3 Mio. auf Fr. 1.2 Mio.

Die Halbierung der Sonderschüler der Gemeinde führt zur Reduktion unter Punkt a). Ansonsten würde der Bereich Eigene Beiträge eine Gesamtsteigerung um 4.1 % oder Fr. 0.3 Mio. aufweisen.

Der Finanzplan 2015–2017 beinhaltet Aufwandsteigerungen von 1–2% pro Jahr.

3.3. Finanzausgleich (VO 2013 Fr. 10.1 Mio.)

VO 2014

Fr. 7.4 Mio.

Die Steuerkraftabschöpfung wird aufgrund der relativen Steuerkraft berechnet. Die relative Steuerkraft ist pro Einwohner in Wollerau seit 2001 von Fr. 3'155 auf Fr. 9'369 aufgrund der a.o. Steuereinnahmen im Jahr 2012 angestiegen. Der Betrag für 2014 ist jedoch aufgrund der ordentlichen Steuererwartungen auf Fr. 6'421 (Vorjahr Fr. 6'464) zurückgekommen. Für das Jahr 2014 sind jene Gemeinden leistungspflichtig, welche den kantonalen Mittelwert von Fr. 1'884 (Vorjahr Fr. 1'893) übertreffen.

Die drei Höfner Gemeinden sowie der Bezirk Höfe alimentieren praktisch den ganzen kantonalen horizontalen Finanzausgleich von gesamthaft Fr. 23.7 Mio. (Vorjahr Fr. 25.5 Mio.). Veränderungen der relativen Steuerkraft der einzelnen Gebergemeinden können dazu führen, dass unser Beitrag jährlich stark schwankt. Dieses Risiko ist bei den jährlichen finanzpolitischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Der Finanzausgleich entspricht knapp 27% (Vorjahr 36%) des Gesamtsteuerertrags.

Die aktuelle wirtschaftliche Lage sowie die teilweise tieferen Steuereinnahmen bei den Gebergemeinden wurden bei der Festsetzung der Abschöpfung durch die Regierung massvoll berücksichtigt.

Die tiefere Abschöpfung 2014 beträgt Fr. 1.0 Mio. und die Rückerstattung Nachkalkulation Vorjahre Fr. 1.7 Mio.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

3.4. Investitionsrechnung (VO 2013 Fr. 5.0 Mio.) – netto

VO 2014

Fr. 4.2 Mio.

Die folgenden Brutto-Investitionen 2014 sind aufgrund der finanziellen Lage im vertretbaren Rahmen und können aus den vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert werden:

a) Feuerwehr Ersatzanschaffung Pionierfahrzeug	Fr.	0.6 Mio.
b) Sanierung Strandweg	Fr.	2.2 Mio.
c) Sanierung Alte Wollerauerstrasse Teil «Etappe 1»	Fr.	0.4 Mio.
d) Verbindungsstrasse Hauptstrasse – Felsenstrasse	Fr.	0.3 Mio.
e) Meteorwasserleitung Alte Wollerauerstrasse Teil «Etappe 1»	Fr.	0.3 Mio.
f) Ausbau und Systemanpassung Steuerung ARA Höfe	Fr.	0.5 Mio.

Die Investitionsrechnung 2014 beinhaltet die **Umklassierung von vier Liegenschaften**, nämlich Liegenschaft Friedheim, Land Roos Fritschweg, Land westlich Postgebäude und Land Turm-Matt, vom **Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen**. Diese Liegenschaften stehen in direktem Zusammenhang mit der Erbringung von öffentlichen Dienstleistungen und stellen deshalb Verwaltungsvermögen dar. Wertmässig hat dies keinen Einfluss, da alle Objekte mit Fr. 1.– in der Bilanz stehen und so auch umklassiert werden.

Die im Finanzplan **2015–2017 enthaltenen Investitionsvorhaben zwischen Fr. 18.1 Mio. und Fr. 25.5 Mio.** pro Jahr zeigen auf, dass in der **Zukunft wesentliche** Investitionen auf die Gemeinde zukommen. Zudem ist aufgrund des Volksentscheids in Freienbach bezüglich Zubringer Wilen (Fällmistunnel) dieser Posten nach wie vor nicht im Finanzplan enthalten. Diesbezüglich finden Gespräche und Analysen zur möglichen weiteren Entwicklung statt. Aus finanzplanerischer Sicht ist somit im Jahr 2014 die Situation neu zu beurteilen.

Nebst vielen kleineren Vorhaben beziehen sich die grösseren Investitionsprojekte auf die Realisierung der **Junkerstrasse** mit brutto Fr. 8.0 Mio., auf die **Infrastruktur Dorfmat** mit Fr. 14.0 Mio., auf die **Infrastruktur Riedmatt** mit Fr. 14.0 Mio., auf verschiedene **Investitionsbeiträge Alterszentrum Turm-Matt/Wohnen im Alter** mit total Fr. 19.7 Mio. sowie auf einen **Investitionsbeitrag Verlegung Starkstromhochleitungen** mit Fr. 5.0 Mio. Bekanntlich sind solche Vorhaben betreffend deren Realisierung stets mit Unsicherheiten verbunden. Bei den jeweiligen Sachvorlagen wird der Gemeinderat den Einfluss auf den Steuerfuss, das Eigen- wie Fremdkapital sowie die Folgekosten transparent darstellen.

3.5. Zusammenfassung

- Trotz der sich im Jahr 2013 **unter den Erwartungen entwickelnden Steuereinnahmen** und trotz des diesbezüglichen **fehlenden Wachstums** kann aufgrund der Zielsetzung, «die Kosten unter Kontrolle zu halten», ein **Voranschlag 2014 mit einem verkraftbaren Aufwandüberschuss** präsentiert werden.
- Das zum Teil **höhere gebundene Ausgabenwachstum** konnte durch Minderaufwendungen andersweitig kompensiert werden.
- Im Vergleich zum Voranschlag 2013, welcher einen negativen Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit reflektierte, weist der **Voranschlag 2014 einen positiven Geldfluss** auf.
- Eine **Kreditaufnahme** ist aufgrund der liquiden Mittel **nicht notwendig**.
- Der **Kostenentwicklung ist auch inskünftig besondere Beachtung** zu schenken.
- Das per Ende 2014 geplante **Eigenkapital** beträgt **Fr. 33.3 Mio.**, resp. die liquiden Mittel sind per Ende 2014 auf Fr. 17.4 Mio. veranschlagt.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

4. Konsequenz aufgrund Zielsetzung und Sicherung des gesunden Haushalts

4.1. Beibehaltung des Steuerfusses

bei 60 % einer Einheit

Der bessere Abschluss der laufenden Rechnung 2012 sowie das hohe Eigenkapital verbunden mit den vorhandenen liquiden Mitteln reflektieren nach wie vor eine solide Finanzbasis der Gemeinde Wollerau. Zudem führten die zusätzlichen Abschreibungen der Vergangenheit dazu, dass das betriebswirtschaftliche Eigenkapital um rund Fr. 24.8 Mio. höher ist. **Diese finanzielle Ausgangslage, gefestigt durch das hohe Eigenkapital (vorausbezahlte Steuern), stellt eine gute Basis dar, den Steuerfuss auf dem aktuellen Niveau zu belassen.**

Auch wenn aus heutiger Sicht die Konsequenzen aufgrund der eingangs erwähnten Herausforderungen schwer abschätzbar sind und sich eine Steuereinnahmenplanung als schwierig erweist, ergibt sich kein nachhaltiger Grund, den Steuerfuss aufgrund des ausgewiesenen Eigenkapitals, aber auch aufgrund der vorhandenen liquiden Mittel, zu verändern. Der Gemeindefinanzhaushalt ist in der Lage, mögliche Einnahmenschwankungen auffangen zu können, und entsprechend setzt der **Gemeinderat hohe Priorität auf einen verlässlichen und stabilen Steuerfuss.**

5. Schlussfolgerung

Der Voranschlag 2014 unter Berücksichtigung der vorangehenden Konsequenzen führt zu folgenden Eckwerten:

Aufwandüberschuss	Fr.	– 0.7 Mio.
Eigenkapital	Fr.	33.3 Mio.
Fremdkapital (keine Kredite von Dritten)	Fr.	12.3 Mio.

Wird der Aufwandüberschuss ins Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt, beläuft sich dieser auf rund 2.1 Prozent, was eine verkraftbare und vertretbare Grösse darstellt.

Der Gemeinderat definierte im Jahr 2010 das Ziel für das **Eigenkapital neu:**

«Das Eigenkapital muss so hoch sein, dass die **Aufwandüberschüsse der Jahre «des Voranschlags» sowie der «Finanzplanperiode» gedeckt** sind. Zusätzlich darf das Eigenkapital am Ende der Finanzplanperiode **nicht Minus** sein.»

Mit dem geplanten Eigenkapital **per Ende 2014 von Fr. 33.3 Mio.**, resp. per **Ende Finanzplan-Periode 2017 von Fr. 23.5 Mio.**, ist diese Zielsetzung mehr als erreicht.

Auch das geplante **Fremdkapital** liegt weit unter der vom Gemeinderat festgelegten maximalen Zielgrösse von einem Jahressteuerertrag (100% einer Steuereinheit Fr. 47.0 Mio.). Auch wird die Gemeinde per **Ende 2014 keine Kredite/ Darlehen bei Dritten** unterhalten.

Bericht – Hochrechnung – Voranschlag – Finanzplan

5.1. Der Gemeinderat beantragt

Die finanzielle Lage der Gemeinde ist trotz des geplanten Aufwandüberschusses, aber vor allem Dank der besseren Abschlüsse der Vorjahre nach wie vor in einer soliden Verfassung. Durch die Beibehaltung des Steuerfusses bei 60% einer Einheit festigt die Gemeinde ihre Position für die zukünftigen Herausforderungen und die Sicherung des zukünftigen Steueraufkommens. Die Aufwendungen und Investitionen im Jahr 2014 können vollumfänglich durch die vorhandenen liquiden Mittel finanziert werden. Das geplante Eigenkapital stellt nach wie vor eine hohe, aber auch solide Reserve für die Zukunft dar. Der Gemeinderat schlägt Ihnen deshalb vor, den Voranschlag 2014 mit einem gleichbleibenden Steuerfuss zu genehmigen.

Wollerau, Oktober 2013

Alfred Böni, Säckelmeister

Antrag

Die Gemeindeversammlung genehmigt:

1. den vorliegenden Voranschlag 2014 mit einem **Aufwandüberschuss von Fr. 683'900** und **Nettoinvestitionen von Fr. 4'213'800** bei einem unveränderten Steuerfuss **von 60 Prozent einer Einheit** sowie den **Nachkredit zu Lasten der laufenden Rechnung 2013 von Fr. 21'400.**

Voranschlag 2014 – Erläuterungen

Allgemeine Bemerkungen

Für den Voranschlag 2014 wurde mit gleichbleibendem Steuerfuss von 60% gerechnet. Die Sondersteuern wie Lotteriegewinn-, Liquidationsgewinn- und Kapitalabfindungssteuern sind mit Fr. 515'000.– veranschlagt.

Die Grundstückgewinnsteuern sind gemäss Regierungsratsbeschluss vom 10. September 2013 mit Fr. 721'200.– budgetiert. Mit gleichem Beschluss des Regierungsrates wurde die Steuerkraftabschöpfung für das Jahr 2014 mit Fr. 7'389'500.– für Wollerau festgelegt.

Die ordentlichen Abschreibungen wurden nach den kantonalen Vorschriften berechnet und betragen für das Jahr 2014 Fr. 1'896'400.–.

Exekutive/Gemeindebehörde

012.300.10 Vermehrte Sitzungs- und Taggelder

Allgemeine Verwaltung

020.315.10 Mehrkosten Wartung/Support/Unterhalt EDV Gemeindeverwaltung

Öffentliche Sicherheit

103.352.00 Kostenanteil für Betreibungsamt Höfe
 120.301.00 Vermehrte Vermittler-Fälle
 120.318.10 Unentgeltliche Prozessführung Vermittleramt
 140.310.00 Flyer für Nachwuchswerbung Feuerwehr Wollerau
 140.318.50 150 Jahre Feuerwehr Wollerau
 140.430.00 Die seit 1.1.2007 gültigen **Grundgebühren der Feuerwehersatzabgabe** bleiben **unverändert** bei Fr. 60.– und werden einkommensabhängig berechnet.

Bildung

205 Kostendach Familienergänzende Kinderbetreuung gemäss Sachvorlage Fr. 450'000.–
 210.302.00 Höhere Lohnkosten Primarschule
 210.307.00 Überbrückungsrenten Lehrpersonen
 210.315.10 Mehrkosten Unterhalt EDV Primarschule
 214 Kostendach Musikschule gemäss Sachvorlage Fr. 470'000.–
 251.314.00 Malerarbeiten Korridor mit Treppenanteile Runggelmatt, Schallschutzmassnahmen Büro Schulleitung, Schulanlagen Dorf

Kultur und Freizeit

300.365.20 Jugendblasorchester Höfe; Beitragswechsel von Musikschule zum Vereinsbeitrag
 305.311.20 Diverse Regale für Gemeindebibliothek
 340.50.314.00 Ersatzanschaffung Holzlaufsteg Itlimoosweiher
 340.80.312.00 Mehrkosten Erdgas, Wasser und Abwasser Freizeitpark Erlenmoos

Voranschlag 2014 – Erläuterungen

Soziale Wohlfahrt

500.362.00	Höhere Kosten Pflegefinanzierung
520.361.00	Höhere Kosten Prämienverbilligungen
570.318.10	Externe Dienstleistungen Alterszentrum Turm-Matt
580.10.366.60	Mehrkosten Ausländer
581.366.00	Mehrkosten Asylbewerber

Verkehr

620.10.314.10	Mehrkosten Schneeräumung Winterdienst
620.10.315.00	Mehrkosten Dieselbezug und Unterhalt Maschinenpark
620.10.318.00	Sanierung Roosstrasse A3 bis Fritschweg Planungskosten
630.366.00	Diverse Kleinprojekte, Beiträge Gemeinde an öffentliche Wege und Strassen
650.10.361.00	Höherer Beitrag an öffentlichen Verkehr (Kanton)
650.20.318.10	Mehrkosten lokaler Busbetrieb Linie 175

Umwelt und Raumordnung

710.434.00	Abwassergebühren bleiben unverändert (letzte Anpassung per 1.1.2013): Fr. 1.55/m³ Frischwasserverbrauch
710.610.00	Einmalige Anschlussgebühren Abwasser bleiben unverändert (letzte Anpassung per 1.1.2013): Fr. 15.–/m³ pro umbauten Raum gemäss SIA 116
720.316.00	Entsorgung Sonderabfälle aus Privathaushalten und Kleingewerben, Übernahme durch Gemeinde
720.318.00	Mehrkosten Führen Hol-System
720.365.00	Mehrkosten Beiträge Papiersammlungen
720.434.00	Die Kehrichtgrundgebühren und Kehrichtgebühren bleiben unverändert wie folgt: Grundgebühren pro Einheit Fr. 40.– (letzte Anpassung per 1.1.2008) 17 Liter Fr. 1.10 35 Liter Fr. 2.– 110 Liter Fr. 4.30 Sperrgut pro 10 kg eine Sperrgutmarke à Fr. 4.– Containerwägesystem WIGA Fr. 0.32 pro Kilo (letzte Anpassung per 1.1.2010)
780.10.317.00	Inventarplan landwirtschaftliche Elemente/Umweltschutzaktionen
780.30.352.00	Erneuerung Kühlanlage Notschlachtlokal für Tierkörperbeseitigungen
790.318.01	Projektwettbewerb Infrastruktur Dorfmatte und Riedmatte
790.318.15	Regierungsprogramm Umsetzung von Leitsätzen/Leitbild; Raumordnung
790.318.20	Lärmschutzsanierungsprogramm Gemeindestrassen

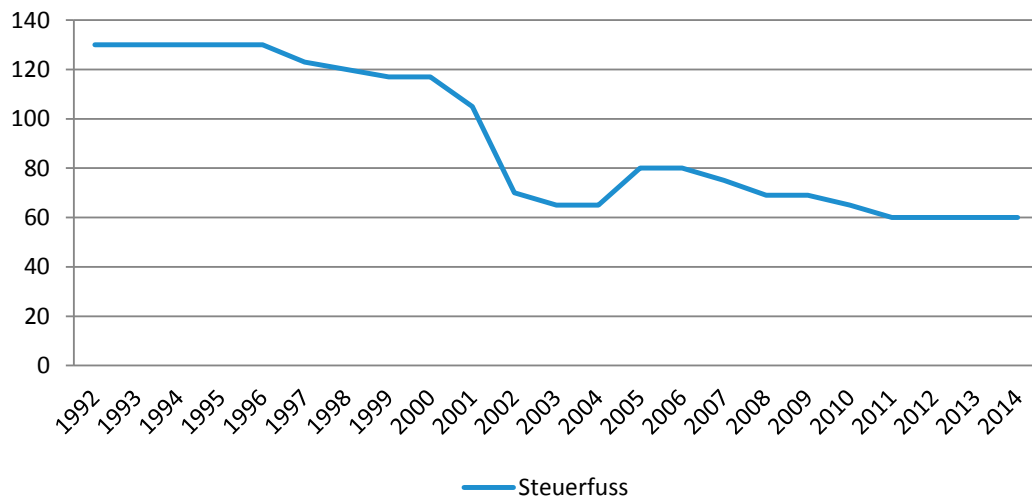
Finanzen und Steuern

945.314.00	Einbau Wandschränke für Musikschule und Sanierung Dusche für Judoraum, Liegenschaft Verenahof
------------	---

Finanzierungsnachweis – Voranschlag 2014

Zusammenfassung	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Soll	Haben	Soll	Haben	Soll	Haben
Laufende Rechnung						
Total Aufwand	36'540'400		39'951'300		38'596'365.16	
Total Ertrag		35'856'500		35'785'400		39'613'338.55
Ertragsüberschuss					1'016'973.39	
Aufwandüberschuss		683'900		4'165'900		
Total	36'540'400	36'540'400	39'951'300	39'951'300	39'613'338.55	39'613'338.55
Investitionsrechnung						
Total Ausgaben	5'068'604		9'711'000		4'880'839.00	
Total Einnahmen		854'804		4'670'000		441'350.00
Nettoinvestitionen		4'213'800		5'041'000		4'439'489.00
Total	5'068'604	5'068'604	9'711'000	9'711'000	4'880'839.00	4'880'839.00
Finanzierung						
Nettoinvestitionen	4'213'800		5'041'000		4'439'489.00	
Ordentliche Abschreibungen		1'896'400		2'298'300		1'533'657.00
Zusätzliche Abschreibungen						2'544'651.00
Saldo Spezialfinanzierungen	746'100		859'100		841'209.24	
Aufwandüberschuss Laufende Rechnung	683'900		4'165'900			
Ertragsüberschuss Laufende Rechnung						1'016'973.39
Finanzierungsfehlbetrag		3'747'400		7'767'700		185'416.85
Finanzierungsüberschuss						
Total	5'643'800	5'643'800	10'066'000	10'066'000	5'280'698.24	5'280'698.24
Selbstfinanzierungsgrad		26.3%		-32.6%		107.1%

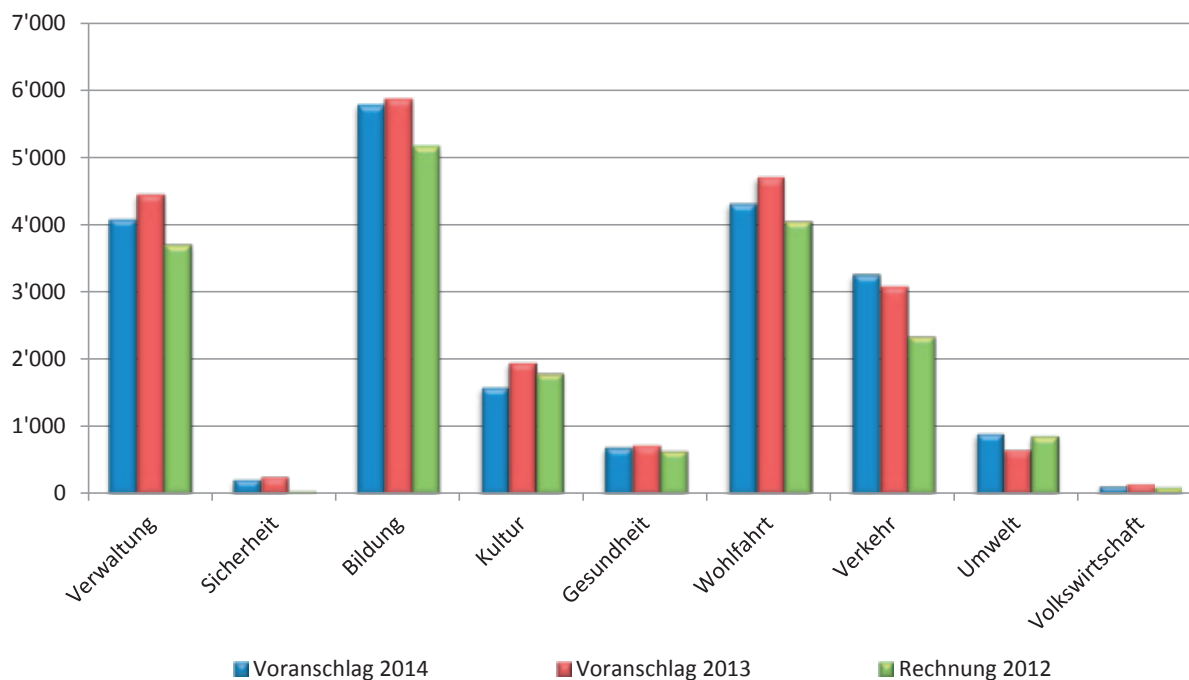
Steuerfussentwicklung



Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Übersicht	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	4'809'900	714'700	5'138'800	669'100	4'175'350.82	463'930.12
Nettoaufwand		4'095'200		4'469'700		3'711'420.70
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	981'900	761'700	961'200	700'100	925'329.61	878'316.25
Nettoaufwand		220'200		261'100		47'013.36
2 BILDUNG	7'085'400	1'290'000	7'112'000	1'225'700	6'320'396.49	1'141'118.20
Nettoaufwand		5'795'400		5'886'300		5'179'278.29
3 KULTUR UND FREIZEIT	1'740'500	149'000	2'100'100	141'300	3'752'910.63	103'402.90
Nettoaufwand		1'591'500		1'958'800		3'649'507.73
4 GESUNDHEIT	808'200	112'700	869'200	145'400	738'409.05	89'201.25
Nettoaufwand		695'500		723'800		649'207.80
5 SOZIALE WOHLFAHRT	5'367'100	1'044'000	5'434'200	717'000	5'615'103.54	1'031'213.20
Nettoaufwand		4'323'100		4'717'200		4'583'890.34
6 VERKEHR	3'695'400	425'300	3'517'500	423'800	2'958'997.82	468'424.20
Nettoaufwand		3'270'100		3'093'700		2'490'573.62
7 UMWELT UND RAUMORDNUNG	3'235'200	2'331'600	3'274'600	2'608'700	3'414'416.19	2'515'926.34
Nettoaufwand		903'600		665'900		898'489.85
8 VOLKSWIRTSCHAFT	119'700	1'500	152'100	4'000	104'838.05	3'359.20
Nettoaufwand		118'200		148'100		101'478.85
9 FINANZEN UND STEUERN	8'697'100	29'026'000	11'391'600	29'150'300	10'590'612.96	32'918'446.89
Nettoertrag	20'328'900		17'758'700		22'327'833.93	
Ertragsüberschuss	36'540'400	35'856'500	39'951'300	35'785'400	38'596'365.16	39'613'338.55
Aufwandüberschuss		683'900		4'165'900	1'016'973.39	
	36'540'400	36'540'400	39'951'300	39'951'300	39'613'338.55	39'613'338.55

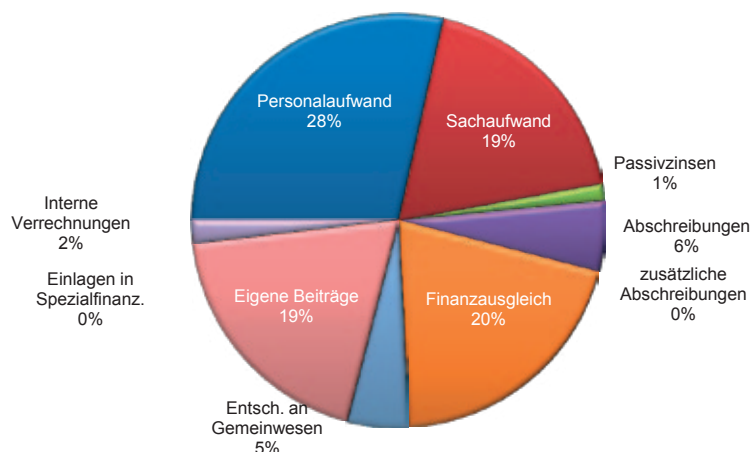
Nettoaufwand ohne zusätzliche Abschreibungen pro Aufgabenbereich



Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Artengliederung	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
3 A U F W A N D	36'540'400		39'951'300		38'596'365.16	
30 Personalaufwand	10'408'000		10'475'000		9'357'863.35	
300 Behörden, Kommissionen	438'800		439'500		430'695.50	
301 Löhne Verwaltungs-/Betriebspersonal	4'122'700		4'134'900		3'721'552.20	
302 Löhne Lehrkräfte	4'043'100		3'855'000		3'661'704.15	
303 Sozialversicherungsbeiträge	706'900		693'500		638'352.75	
304 Personalversicherungsbeiträge	761'500		1'003'200		659'469.70	
305 Unfall-+ Krankenversicherungsbeiträge	164'200		161'800		128'585.90	
307 Rentenleistungen	4'300		0		0.00	
308 Entschädigungen temporäre Arbeitskräfte	10'000		10'000		6'307.25	
309 Übriger Personalaufwand	156'500		177'100		111'195.90	
31 Sachaufwand	6'828'100		7'091'900		7'002'170.19	
310 Büro-/Schulmat./Drucksachen	262'300		258'300		235'166.80	
311 Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	471'100		851'800		770'585.52	
312 Wasser, Energie, Heizmaterial	282'300		257'600		232'016.39	
313 Verbrauchsmaterialien	93'700		92'300		120'723.73	
314 DL Dritter baulicher Unterhalt	958'500		1'068'000		1'037'441.21	
315 DL Dritter übriger Unterhalt	439'200		403'900		391'573.12	
316 Mieten, Pachten, Benützungskosten	556'700		626'300		557'680.74	
317 Spesenentschädigungen	189'100		165'500		140'352.18	
318 Dienstleistungen und Honorare	3'421'500		3'213'700		3'398'641.59	
319 Übriger Sachaufwand	153'700		154'500		117'988.91	
32 Passivzinsen	481'900		499'100		416'736.60	
321 Kurzfristige Schulden	50'000		50'000		36'258.70	
323 Sonderrechnungen	77'900		95'100		111'519.00	
329 Übrige Zinsen	354'000		354'000		268'958.90	
33 Abschreibungen	2'018'100		2'404'000		4'139'778.87	
330 Finanzvermögen	121'700		105'700		61'470.87	
331 Ordentliche Abschreibungen	1'896'400		2'298'300		1'533'657.00	
332 Zusätzliche Abschreibungen	0		0		2'544'651.00	
34 Finanzausgleich	7'389'500		10'110'500		9'171'600.00	
342 Steuerkraftausgleich	7'389'500		10'110'500		9'171'600.00	
35 Entsch. an Gemeinwesen	1'741'200		1'771'200		1'741'231.90	
351 Kanton	16'200		18'500		15'676.25	
352 Gemeinden, Bezirke u. Zweckverbände	1'725'000		1'752'700		1'725'555.65	
36 Eigene Beiträge	7'029'500		6'992'800		6'177'779.00	
361 Kanton	3'385'800		3'359'600		2'958'357.60	
362 Gemeinden, Bezirke u. Zweckverbände	601'400		559'000		623'349.30	
365 Private Institutionen	685'300		852'200		623'563.80	
366 Private Haushalte	2'357'000		2'222'000		1'972'508.30	
38 Einlagen in Spezialfinanzierungen	0		3'200		36'595.25	
380 Einlagen in Spezialfinanzierungen	0		3'200		36'595.25	
39 Interne Verrechnungen	644'100		603'600		552'610.00	
390 Anteil Personalaufwand	272'100		234'200		209'000.00	
393 Anteil Kapitalzinsen	372'000		369'400		343'610.00	

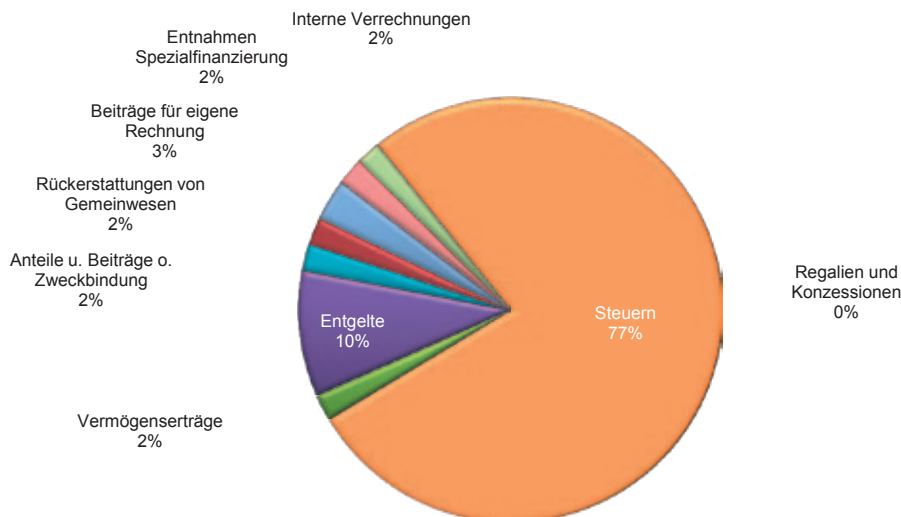
Aufwandstruktur 2014



Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Artengliederung	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
4 E R T R A G		35'856'500		35'785'400		39'613'338.55
40 Steuern		27'688'000		27'973'000		31'459'407.10
400 Einkommens- und Vermögenssteuern		25'252'000		25'537'000		28'505'450.65
401 Ertrags- und Kapitalsteuern		2'400'000		2'400'000		2'917'230.45
406 Hundesteuern		36'000		36'000		36'726.00
41 Regalien und Konzessionen		500		1'000		484.65
410 Konzessionen		500		1'000		484.65
42 Vermögenserträge		718'900		754'000		860'900.49
421 Guthaben		67'000		108'000		133'224.84
423 Liegenschaftserträge Finanzvermögen		231'300		222'000		405'756.90
424 Buchgewinne Anl. Finanzvermögen		0		0		61'834.00
426 Beteiligungen Verwaltungsvermögen		37'500		25'000		25'651.75
427 Liegenschaftserträge Verw.vermögen		305'200		303'900		122'914.00
429 Übrige Vermögenserträge		77'900		95'100		111'519.00
43 Entgelte		3'437'300		3'280'400		3'494'169.87
430 Ersatzabgaben		410'000		410'000		423'936.25
431 Gebühren für Amtshandlungen		431'900		402'900		362'208.45
433 Schulgelder		324'900		298'600		281'372.20
434 Andere Benützungsgebühren		1'649'000		1'732'400		1'584'254.75
436 Rückerstattungen		621'500		436'500		842'398.22
439 Übrige Erträge						
44 Anteile u. Beiträge o. Zweckbindung		722'700		542'100		533'659.20
440 Anteile an Bundeseinnahmen		1'500		4'000		3'359.20
441 Anteile an Kantonseinnahmen		721'200		538'100		530'300.00
45 Rückerstattungen von Gemeinwesen		759'200		655'000		628'470.15
450 Bund		297'000		209'000		102'485.40
451 Kanton		3'500		3'500		122'689.80
452 Gemeinden, Bezirke u. Zweckverbände		458'700		442'500		403'294.95
46 Beiträge für eigene Rechnung		1'139'700		1'114'000		1'205'832.60
460 Bund		150'000		120'000		209'132.70
461 Kanton		939'100		930'000		946'174.90
462 Gemeinden, Bezirke u. Zweckverbände		50'600		59'000		50'525.00
469 Übrige Beiträge		0		5'000		0.00
48 Entnahmen Spezialfinanzierung		746'100		862'300		877'804.49
480 Entnahmen Spezialfinanzierungen		746'100		862'300		877'804.49
49 Interne Verrechnungen		644'100		603'600		552'610.00
490 Aufteilung Personalaufwand		272'100		234'200		209'000.00
493 Aufteilung Kapitalzinsen		372'000		369'400		343'610.00

Ertragsstruktur 2014



Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	4'809'900	714'700	5'138'800	669'100	4'175'350.82	463'930.12
011	Legislative/Gemeindevers.	117'500		114'300		106'080.45	
300.00	Tag- und Sitzungsgelder	2'000		2'500		160.00	
300.10	Entschädigungen RPK und Wahlbüro	30'000		28'000		29'970.00	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	4'200		4'000		3'667.90	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	200		200		124.90	
310.00	Drucksachen, Publikationen, Literatur	53'500		52'000		48'157.65	
318.00	Externe Buchprüfungskosten	27'600		27'600		24'000.00	
012	Exekutive/Gemeindebehörde	685'200		677'200		663'498.10	
300.00	Entschädigungen	210'000		210'000		210'001.20	
300.10	Tag- und Sitzungsgelder	154'000		144'000		151'520.00	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	51'000		50'000		50'170.10	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	8'000		8'000		9'450.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	4'500		4'500		4'069.10	
310.00	Öffentlichkeitsarbeit, Gemeindebroschüre	5'000		4'500		372.70	
317.00	Spesenentschädigungen	31'800		33'300		30'702.55	
317.20	Ehrenaussgaben, Repräsentationskosten	22'000		24'000		9'491.20	
318.00	Rechts- und Beratungskosten	80'000		80'000		118'920.65	
318.10	Jungbürger-/Neuzuzügerfeier und Altersjubilare	15'000		15'000		10'361.80	
319.00	Übriger Aufwand	6'200		6'200		4'978.35	
319.10	Finanzkompetenzen Gemeinderat	50'000		50'000		15'848.00	
365.00	Beiträge an Vereine und Verbände	9'200		9'200		9'112.45	
365.10	Solidaritätsbeiträge	30'000		30'000		30'000.00	
365.20	Beiträge an Ortsparteien	8'500		8'500		8'500.00	
020	Gemeindeverwaltung	2'322'200	299'100	2'616'100	263'500	2'202'905.52	263'181.87
301.00	Besoldungen	1'400'000		1'391'800		1'304'901.30	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	112'000		111'400		102'847.10	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	133'000		132'300		112'671.95	
304.10	Ausgleich BVG Rentenbarwert Rentner			250'000			
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	28'000		27'900		21'753.90	
308.00	Temporäre Aushilfen	10'000		10'000		6'307.25	
309.00	Aus- und Weiterbildung	33'000		33'000		14'520.80	
309.10	Personalrekrutierungskosten	20'000		20'000		23'628.10	
310.00	Büromaterial, Drucksachen, Inserate	40'000		40'000		42'534.96	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	5'000		5'000		9'838.15	
311.10	Anschaffungen EDV	73'000		104'000		56'522.15	
311.20	Projektkosten DMS	29'000		55'900		101'699.80	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	8'000		8'000		9'408.40	
315.10	Miete, Wartung, Unterhalt EDV	198'500		183'500		168'034.77	
316.00	Miete/Leasing Kopiergeräte	13'000		15'400		12'357.80	
317.00	Spesenentschädigungen	26'600		26'600		25'104.53	
318.00	Telefon, Fax, Porti	89'500		92'000		87'893.26	
318.10	Gebührenaufwand	56'000		59'000		58'815.00	
318.20	Einzugs- und Betreibungsspesen	15'000		15'000		11'970.80	
318.30	Sachversicherungsprämien	14'800		14'000		14'575.70	
318.40	Externe Dienstleistungen	7'000		10'000		5'663.50	
319.00	Übriger Aufwand	9'800		9'800		11'186.90	
319.10	Arbeitssicherheit	1'000		1'500		669.40	
431.00	Gebühren		170'000		153'000		129'402.70
436.00	Rückerstattungen Betreibungs- und Mahnkosten		12'000		11'000		16'103.72
436.30	Rückerstattungen EO und Mutterschaft		2'000		3'000		3'980.95
436.50	Versicherungsrückerstattungen						10'622.00
436.60	Rückerstattungen Diverse Dienstleistungen						4'000.00
451.00	Rückerstattungen AHV-Zweigstelle		3'500		3'500		3'510.50
452.00	Steuereinzugsentschädigung		91'600		88'000		91'562.00
490.00	Interne Verrechnungen		20'000		5'000		4'000.00
025	Zivilstandsamt Ausserschwyz	26'500		34'700		22'421.95	
352.00	Verwaltungskostenanteil Zivilstandsamt Ausserschwyz	26'500		34'700		22'421.95	
029	Bau-/Liegenschaftsverwaltung	1'061'000	220'000	1'045'700	210'000	983'244.35	170'241.75
301.00	Besoldungen	758'000		755'100		725'009.65	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	60'700		60'500		59'421.15	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	73'800		73'500		73'913.65	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	15'200		15'100		11'873.35	
310.00	Büromaterial, Drucksachen, Inserate	7'000		5'000		4'258.70	
316.00	Miete/Leasing Kopiergerät	6'300		4'000		3'975.00	
318.00	Baukontrollen/Plankopien	140'000		132'500		82'632.60	
318.10	Externe Dienstleistungen					22'160.25	
431.00	Gebühren Baubewilligungen/ Baukontrollen		220'000		210'000		170'241.75
062	Gemeindeverwaltung Wächlen	200'200	14'000	219'100	14'000	190'937.10	30'506.50
301.00	Besoldung Hausabwarte	56'800		58'500		55'770.00	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	4'600		4'700		4'546.00	
304.00	Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse	5'200		5'700		5'619.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	1'200		1'200		941.65	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	4'000		4'000		4'026.90	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	18'600		19'600		19'796.45	
313.00	Verbrauchsmaterial	5'000		4'500		5'882.40	
314.00	Baulicher Unterhalt	70'800		88'600		67'874.85	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
315.00	Unterhalt Mobiliar, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	3'000		3'100		1'414.10	
318.00	Hauswartung	23'000		21'200		17'673.65	
318.10	Sachversicherungen	8'000		8'000		7'392.10	
427.00	Mietzinserträge		14'000		14'000		14'000.00
436.00	Rückerstattungen Versicherungsleistungen						16'506.50
063	Lieg. alte Wollerauerstr. 2	380'100	181'600	408'800	181'600		
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	2'000		2'000			
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	9'600		9'300			
313.00	Verbrauchsmaterial	700		500			
314.00	Baulicher Unterhalt	7'000		7'000			
318.00	Sachversicherungsprämien	2'500		2'600			
318.10	Externe Hauswartung	5'000		3'600			
331.00	Ordentliche Abschreibungen	269'200		292'400			
393.00	Passivzinsen	84'100		91'400			
427.00	Mietzinserträge		181'600		181'600		
071	Liegenschaften Verw.Verm.	17'200		22'900		6'263.35	
301.00	Besoldungen Hausabwarte	8'900		10'000		1'641.30	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	800		800		135.35	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	800		900		164.40	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	200		200		28.15	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	1'900		1'700		1'734.90	
314.00	Baulicher Unterhalt	4'000		8'800		2'052.45	
318.00	Sachversicherungsprämien	600		500		506.80	
1	ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	981'900	761'700	961'200	700'100	925'329.61	878'316.25
100	Vermessung	5'000		7'500	4'000	1'659.05	1'256.85
318.00	Nachführungskosten	5'000		7'500		1'659.05	
436.00	Beiträge				4'000		1'256.85
102	Grundbuchbereinigung	6'000		15'000		3'150.65	
318.00	Grundbuchbereinigung	6'000		15'000		3'150.65	
103	Betreibungswesen	15'200			8'400	35'879.35	
352.00	Verwaltungskostenanteil BA Höfe	15'200				35'879.35	
462.00	Einnahmenüberschuss BA Höfe				8'400		

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
104 Vormundschaft			700		7'843.26	25'960.00
319.00 Übriger Aufwand			700		7'843.26	
431.00 Gebühren						25'960.00
106 Marktwesen	28'200	5'000	31'200	5'000	26'560.40	5'250.00
311.00 Anschaffungen Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	5'000		8'500		4'923.60	
319.00 Markt- und Chilibkosten	23'200		22'700		21'636.80	
434.00 Platz- und Standgebühren Märkte und Chilbi		5'000		5'000		5'250.00
107 Wirtschaftswesen		10'500		11'000		9'388.65
410.00 Plakatgebühren		500		1'000		484.65
431.10 Betriebs- und Anlassgebühren		10'000		10'000		8'904.00
114 Sicherheitsdienst Gemeinde	52'500		50'500		46'428.90	
318.00 Sicherheits- und Überwachungs- dienst	52'500		50'500		46'428.90	
120 Vermittleramt Höfe	230'700	202'300	208'100	185'000	209'488.50	189'061.70
301.00 Besoldung Vermittler	150'000		135'000		149'780.00	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	12'000		10'800		10'211.35	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	15'000		13'500		11'237.40	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	3'000		2'700		2'498.35	
309.00 Aus- und Weiterbildung	2'200		7'600			
316.00 Miete	12'000		12'000		12'000.00	
318.00 Telefon, Fax, Porti	15'000		15'000		14'957.10	
318.10 Unentgeltliche Prozessführung	12'500					
319.00 Übriger Aufwand	4'000		6'500		4'804.30	
390.00 Interne Verrechnungen	5'000		5'000		4'000.00	
431.00 Vermittlergebühren		31'900		29'900		27'700.00
452.00 Kostenbeitrag Vertrags- gemeinden		170'400		155'100		161'361.70
140 Feuerwehr (Spezialfinanz.)	530'100	530'100	472'900	472'900	513'702.60	513'702.60
300.00 Entschädigungen Sekretariat	1'500		1'000		1'500.00	
300.10 Entschädigungen Kommando	14'000		14'000		14'000.00	
301.00 Besoldungen Materialwarte	12'500		10'500		11'800.00	
301.10 Sold Übungsdienste	72'500		75'000		67'325.00	
301.20 Sold Aktiveinsätze	25'000		25'000		31'024.25	
301.30 Besoldungen	2'600		2'500		2'462.60	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	2'600		2'600		2'588.05	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensions- kasse	300		300		246.60	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	100		100		42.05	
309.00 Instruktionkurse, Tagungen	31'700		38'500		29'371.30	
309.10 Bezirks- und Rekrutenübungen	9'700		10'400		5'625.00	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
310.00 Büromaterial, Drucksachen, Inserate	10'200		5'200		4'535.70	
311.00 Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	38'500		59'000		88'369.90	
311.10 Anschaffung Bekleidung	23'000		34'500		2'812.30	
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	8'000		8'000		6'683.35	
313.00 Verbrauchsmaterial	9'000		9'000		7'380.75	
314.00 Baulicher Unterhalt	6'000		9'000		10'071.25	
315.00 Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	25'500		27'000		48'415.50	
315.10 Unterhalt Ausrüstung	3'000		3'000		1'279.65	
317.00 Verpflegung	10'500		11'500		6'480.75	
318.00 Telefon- und Alarmdienst	20'000		20'700		27'524.30	
318.10 Sachversicherungsprämien	1'900		1'800		1'714.65	
318.20 Motorfahrzeugversicherung	7'900		5'900		5'816.25	
318.50 150 Jahre Feuerwehr Wollerau	22'000					
319.00 Übriger Aufwand/Verbandsbeiträge	4'500		4'500		2'924.50	
330.00 Abschreibungen, Erlasse	1'000		5'000		438.65	
331.00 Ordentliche Abschreibungen	150'600		67'900		77'000.00	
380.00 Einlage in Spezialfinanzierung			3'200		36'595.25	
393.00 Passivzinsen	16'000		17'800		19'675.00	
429.00 Zinsertrag Spezialfinanzierung		14'900		13'600		13'908.00
430.00 Ersatzabgaben		410'000		410'000		423'936.25
436.00 Vergütungen für aktive Einsätze		30'500		30'500		50'921.85
461.00 Beiträge vom Kanton		8'100		13'800		19'936.50
480.00 Entnahme Spezialfinanzierung		61'600				
490.00 Oelwehr/Interne Verrechnung		5'000		5'000		5'000.00
150 Militär	16'000		58'300		16'583.70	119'179.30
150.20 Schiesswesen	16'000		58'300		16'583.70	119'179.30
318.00 Sachversicherungsprämien					454.50	
365.00 Unterhaltsbeitrag Schiessanlage Roggenacker Pfäffikon	16'000		58'300		16'129.20	
451.00 Kantonsbeitrag Sanierung Schiessanlage Obermühle						119'179.30
160 Zivilschutz	24'400	13'800	37'100	13'800	13'561.50	14'517.15
160.10 Zivile Landesverteidigung	24'400	13'800	37'100	13'800	13'561.50	14'517.15
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	500		500			
314.00 Baulicher Unterhalt	5'500		21'000			
315.00 Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	6'000		3'500		2'767.95	
318.00 Telefon, Fax, Porti	1'500		1'500		331.45	
318.10 Sachversicherungsprämien	4'700		4'600		4'326.30	
351.00 Betriebskosten	6'200		6'000		6'135.80	
461.10 Rückerstattung Unterhalt		13'800		13'800		14'517.15

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
161	Reg. Sicherheitskomm. Höfe	73'800		79'900		50'471.70	
161.10	Reg. Sicherheitskomm. Höfe	73'800		79'900		50'471.70	
318.70	Reg. Sicherheitskomm. SIKO	73'800		79'900		50'471.70	
2	BILDUNG	7'085'400	1'290'000	7'112'000	1'225'700	6'320'396.49	1'141'118.20
200	Kindergarten	709'000	102'800	793'100	120'900	660'817.70	104'500.00
302.00	Besoldungen	577'000		645'000		548'870.45	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	46'200		51'600		39'751.05	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	57'700		66'500		47'607.45	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	11'600		12'900		9'042.55	
310.00	Büromaterial, Drucksachen, Inserate, Schulmaterial	12'400		12'200		10'804.82	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	200		1'000		2'665.83	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	300		300			
317.00	Veranstaltungen, Kulturanlässe	3'600		3'600		2'075.55	
461.00	Kantonsbeiträge		102'800		120'900		104'500.00
205	Familienergänzende Kinderbetreuung	450'000		450'000		314'811.95	
316.00	Raumkosten	85'800		85'800			
365.20	Defizitbeitrag Gemeinde	327'100		340'000		314'811.95	
390.00	Interne Verrechnung div. Aufwände Bächergässli 9	37'100		24'200			
210	Primarschule	3'697'900	704'300	3'432'500	657'600	3'353'528.40	670'031.55
302.00	Besoldungen	2'820'000		2'590'000		2'574'837.00	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	225'600		207'200		209'740.05	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	282'000		267'000		261'284.20	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	56'400		51'800		49'391.65	
307.00	Überbrückungsrenten	4'300					
309.00	Aus- und Weiterbildung	9'600		8'200		5'229.20	
310.00	Büromaterial, Drucksachen, Inserate, Schulmaterial	104'200		111'900		97'988.70	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	23'900		24'100		21'381.80	
311.10	Anschaffungen EDV	61'500		75'000		31'694.25	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	15'700		10'900		10'795.85	
315.10	Miete, Wartung, Unterhalt EDV	38'500		30'000		31'221.40	
316.10	Miete/Leasing Kopiergerät	12'200		13'200		13'426.80	
317.00	Veranstaltungen, Kulturanlässe	34'600		33'800		37'432.50	
319.00	Übriger Aufwand	1'400		1'400		1'105.00	
352.00	Schulgelder an andere Gemeinden	8'000		8'000		8'000.00	
436.20	Rückerstattungen Vers.leist.						26'454.15

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
436.30	Rückerstattungen EO und Mutterschaft		10'000		10'000		15'077.25
452.00	Schulgelder von anderen Gemeinden		30'000				7'170.00
461.00	Kantonsbeiträge		618'300		601'600		575'392.15
462.00	Verrechnung Religionsunterricht		46'000		46'000		45'938.00
214	Musikschule	794'600	324'900	749'900	298'600	668'097.27	281'372.20
302.00	Besoldungen	602'000		577'400		496'252.90	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	48'200		45'400		38'718.70	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	42'200		39'700		29'482.40	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	9'100		8'500		5'668.55	
309.00	übriger Personalaufwand	5'600		5'100		5'480.75	
310.00	Büro- und Schulmaterialien, Drucksachen	8'200		5'700		7'807.02	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	13'000		25'200		13'143.90	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen Geräte und Fahrzeuge	12'300		12'400		6'592.40	
316.00	Raumkosten	6'000		6'000		12'630.00	
318.00	Telefon, Porti	2'200		2'700		2'428.95	
318.20	Dienstleistungen Dritter	19'900		10'900		49'151.70	
365.00	Verbandsbeiträge	900		900		740.00	
365.10	Beitrag Jugendblasorchester Höfe			10'000			
390.00	Interne Verrechnungen	25'000					
433.00	Einnahmen Schulgelder		324'900		298'600		281'372.20
218	Allgemeine Schuldienste	112'200		108'900		107'431.00	
301.00	Besoldungen	35'000		35'200		34'470.15	
302.00	Besoldungen Lehrkräfte	44'100		42'600		41'743.80	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	6'700		6'600		5'951.05	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	7'200		7'200		6'900.50	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	1'600		1'600		1'270.70	
309.00	Aus- und Weiterbildung					2'985.00	
310.10	Lehrer- und Schülerbibliothek	8'800		8'800		7'315.20	
313.00	Verbrauchsmaterial	3'700		3'700		2'923.20	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	4'400		2'500		2'731.85	
318.00	Transporte und Entschädigung Verpflegung					445.00	
318.20	Motorfahrzeugversicherung	700		700		694.55	
219	Schulverwaltung	435'100	46'100	493'200	49'900	304'448.85	35'600.00
300.00	Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	16'000		21'000		15'760.00	
301.00	Besoldungen	303'100		347'100		198'383.10	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	26'600		30'300		17'793.90	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	30'000		34'200		19'020.00	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	6'600		7'600		3'637.40	
309.00	Aus- und Weiterbildung	4'300		4'000		2'556.15	
310.00	Büromaterial, Drucksachen, Inserate	4'000		4'000		3'838.20	
310.10	Schulbroschüre/Flyer	9'000		9'000		7'553.15	
311.00	Anschaffungen und Anschaffungen EDV	1'200		5'300		5'774.55	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	2'400		1'400		1'620.00	
316.00	Miete/Leasing Kopiergerät	3'000		2'100		2'038.80	
317.00	Repräsentationskosten	14'500		13'200		13'462.15	
318.10	Telefon, Fax, Porti	14'400		14'000		13'011.45	
461.00	Kantonsbeiträge		46'100		49'900		35'600.00
220	Heilpädagog. Tagesschule	290'000		530'000		341'066.70	
361.00	Beitrag an Kanton	230'000		460'000		256'686.00	
362.00	Beitrag an Gde. Freienbach	60'000		70'000		84'380.70	
251	Schulanlagen Dorf	508'000	20'800	462'100	20'500	529'838.52	20'667.45
301.00	Besoldungen Hausabwarte	202'800		198'700		200'558.90	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	16'300		15'900		16'018.25	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	18'300		17'800		14'839.20	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	4'100		4'000		2'869.10	
309.00	Aus- und Weiterbildung	9'900		9'800		7'204.10	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	7'200		9'200		37'263.75	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	99'900		94'400		88'569.29	
313.00	Verbrauchsmaterial	17'500		16'500		17'395.63	
314.00	Baulicher Unterhalt	96'900		59'400		115'223.00	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	8'600		11'600		10'225.30	
318.00	Sachversicherungsprämien	21'500		19'800		18'168.65	
318.30	Hauswartung	5'000		5'000		1'503.35	
427.00	Mietzinserträge		20'400		20'400		20'400.00
434.00	Benützungsgebühren		400		100		-70.00
436.00	Rückerstattungen Versicherungsleistungen						337.45
252	Schultrakt Roos	17'600		17'000		15'847.75	375.00
301.00	Besoldungen Hausabwarte	9'000		9'000		8'860.15	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	700		700		686.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	100		100		55.10	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	3'600		3'200		2'518.75	
313.00	Verbrauchsmaterial	700		500		900.00	
314.00	Baulicher Unterhalt	3'000		3'000		2'343.25	
318.00	Sachversicherungsprämien	500		500		484.50	
436.00	Versicherungsrückerstattungen						375.00

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
253	Schulpavillon Riedmatt	33'900		51'100		24'152.60	
301.00	Besoldungen Hausabwarte	13'000		13'000		13'505.15	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	1'100		1'100		1'115.70	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	1'200		1'200		1'107.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	300		300		230.00	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	2'600		2'500		2'401.10	
313.00	Verbrauchsmaterial	1'000		800		1'650.00	
314.00	Baulicher Unterhalt	14'000		31'500		3'534.80	
318.00	Sachversicherungsprämien	700		700		608.85	
254	Liegenschaft Bächergässli 9	37'100	91'100	24'200	78'200	355.75	28'572.00
301.00	Besoldungen Hausabwarte	2'500		2'500			
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	200		200			
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	300		300			
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	100		100			
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	5'500		2'500			
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	8'100		7'300			
313.00	Verbrauchsmaterial	1'200		1'000			
314.00	Baulicher Unterhalt	12'500		6'000			
318.00	Sachversicherungsprämien	400		400		355.75	
318.50	Externe Hauswartung	6'300		3'900			
423.00	Mietzinserträge		54'000		54'000		28'572.00
490.00	interne Verrechnung		37'100		24'200		
3	KULTUR UND FREIZEIT	1'740'500	149'000	2'100'100	141'300	3'752'910.63	103'402.90
300	Kulturförderung	140'700		154'900		95'744.75	
311.00	Ankauf und Pflege von Kulturgütern	10'000		25'000		3'400.00	
317.00	Spesen übriger Personalaufwand	500		500		500.00	
318.00	Kulturveranstaltungen	34'500		38'500		26'662.65	
318.10	Veranstaltungskalender	16'400		16'400		16'041.40	
318.20	WOLO / Wollerau bewegt	20'000		25'000		15'315.70	
365.10	Beitrag 1. August-Feier	6'500		6'500		4'000.00	
365.20	Beiträge an Vereine und Organisationen	52'800		43'000		29'825.00	
305	Gemeindebibliothek	98'600	22'000	96'300	24'000	86'847.39	21'337.90
301.00	Besoldungen	50'000		54'000		47'404.00	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	4'000		4'300		3'026.55	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	1'000		1'000		681.75	
309.00	Aus- und Weiterbildung	1'000		1'000		1'015.70	
311.00	Medienanschaffungen	22'000		22'000		22'065.59	
311.10	Anschaffungen EDV			4'000			

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
311.20	Anschaffungen Mobilien	8'300				6'156.00	
313.00	Verbrauchsmaterial	5'000		5'000		2'248.80	
315.00	Wartung EDV	5'800		3'500		2'938.60	
318.00	Telefon, Fax, Porti	1'500		1'500		1'310.40	
434.00	Benützungsgebühren		22'000		24'000		21'337.90
330	Anlagen und Wanderwege	34'000		44'000		27'874.25	
314.00	Unterhalt öff. Plätze und Anlagen	31'000		39'000		27'874.25	
318.00	Überarbeitung Wegrodel	3'000		5'000			
340	Sport und Freizeit / Anlagen	1'467'200	127'000	1'804'900	117'300	3'542'444.24	82'065.00
340.10	Allgemeines	206'300		326'300		183'882.75	
311.00	Anschaffungen Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	45'000		165'000		26'513.95	
316.10	Baurechtszinse Korporation / EW Höfe	146'300		146'300		143'332.00	
318.20	Aktivitäten Sport- und Freizeitkommission	5'000		5'000		4'036.80	
365.10	Beitrag Seebad Richterswil und Hüttnersee	10'000		10'000		10'000.00	
340.20	MGH Riedmatt	104'200	4'000	124'800	5'100	105'579.35	4'020.00
301.00	Besoldungen Hausabwarte	40'200		40'300		30'145.30	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	3'300		3'300		2'497.65	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensions- kasse	3'600		3'600		2'500.80	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	800		900		514.25	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	5'000		9'000		14'649.15	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	24'500		19'800		23'160.10	
313.00	Verbrauchsmaterial	2'400		2'100		2'873.35	
314.00	Baulicher Unterhalt	13'000		34'600		20'358.65	
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	5'100		5'100		3'097.75	
318.10	Sachversicherungsprämien	6'300		6'100		5'782.35	
434.00	Benützungsgebühren		4'000		5'100		4'020.00
340.30	Sportanlage Roos	74'000	2'000	70'800	2'000	80'227.40	2'120.00
301.00	Besoldungen Hausabwarte	30'100		29'200		40'449.20	
303.00	Arbeitgeberbeitrag AHV, IV, EO, ALV, FAK	2'400		2'400		3'330.35	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensions- kasse	2'800		2'900		3'990.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	600		600		674.70	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	2'500		3'000		321.30	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	8'000		7'800		7'261.45	
313.00	Verbrauchsmaterial	3'500		3'000		3'750.00	
314.00	Baulicher Unterhalt	4'000		3'800		5'448.35	
314.10	Unterhalt Plätze und Anlagen	15'500		14'100		11'469.20	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
315.00 Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	3'000		2'500		2'093.00	
318.00 Sachversicherungsprämien	1'600		1'500		1'439.85	
434.00 Benützungsgebühren		2'000		2'000		2'120.00
340.40 Freizeitanlage Strandweg	33'000		56'100		332'539.60	
301.00 Besoldungen Hausabwarte	10'300		10'300		10'101.75	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	900		900		834.50	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	1'000		1'000		886.80	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	300		300		150.30	
311.00 Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	1'000		1'000			
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	800		800		627.35	
313.00 Verbrauchsmaterial	600		500		900.00	
314.00 Baulicher Unterhalt	5'000		29'700		2'104.35	
314.10 Unterhalt Plätze und Anlagen	10'500		9'000		5'749.90	
316.00 Miete Parkplätze	2'500		2'500		2'500.00	
318.00 Sachversicherungsprämien	100		100		51.45	
331.00 Ordentliche Abschreibungen					24'691.20	
332.00 Zusätzliche Abschreibungen					283'942.00	
340.50 Freizeitanlage Itlimoosweiher	29'000		4'000		7'876.40	
314.00 Unterhalt Anlagen	29'000		4'000		7'876.40	
340.60 Beiträge an Sportvereine	28'600		138'600		10'600.00	
365.00 Beiträge Sportvereine	11'600		11'600		10'600.00	
365.10 Beitrag FC Platzunterhalt	17'000		17'000			
365.30 Beitrag an FC Wollerau Platzbeleuchtung			110'000			
340.70 Jugendarbeit/-Treff	207'000	54'000	206'100	54'000	219'321.35	54'000.00
301.00 Besoldungen	133'000		130'000		125'219.15	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	10'700		10'400		10'047.40	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	8'800		8'500		6'858.65	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	2'700		2'600		1'936.30	
309.00 Übriger Personalaufwand	8'000		8'000		1'733.50	
311.00 Anschaffungen und Unterhalt	6'000		6'000		8'388.45	
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	7'200		6'200		6'829.75	
313.00 Verbrauchsmaterial	1'000		800		1'660.80	
314.00 Baulicher Unterhalt	8'100		9'200		35'238.45	
318.00 Aufwand für Aktivitäten	12'000		15'000		8'522.85	
318.10 Telefon, Porti	2'000		2'500		1'121.95	
318.20 Sachversicherungsprämien	400		400		351.60	
318.50 Hauswartung	6'600		6'000		5'390.50	
318.60 Praktikumsbegleitung					5'652.00	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
319.00 Übriger Aufwand	500		500		370.00	
452.00 Kostenbeitrag Gemeinde Feusisberg		54'000		54'000		54'000.00
340.80 Freizeitpark Erlenmoos	785'100	67'000	878'200	56'200	2'602'417.39	21'925.00
301.00 Besoldungen	177'400		172'000		135'483.35	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	14'200		13'700		11'022.75	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	17'600		17'000		11'470.50	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	3'500		3'500		2'263.05	
309.00 übriger Personalaufwand	3'000		3'800		1'500.00	
311.00 Anschaffungen Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	30'000		58'000		124'817.90	
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	43'600		33'600		31'309.10	
313.00 Verbrauchsmaterial	8'000		7'000		5'938.35	
314.00 Baulicher Unterhalt	13'500		29'700		30'993.74	
314.10 Unterhalt Plätze und Anlagen	35'000		58'800		12'288.10	
315.00 Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	6'000		4'100		2'235.30	
318.00 Sachversicherungsprämien	4'500		6'500			
318.10 Telefon, Fax, Porti	2'500		2'500		1'986.55	
318.20 ausserordentliche Kosten Mieterwechsel					45'000.00	
331.00 Ordentliche Abschreibungen	324'800		356'600		520'108.70	
332.00 Zusätzliche Abschreibungen					1'567'900.00	
393.00 Passivzinsen	101'500		111'400		98'100.00	
423.00 Mieteinnahmen		47'000		36'200		18'200.00
434.00 Arbeitsleistungen für Dritte		20'000		20'000		3'725.00
4 GESUNDHEIT	808'200	112'700	869'200	145'400	738'409.05	89'201.25
440 Ambulante Krankenpflege	778'400	112'700	833'700	145'400	713'026.50	89'201.25
300.00 Entschädigungen, Tag- und Sitzungsgelder	7'000		15'000		4'400.00	
303.00 Arbeitgeberbeitrag AHV, IV EO, ALV, FAK	900		1'000		492.70	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	100		200		6.55	
318.00 Kostenanteil Pflegekommission	144'000		180'000		114'817.90	
352.00 Gemeindeanteil Spitex	626'400		637'500		593'309.35	
452.00 Kostenbeiträge Vertragsgemeinden		112'700		145'400		89'201.25
460 Schulgesundheitsdienst	16'300		16'000		12'097.15	
300.00 Entschädigungen	3'400		3'100		2'534.30	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	300		300		155.95	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	100		100		24.95	
313.00 Verbrauchsmaterial	500		500			
318.00 Ärztliche- und zahnärztliche Untersuchungen	12'000		12'000		9'381.95	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
470 Lebensmittelkontrolle			6'000		-382.75	
318.00 Kostenanteil Laboratorium			6'000		-382.75	
491 Seerettungsdienst	13'500		13'500		13'668.15	
352.10 Kostenanteil Seerettungsdienst	13'500		13'500		13'668.15	
5 SOZIALE WOHLFAHRT	5'367'100	1'044'000	5'434'200	717'000	5'615'103.54	1'031'213.20
500 Sozialversicherungen	1'721'500		1'800'400		1'604'565.30	
361.20 Beiträge an Ergänzungsleistung	1'180'100		1'311'400		1'065'596.70	
362.00 Pflegefinanzierung	541'400		489'000		538'968.60	
520 Krankenversicherung	314'400		299'600		313'151.05	
361.00 Beiträge an den Kanton	314'400		299'600		313'151.05	
570 Alters- und Pflegeheim	369'800		370'300		951'272.00	
318.00 Planungskosten Gesamtprojekt Turm-Matt	50'000		75'000		20'252.00	
318.10 Externe Dienstleistungen	10'000					
331.00 Ordentliche Abschreibungen	68'500		53'800		175'000.00	
332.00 Zusätzliche Abschreibungen					525'000.00	
352.00 Kostenanteil Verwaltung	24'000		24'000		30'000.00	
352.10 Pflegeplatzbeitrag Alterszentrum Etzel F'berg	54'800		55'000		38'520.00	
365.00 Defizitbeitrag Stiftung Alterszentrum Turm-Matt	100'000		100'000		100'000.00	
393.00 Passivzinsen	62'500		62'500		62'500.00	
580 Wirtschaftliche Sozialhilfe	1'799'600	692'000	1'809'000	442'000	1'723'376.95	816'830.55
580.10 Wirtschaftliche Sozialhilfe	1'799'600	692'000	1'809'000	442'000	1'723'376.95	816'830.55
316.00 Mietwohnungen	39'600		119'000		151'979.80	
366.50 Schweizerbürger in Gemeinde	750'000		1'050'000		730'182.70	
366.60 Ausländer	700'000		300'000		490'429.20	
366.61 vorläufig Aufgenommene und anerkannte Flüchtlinge	250'000		270'000		302'970.65	
366.70 Gemeindebürger in anderen Kt.	10'000		20'000		8'121.60	
366.80 Alimentenbevorschussung	50'000		50'000		39'693.00	
436.50 Persönliche Rückerstattungen		500'000		300'000		547'669.65
436.80 Alimenten Rückerstattungen		12'000		12'000		21'493.35
460.00 Rückerstattung Bund (Ausland)		150'000		120'000		209'132.70
461.00 Rückerstattungen Kanton		30'000		10'000		38'534.85

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
581	Asylwesen	534'000	352'000	474'000	275'000	306'920.15	214'382.65
366.00	Asylbewerber	534'000		474'000		306'920.15	
436.00	Persönliche Rückerstattungen		55'000		66'000		111'897.25
450.00	Rückerstattungen vom Bund		297'000		209'000		102'485.40
582	Arbeitslosenhilfe	50'000		60'000		60'296.05	
318.00	Arbeitseinsatzprogramm	50'000		60'000		60'296.05	
589	Übrige Sozialhilfe	577'800		620'900		655'522.04	
589.10	Sozialverwaltung	198'700		220'100		180'293.64	
309.00	Aus- und Weiterbildung	5'000		11'000		124.00	
317.00	Spesenentschädigungen	1'000		1'000		178.90	
318.00	Massnahmen aus Altersleitbild	130'600		135'000		119'896.84	
318.10	Integrationskosten	20'000		24'000		17'439.25	
365.00	Beiträge soziale Institutionen	42'100		49'100		42'654.65	
589.20	Sozialberatung Höfe	379'100		400'800		475'228.40	
352.00	Gemeindeanteil Sozialzentrum Höfe	379'100		400'800		475'228.40	
6	VERKEHR	3'695'400	425'300	3'517'500	423'800	2'958'997.82	468'424.20
620	Gemeindestrassen	1'619'200	399'500	1'505'300	399'300	1'353'978.92	445'326.20
620.10	Gemeindestrassen	929'300	130'300	809'400	130'100	765'511.42	166'809.25
311.00	Ersatzanschaffung Kommunalfahrzeug			50'000			
311.10	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	13'000		16'500		16'966.70	
313.00	Hausnummerierungen	1'000		1'000		497.30	
313.10	Signalisationen, Markierungen	26'000		30'000		57'206.75	
314.00	Unterhalt Strassen und Plätze	37'000		37'000		42'384.18	
314.10	Winterdienst	90'000		70'800		82'757.34	
314.20	Unterhalt und Betrieb Strassenbeleuchtung	100'000		113'000		74'821.35	
314.40	Sanierung und Ausbau Strassen	50'000		50'000		74'587.70	
314.60	Neuanlagen Strassenbeleuchtung	21'000		20'000			
315.00	Unterhalt Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	83'000		70'000		77'516.35	
318.00	Planungs- und Projektierungskosten	148'000		120'000		124'350.00	
318.02	Planungskosten Strandweg					56'970.85	
318.10	Sachversicherungsprämien	10'000		12'000		8'415.65	
319.00	Übriger Aufwand	1'500		1'500		1'089.05	
331.00	Ordentliche Abschreibungen	325'100		217'600		11'836.20	
332.00	Zusätzliche Abschreibungen					136'112.00	
393.00	Passivzinsen	23'700					

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
429.00 Zinsertrag Vorteilsabgaben		10'300		10'100		9'115.00
461.00 Kantonsbeiträge		120'000		120'000		157'694.25
620.20 Personalaufwand	658'200	200'000	661'900	200'000	556'320.05	210'267.95
301.00 Besoldungen Strassenwärter	546'000		546'000		466'022.40	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	43'700		46'400		38'007.85	
304.00 Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	45'000		45'000		34'904.40	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	11'000		12'000		7'753.10	
309.00 Übriger Personalaufwand	12'500		12'500		9'632.30	
436.00 Rückerstattungen Versicherungsleistungen/EO						10'267.95
490.00 Interne Verrechnung Personalaufwand Abfallbeseitigung		200'000		200'000		200'000.00
620.30 Werkhof "Fürti"	31'700	69'200	34'000	69'200	32'147.45	68'249.00
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	16'700		15'000		14'912.50	
313.00 Verbrauchsmaterial	800		500		1'023.95	
314.00 Baulicher Unterhalt	8'900		12'200		11'351.55	
318.00 Telefon, Fax, Porti	3'000		4'000		2'717.35	
318.10 Sachversicherungsprämien	2'300		2'300		2'142.10	
427.00 Mietzinserträge		69'200		69'200		68'249.00
621 Parkhaus Dorf	52'000	20'000	52'700	18'700	45'404.25	20'265.00
301.00 Besoldungen Hausabwarte	14'800		14'800		7'878.00	
303.00 Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	1'200		1'200		658.35	
304.00 Arbeitgeberbeiträge Pensionskasse	1'400		800		604.20	
305.00 Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	300		300		102.90	
311.00 Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	1'500		1'500			
312.00 Wasser, Energie, Heizmaterial	5'900		6'100		5'491.35	
313.00 Verbrauchsmaterial	2'400		2'200		2'878.25	
314.00 Baulicher Unterhalt	12'900		13'500		15'407.45	
318.00 Sachversicherungsprämien	2'800		2'700		2'529.75	
318.10 Parkplatzbewirtschaftungskontr.	8'800		9'600		9'854.00	
427.00 Parkplatzgebühren		20'000		18'700		20'265.00
622 Parkplatzabgeltungen		5'800		5'800		2'833.00
429.00 Zinsertrag Parkplatzabgeltung		5'800		5'800		2'833.00
630 Privatstrassen, Übergänge	58'000		18'000		44'191.00	
366.00 Gemeindebeiträge an öffentliche Strassen und Wege	58'000		18'000		44'191.00	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
650	Regionalverkehr	1'966'200		1'941'500		1'515'423.65	
650.10	Grundversorgung Öffentlicher Verkehr	1'164'300		843'600		769'330.10	
318.00	Verkehrskonzept	3'000		5'000			
361.00	Betriebsbeitrag Öffentlicher Verkehr	1'161'300		838'600		769'330.10	
650.20	Lokaler Busbetrieb	801'900		1'097'900		746'093.55	
314.00	Ausbau Haltestelle, Anschaffung und Werbung	22'000		23'000		27'899.15	
318.00	Busbetrieb Linie 176	75'000		75'000		70'330.40	
318.10	Busbetrieb Linie 175	700'000		666'500		647'392.00	
318.20	Busbetrieb Linie N27	4'900		4'500		472.00	
331.00	Ordentliche Abschreibungen			326'300			
393.00	Passivzinsen			2'600			
7	UMWELT / RAUMORDNUNG	3'235'200	2'331'600	3'274'600	2'608'700	3'414'416.19	2'515'926.34
710	Abwasserbeseitigung (Sp. Fi.)	1'321'100	1'321'100	1'579'400	1'579'400	1'439'280.40	1'439'280.40
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	5'000		5'000		4'416.20	
314.00	Unterhalt Kanäle und Leitungsnetz	75'000		75'000		81'332.60	
314.10	Betrieb und Unterhalt Pumpwerke, RWK	20'000		25'500		33'605.70	
318.00	Kanalisationkontrollen, Kanalfernsehen	5'000		5'000		697.65	
318.10	Nachführung Leitungskataster	5'000		5'000		1'490.40	
318.40	Vorsteuerkürzungen MWST	1'200		2'300		16'061.00	
330.00	Abschreibungen, Erlasse	200		200			
331.00	Ordentliche Abschreibungen	603'500		802'700		714'445.40	
352.00	Betriebskostenbeiträge ARA	550'000		555'000		484'061.45	
366.00	Beitrag für Umlegungen öffentl. Leitungen privater Grundstücke	5'000		40'000		50'000.00	
390.00	Oelwehreinsätze, Kurse	5'000		5'000		5'000.00	
393.00	Passivzinsen	46'200		58'700		48'170.00	
429.00	Zinsertrag Spezialfinanzierung		19'600		33'100		52'343.00
434.00	Abwassergebühren		700'000		780'000		651'125.95
480.00	Entnahme Spezialfinanzierung		601'500		766'300		735'811.45
720	Abfallbeseitigung (Sp. Fi.)	946'300	946'300	967'500	967'500	1'013'818.94	1'013'818.94
301.00	Besoldungen	23'000		22'800		22'800.05	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	2'000		1'900		2'252.15	
304.00	Arbeitgeberbeit. Pensionskasse	2'000		2'000		1'995.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	500		500		462.10	
309.00	Aus- und Weiterbildung	1'000		4'200		590.00	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	27'000		60'000		156'819.20	
311.10	Anschaff. Sammelstellen Bring-System	3'800		3'000		6'972.35	
315.00	Unterhalt Sammelstellen Bring-System	5'600		17'000		4'516.45	
316.00	Betrieb Sammelst. Bring-System	110'000		100'000		96'511.25	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
316.10 Presscontainer Kehricht Bring-System	70'000		70'000		56'929.29	
316.20 Miete Werkhof Fürti	50'000		50'000		50'000.00	
318.00 Führen Hol-System	260'000		230'000		249'207.45	
318.10 Kehrichtverb., Ents. Hol-System	170'000		180'000		149'531.90	
318.20 Öffentlichkeitsarbeit, Abfallkalender	6'500		7'000		3'667.50	
318.30 Sachversicherungen	800		800		800.00	
318.50 Vorsteuerkürzungen MWST	1'600		1'800		4'718.00	
318.60 Planungskosten			10'000			
330.00 Abschreibungen, Erlasse	500		500		-81.90	
365.00 Beiträge Papiersammlungen	12'000		6'000		6'128.15	
390.00 Interne Verrechnung Personalaufwand Tiefbau	200'000		200'000		200'000.00	
429.00 Zinsertrag Spezialfinanzierung		27'300		32'500		33'320.00
434.00 Kehrichtgebühren		800'000		800'000		802'572.15
434.30 Einnahmen Elektroschrott		8'000		7'000		8'675.70
434.40 Einnahmen Glas Recycling/ Karton/Blech und Alteisen		28'000		32'000		27'258.05
480.00 Entnahme Spezialfinanzierung		83'000		96'000		141'993.04
740 Friedhof+Bestattungswesen	189'500	8'000	203'300	8'000	129'877.95	7'980.00
314.00 Unterhalt Friedhofanlagen	59'000		59'500		57'756.40	
318.00 Beitrag Bestattungskosten	70'000		70'000		69'727.70	
318.10 Sachversicherungsprämien	300		300		252.95	
331.00 Ordentliche Abschreibungen	54'700		73'500		541.90	
332.00 Zusätzliche Abschreibungen					1'599.00	
393.00 Passivzinsen	5'500					
434.00 Gebühreneinnahmen Friedhof		8'000		8'000		7'980.00
750 Gewässerverbauungen	122'500		127'500		43'994.75	
314.00 Gewässerunterhalt	15'000		20'000		3'863.15	
331.00 Ordentliche Abschreibungen	100'000		107'500		10'033.60	
332.00 Zusätzliche Abschreibungen					30'098.00	
393.00 Passivzinsen	7'500					
780 Übriger Umweltschutz	162'600	56'200	167'200	53'800	132'171.60	54'847.00
780.10 Umweltschutzaktionen	142'100	51'600	147'500	49'200	115'076.45	50'260.00
317.00 Aufgaben Umweltschutz-beauftragter	44'000		18'000		14'924.05	
318.00 Anpassung Infrastruktur Itlimoos	7'000		17'000		5'912.35	
318.20 Abklärungs- und Beseitigungskosten Altlasten	17'000		33'300		19'802.00	
318.30 LEK Höfe (Landschaftsentwicklung)	22'500		30'000		28'904.70	
319.00 Tageskarte Gemeinde	51'600		49'200		45'533.35	
434.00 Benützungsgebühren Tageskarte Gemeinde		51'600		49'200		50'260.00
780.20 Hundekot-Behälter	4'500		4'500		4'668.50	
315.00 Anschaffungen und Unterhalt	4'500		4'500		4'668.50	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
780.30 Tierkörperbeseitigung	16'000	4'600	15'200	4'600	12'426.65	4'587.00
318.00 Betrieb und Unterhalt Sammelstelle	1'500		1'500		1'234.20	
351.00 Beitrag Kadaverabfuhr- und Verwertung	10'000		12'500		9'540.45	
352.00 Betriebskostenanteil Notschlachtlokal	4'500		1'200		1'652.00	
462.00 Anteil Kadaververwertung Gemeinde Feusisberg		4'600		4'600		4'587.00
790 Raumordnung	493'200		229'700		655'272.55	
318.00 Kosten Orts- und Raumplanung	65'000		61'500		76'126.00	
318.01 Projekt Dorfmatte Schule/Saal und Projekt Riedmatte	300'000					
318.02 Agglo Obersee	18'700		16'000		15'008.00	
318.03 Projekt Wohnen im Alter	10'000		50'000		511'640.00	
318.04 Projekt preiswertes Wohnen	50'000		80'000		27'665.45	
318.15 Umsetzung Leitbild	2'000					
318.20 Lärmschutz	47'500		22'200		24'833.10	
8 VOLKSWIRTSCHAFT	119'700	1'500	152'100	4'000	104'838.05	3'359.20
800 Landwirtschaft	35'500		36'000		35'264.30	
300.00 Entschädigungen Viehzählung	900		900		850.00	
303.00 Arbeitgeberbeitrag AHV, IV, EO, ALV, FAK	100		100		141.90	
365.30 Bewirtschaftungsbeiträge	34'500		35'000		34'272.40	
830 Tourismus	4'500		4'500		4'190.00	
365.00 Beitrag Verkehrsverein und Institutionen	4'500		4'500		4'190.00	
840 Industrie, Gewerbe, Handel	37'100		40'000		40'478.80	
318.00 Wirtschaftsförderung	37'100		40'000		40'478.80	
869 Übrige Energie	42'600	1'500	71'600	4'000	24'904.95	3'359.20
318.00 Einkauf Ökostrom	20'000		20'000		19'999.85	
318.10 Massnahmen Label Energiestadt	20'000		49'000		2'305.10	
365.10 Beiträge Label Energiestadt	2'600		2'600		2'600.00	
440.00 Rückvergütung CO2-Abgabe		1'500		4'000		3'359.20
9 FINANZEN UND STEUERN	8'697'100	29'026'000	11'391'600	29'150'300	10'590'612.96	32'918'446.89
900 Gemeindesteuern	974'000	27'688'000	904'000	27'973'000	883'666.77	31'459'407.10
329.00 Steuerskonti	354'000		354'000		268'958.90	
330.00 Abschreibungen, Erlasse	120'000		100'000		61'114.12	
361.00 Pauschale Steueranrechnung	500'000		450'000		553'593.75	

Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
400.00	Periodische Steuern lauf. Jahr Natürliche Personen		21'700'000		21'700'000		20'500'216.20
400.10	Periodische Steuern Vorjahre Natürliche Personen		3'000'000		3'000'000		1'720'706.90
400.20	Nach- und Strafsteuern		30'000		30'000		266'653.85
400.30	Eingang abgeschrieb. Steuern		7'000		7'000		15'388.65
400.40	Quellensteuern				300'000		11'127.90
400.50	Lotterie-, Liquidationsgewinn und Kapitalabfindungssteuern		515'000		500'000		5'991'357.15
401.00	Periodische Steuern lauf. Jahr Juristische Personen		1'900'000		1'900'000		1'749'664.65
401.10	Periodische Steuern Vorjahre Juristische Personen		500'000		500'000		1'167'565.80
406.00	Hundesteuern		36'000		36'000		36'726.00
920	Finanzausgleich	7'389'500		10'110'500		9'171'600.00	
342.00	Steuerkraftabschöpfung	7'389'500		10'110'500		13'960'600.00	
342.10	periodengerechte Anpassung Steuerkraftabschöpfung					-4'789'000.00	
931	Anteil an kantonalen Steuern		721'200		538'100		530'300.00
441.00	Grundstückgewinnsteuern		721'200		538'100		530'300.00
932	Einnahmenanteile		37'500		25'000		25'651.75
426.00	Wasserkraftabgaben		33'500		21'000		22'392.95
426.10	Gewinnanteil Etzelwerk AG		4'000		4'000		3'258.80
940	Kapitaldienst	136'900	439'000	154'100	477'400	157'617.99	476'834.84
940.10	Passivzinsen	136'900	372'000	154'100	369'400	157'617.99	343'610.00
318.00	Bank- und andere Gebühren	9'000		9'000		9'840.29	
321.10	Vergütungszinsen Steuern	50'000		50'000		36'258.70	
323.00	Zinsaufwand Sonderrechnungen	77'900		95'100		111'519.00	
493.00	Anteil Kapitalzinsen interne Verrechnung		372'000		369'400		343'610.00
940.20	Aktivzinsen		67'000		108'000		133'224.84
421.00	Zinsertrag		47'000		88'000		110'136.80
421.10	Verzugszinsen Steuern		20'000		20'000		23'072.09
421.20	Verzugszinsen übrige Gebühren						15.95
942	Liegenschaften Finanzverm.	28'000	52'200	28'000	52'200	112'003.65	161'228.90
314.00	Unterhalt	5'000		5'000		89'188.65	
352.00	Kapitalzinsvergütung Turm-Matt	23'000		23'000		22'815.00	
423.00	Mietzinserträge		52'200		52'200		99'394.90
424.00	Buchgewinne Grundstücke						61'834.00

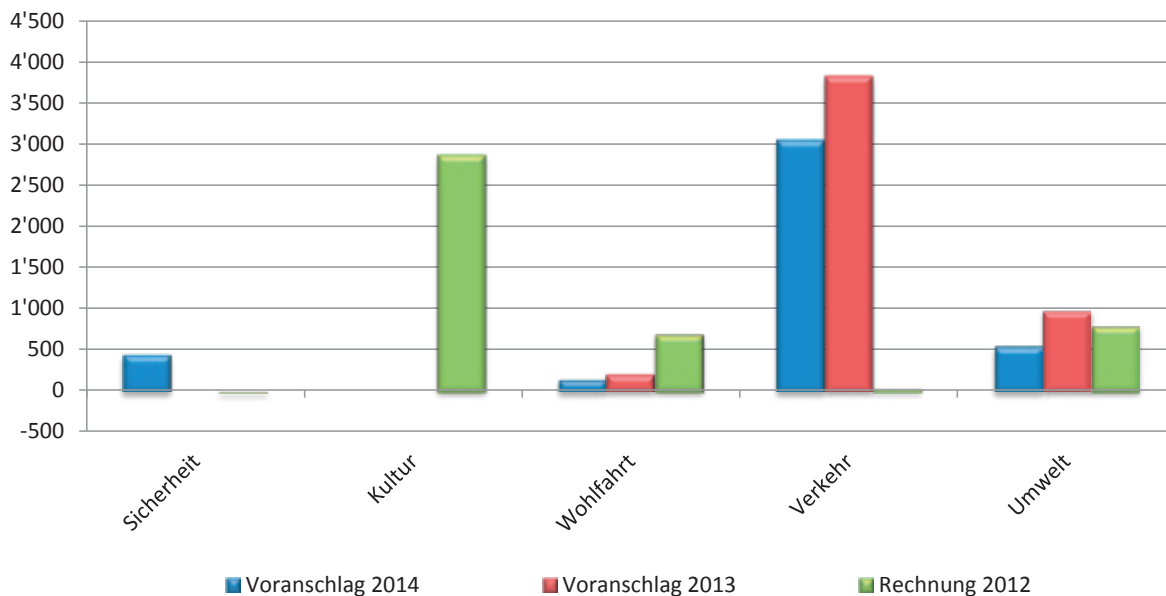
Laufende Rechnung – Voranschlag 2014

Laufende Rechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
944	Liegenschaft Friedheim	29'800	100	69'200	100	23'724.40	
301.00	Besoldungen Hausabwarte	13'800		14'200		11'491.70	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	1'100		1'200		948.15	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	1'300		1'300		1'152.00	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	300		300		195.05	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	1'000		1'000		329.95	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	5'700		6'100		2'072.35	
313.00	Verbrauchsmaterial	1'200		1'000		1'750.00	
314.00	Baulicher Unterhalt	4'500		43'200		4'961.95	
318.00	Sachversicherungsprämien	900		900		823.25	
423.00	Mietzinserträge		100		100		
945	Liegenschaft Verenahof	138'900	88'000	125'800	79'500	143'824.65	78'030.00
301.00	Besoldungen Hausabwarte	32'400		32'400		19'065.75	
303.00	Arbeitgeberbeiträge AHV, IV, EO, ALV, FAK	2'600		2'600		1'574.80	
304.00	Arbeitgeberbeitrag Pensionskasse	3'000		3'000		1'563.60	
305.00	Arbeitgeberbeitrag Kranken- und Unfallversicherung	700		700		324.40	
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	3'000		11'600		2'611.50	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial	12'100		10'700		10'411.50	
313.00	Verbrauchsmaterial	2'500		2'200		2'964.20	
314.00	Baulicher Unterhalt	53'900		34'100		76'967.95	
318.00	Sachversicherungsprämien	3'700		3'500		3'340.95	
393.00	Passivzinsen	25'000		25'000		25'000.00	
423.00	Mietzinserträge		78'000		79'500		78'030.00
490.00	Interne Verrechnungen		10'000				
946	Lieg. alte Wollerauerstr. 2					98'175.50	186'994.30
311.00	Anschaffung Mobilien, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge					456.60	
312.00	Wasser, Energie, Heizmaterial					3'820.90	
313.00	Verbrauchsmaterial					900.00	
314.00	Baulicher Unterhalt					55.10	
318.00	Sachversicherungsprämien					2'777.90	
393.00	Passivzinsen					90'165.00	
423.00	Mietzinserträge						181'560.00
436.00	Diverse Verrechnungen						5'434.30
993	Neutrale Posten				5'000		
469.00	Geschenke, Legate und übrige Zuwendungen				5'000		
Ertragsüberschuss		36'540'400	35'856'500	39'951'300	35'785'400	38'596'365.16	39'613'338.55
Aufwandüberschuss			683'900		4'165'900	1'016'973.39	
		36'540'400	36'540'400	39'951'300	39'951'300	39'613'338.55	39'613'338.55

Investitionsrechnung – Voranschlag 2014

Investitionsrechnung - Übersicht	Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	4	0	3'655'000	0	0.00	0.00
Nettoausgaben		4		3'655'000		
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	550'000	98'800	0	0	0.00	-24'960.00
Nettoeinnahmen / Ausgaben		451'200				-24'960.00
3 KULTUR UND FREIZEIT	0	0	0	0	2'884'641.90	0.00
Nettoausgaben						2'884'641.90
5 SOZIALE WOHLFAHRT	150'000	0	215'000	0	700'000.00	0.00
Nettoausgaben		150'000		215'000		700'000.00
6 VERKEHR	3'115'000	55'000	3'920'000	80'000	147'948.20	115'650.00
Nettoausgaben		3'060'000		3'840'000		32'298.20
7 UMWELT UND RAUMORDNUNG	1'253'600	701'000	1'921'000	935'000	1'148'248.90	350'660.00
Nettoausgaben		552'600		986'000		797'588.90
9 FINANZEN UND STEUERN	0	4	0	3'655'000	0.00	0.00
Nettoeinnahmen	4		3'655'000			
Einnahmenüberschuss	5'068'604	854'804	9'711'000	4'670'000	4'880'839.00	441'350.00
Ausgabenüberschuss		4'213'800		5'041'000		4'439'489.00
	5'068'604	5'068'604	9'711'000	9'711'000	4'880'839.00	4'880'839.00

Nettoausgaben pro Aufgabenbereich



Investitionsrechnung – Voranschlag 2014

Investitionsrechnung - Artengliederung		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	A U S G A B E N	5'068'604		9'711'000		4'880'839.00	
50	Sachgüter	4'230'004		6'575'000		2'970'021.05	
501	Tiefbauten	3'680'000		2'920'000		85'379.15	
503	Grundstücke/Hochbauten	4		3'655'000		2'884'641.90	
506	Mobilien/Maschinen/Fahrzeuge	550'000					
56	Eigene Beiträge	838'600		3'136'000		1'910'817.95	
562	Gemeinden, Bezirke, Zweckver.	688'600		2'921'000		1'210'817.95	
564	Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen						
565	Private Institutionen	150'000		215'000		700'000.00	
6	E I N N A H M E N		854'804		4'670'000		441'350.00
603	Hochbauten		4		3'655'000		
61	Nutzungsabgaben		405'000		680'000		266'020.00
610	Anschlussgebühren		375'000		640'000		269'430.00
611	Erschliessungsbeiträge		30'000		40'000		-3'410.00
65	Vorteilsabgeltungen		351'000		335'000		175'330.00
650	Entnahme aus Verpflichtungen		351'000		335'000		175'330.00
66	Beiträge für eigene Rechnung		98'800				
661	Kanton		98'800				
662	Gemeinden, Bezirke und Zweckverbände						
Einnahmenüberschuss		5'068'604	854'804	9'711'000	4'670'000	4'880'839.00	441'350.00
Ausgabenüberschuss			4'213'800		5'041'000		4'439'489.00
		5'068'604	5'068'604	9'711'000	9'711'000	4'880'839.00	4'880'839.00

Investitionsrechnung – Voranschlag 2014

Investitionsrechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	4		3'655'000			
063	Lieg. alte Wollerauerstr. 2			3'655'000			
503.00	Lieg. alte Wollerauerstr. 2			3'655'000			
071	Liegenschaften Verw. Verm.	4					
503.01	Liegenschaft Friedheim	1					
503.02	Land Roos	1					
503.03	Land westlich Postgebäude	1					
503.04	Land Turm-Matt	1					
1	ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	550'000	98'800				-24'960.00
140	Feuerwehr	550'000	98'800				
506.40	Pionierfahrzeug	550'000					
661.20	Kantonsbeitrag Fahrzeuge		98'800				
162	Schutzraumabgeltungen						-24'960.00
611.00	Ersatzbeiträge für Schutzraum- bauten						-24'960.00
3	KULTUR UND FREIZEIT					2'884'641.90	
340	Sport und Freizeit / Anlagen					2'884'641.90	
340.40	Freizeitanlage Strandweg					308'633.20	
503.00	Lärmschutzwand Strandweg					308'633.20	
340.80	Freizeitpark Erlenmoos					2'576'008.70	
503.00	Freizeitpark Erlenmoos					2'576'008.70	
5	SOZIALE WOHLFAHRT	150'000		215'000		700'000.00	
570	Alters- und Pflegeheim	150'000		215'000		700'000.00	
565.20	Investitionsbeitrag ausserordentl. Anschaffungen			165'000			
565.21	Investitionsbeitrag Ablösung Bankschulden					700'000.00	
565.40	Investitionsbeitrag Übernahme Baurecht von GAT			50'000			
565.50	Erwerb Lieg. Bächlipark Roos	150'000					

Investitionsrechnung – Voranschlag 2014

Investitionsrechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
6	VERKEHR	3'115'000	55'000	3'920'000	80'000	147'948.20	115'650.00
620	Gemeindestrassen	3'115'000	30'000	2'720'000	40'000	147'948.20	21'550.00
620.10	Gemeindestrassen	3'115'000	30'000	2'720'000	40'000	147'948.20	21'550.00
501.01	Sanierung Hermannsweidstr.					74'849.60	
501.03	Sanierung Strandweg	2'215'000		2'000'000			
501.05	Sanierung Stationsweg					32'159.85	
501.07	Sanierung alte Wollerauerstr. 3. Etappe	30'000		330'000			
501.08	Sanierung Bächergässli			40'000			
501.18	Verbindungsstrasse Neubau Hauptstr. - Felsenstr.	300'000		200'000			
501.19	Sanierung alte Wollerauerstr. 1. Etappe	400'000					
501.20	Zubringer Wilen (Fällmistunnel) Projektierungskredit	50'000		100'000			
501.26	Samstagernstrasse Trottoir Ergänzung "Proman"			50'000			
501.27	Verlängerung Mühlebachstrasse	100'000					
501.36	Neugestaltung Bushaltestelle Untere Sihlegg					40'938.75	
501.59	Fusswegverbindung Hergisroos bis Riedmatt	20'000					
611.00	Erschliessungsbeiträge/ Vorteilsabgaben		30'000		40'000		21'550.00
622	Parkplatzabgeltungen		25'000		40'000		94'100.00
610.00	Park/Abstellplatz-Abgeltung		25'000		40'000		94'100.00
650	Öffentlicher Verkehr			1'200'000			
562.00	Kostenbeteiligung Neubau Bushof Bahnhof Richterswil			1'200'000			
7	UMWELT / RAUMORDNUNG	1'253'600	701'000	1'921'000	935'000	1'148'248.90	350'660.00
710	Abwasserbeseitigung	1'153'600	701'000	1'197'000	935'000	1'105'976.40	350'660.00
501.10	Leitungssanierungen nach GEP	30'000		80'000		8'237.30	
501.61	Planungs-und Projektierungs- kosten	30'000		30'000		28'193.65	
501.72	Neubau Meteorwasserleitung Altenbach	20'000		50'000			
501.75	Schmutz-/Mischabwasserleitung Schwyzerstrasse			20'000			
501.77	Schmutz-/Mischabwasserleitung Bahnhofstrasse			20'000			
501.84	MWL Alte Wollerauerstrasse 1. Etappe MPL 37	165'000					
501.85	MWL Alte Wollerauerstrasse 1. Etappe MPL 38	300'000					
501.87	Meteorwasserleitung Hermannsweidstrasse					-99'000.00	
501.88	Schmutz-/Mischabwasserleitung Roosstrasse	20'000					

Investitionsrechnung - Detail		Voranschlag 2014		Voranschlag 2013		Rechnung 2012	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
562.10	Ausbau Kläranlage Freienbach ARA Höfe	203'600		734'000		1'168'545.45	
562.11	Systemanpassung Steuerung ARA Höfe	249'000		128'000			
562.20	Ausbau ARA Richterswil	41'000		40'000			
562.30	Fernwirk- u. Alarmierungssystem Sonderbauwerke	95'000		95'000			
610.00	Anschlussgebühren Kanalisation		350'000		600'000		175'330.00
650.00	Entnahme a. Verpflichtungen IR		351'000		335'000		175'330.00
740	Friedhof + Bestattungswesen			294'000		2'140.90	
562.00	Sanierung Friedhof			294'000		2'140.90	
750	Gewässerverbauungen	100'000		430'000		40'131.60	
562.10	Sanierung Krebsbach	100'000		390'000		40'131.60	
562.50	Gewässersanierung im Rahmen des GEP			40'000			
9	FINANZEN UND STEUERN		4		3'655'000		
942	Liegenschaften Finanzverm.		4				
603.00	Liegenschaft Friedheim		1				
603.01	Land Roos		1				
603.02	Land westlich Postgebäude		1				
603.03	Land Turm-Matt		1				
946	Lieg. alte Wollerauerstr. 2				3'655'000		
603.00	Lieg. alte Wollerauerstr. 2				3'655'000		
Einnahmenüberschuss		5'068'604	854'804	9'711'000	4'670'000	4'880'839.00	441'350.00
Ausgabenüberschuss			4'213'800		5'041'000		4'439'489.00
		5'068'604	5'068'604	9'711'000	9'711'000	4'880'839.00	4'880'839.00

Finanzplan 2015–2017 – Laufende Rechnung

Artengliederung - in Fr. 1'000

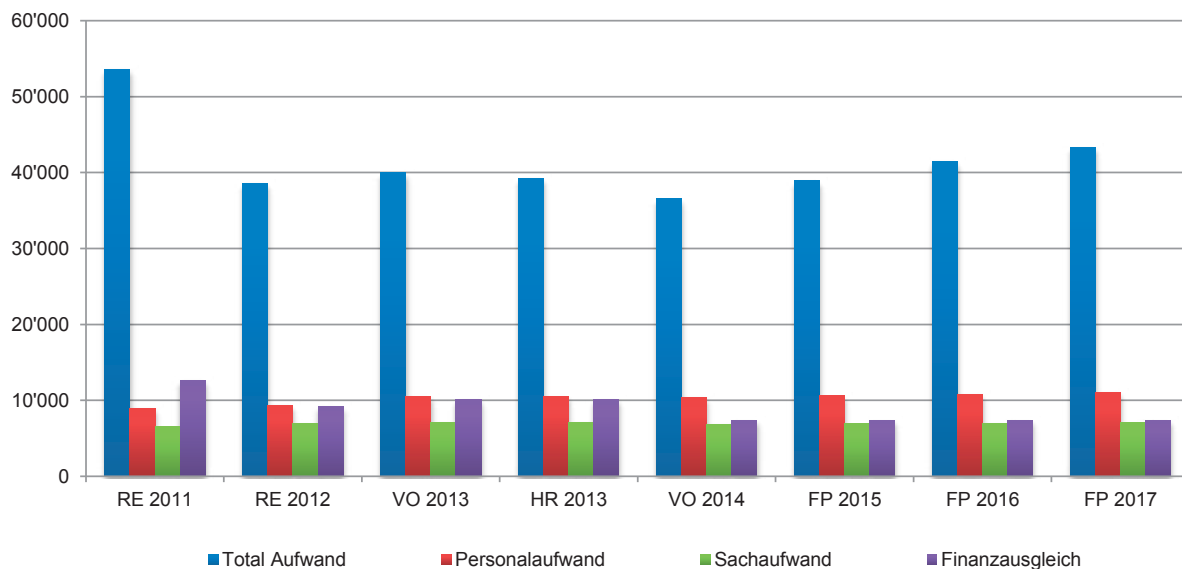
	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014	FP 2015	FP 2016	FP 2017
Aufwand								
Personalaufwand	8'911	9'358	10'475	10'475	10'408	10'608	10'811	11'018
Sachaufwand	6'539	7'002	7'092	7'092	6'828	6'896	6'965	7'034
Passivzinsen	691	417	499	497	482	465	466	477
Abschreibungen	17'019	4'140	2'404	1'732	2'018	4'044	5'773	7'032
Finanzausgleich	12'678	9'172	10'111	10'111	7'390	7'390	7'390	7'390
Entsch. an Gemeinwesen	1'562	1'741	1'771	1'771	1'741	1'741	1'741	1'741
Eigene Beiträge	5'573	6'178	6'993	6'993	7'030	7'030	7'030	7'030
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0	0	0
Einlagen Spezialfinanzierung	77	37	3	4	0	0	0	0
Interne Verrechnungen	508	553	604	595	644	715	1'253	1'566
Total Aufwand	53'558	38'596	39'951	39'270	36'540	38'888	41'428	43'288

Ertrag

Steuern	39'765	31'459	27'973	27'973	27'688	28'518	29'372	30'252
Regalien und Konzessionen	0	0	1	1	1	1	1	1
Vermögenserträge	606	861	754	752	719	702	703	714
Entgelte	3'454	3'494	3'280	3'280	3'437	3'437	3'437	3'437
Anteile+Beiträge o.Zweckbin.	547	534	542	542	723	723	723	723
Rückerstattung Gemeinwesen	492	628	655	655	759	759	759	759
Beiträge für eigene Rechnung	1'054	1'206	1'114	1'114	1'140	1'140	1'140	1'140
Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	0	0	0
Entnahmen Spezialfinanz.	518	878	862	673	746	668	633	580
Interne Verrechnungen	508	553	604	595	644	715	1'253	1'566
Total Ertrag	46'944	39'613	35'785	35'585	35'857	36'662	38'020	39'172

Ertrags- / Aufwandüberschuss (-)	-6'614	1'017	-4'166	-3'685	-684	-2'227	-3'408	-4'116
---	---------------	--------------	---------------	---------------	-------------	---------------	---------------	---------------

Entwicklung Aufwand

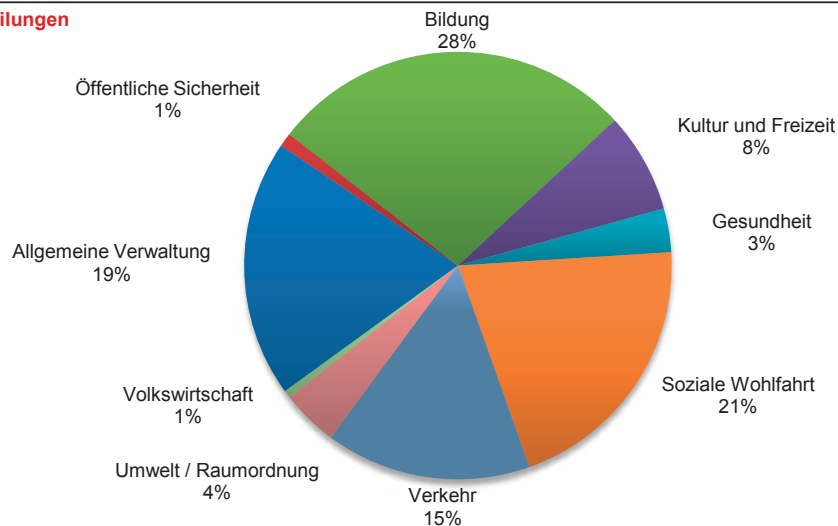


Finanzplan 2015–2017 – Laufende Rechnung

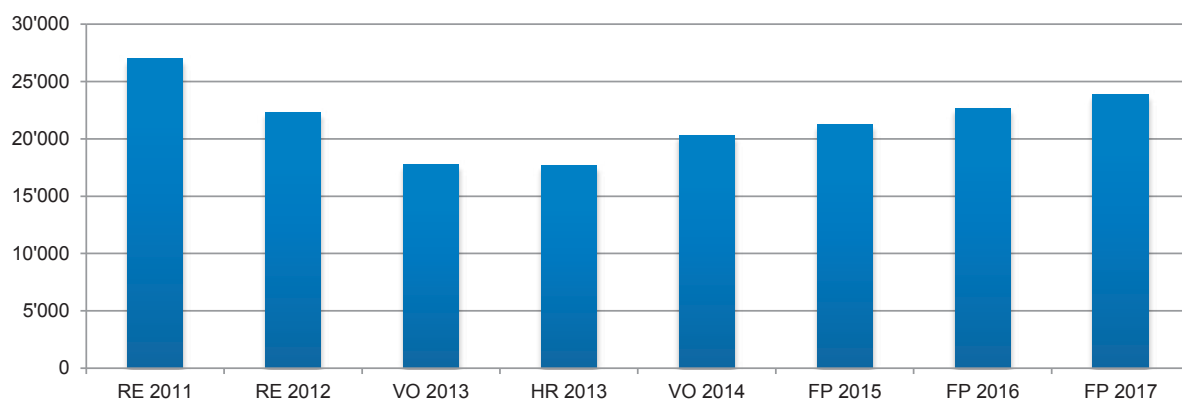
Funktionale Gliederung - in Fr. 1'000

	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014	FP 2015	FP 2016	FP 2017
Nettoaufwand								
Allgemeine Verwaltung	5'903	3'711	4'470	4'379	4'095	4'135	4'178	4'225
Öffentliche Sicherheit	195	47	261	261	220	226	232	238
Bildung	9'305	5'179	5'886	5'886	5'795	6'074	6'868	7'429
Kultur und Freizeit	5'118	3'650	1'959	1'954	1'592	1'575	1'722	2'704
Gesundheit	609	649	724	724	696	697	699	700
Soziale Wohlfahrt	3'503	4'584	4'717	4'705	4'323	5'890	6'206	6'046
Verkehr	7'508	2'491	3'094	2'631	3'270	3'634	3'992	4'708
Umwelt / Raumordnung	1'360	898	666	658	904	1'121	2'041	1'801
Volkswirtschaft	104	101	148	148	118	119	120	121
Finanzen und Steuern (-)	26'991	22'328	17'759	17'660	20'329	21'245	22'650	23'856
Ertrags- / Aufwandüberschuss (-)	-6'614	1'017	-4'166	-3'685	-684	-2'227	-3'408	-4'116

Aufteilung nach Abteilungen



Finanzen und Steuern



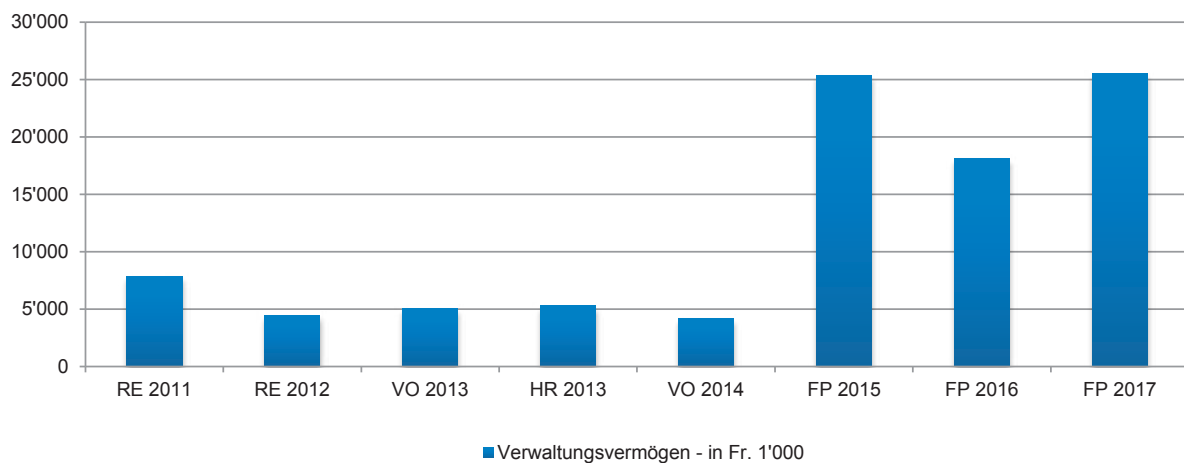
Finanzplan 2015–2017 – Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen - in Fr. 1'000

	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014	FP 2015	FP 2016	FP 2017
Ausgaben								
Sachgüter	7'331	2'970	6'575	8'433	4'230	4'195	13'903	25'900
Eigene Beiträge	2'633	1'911	3'136	1'759	839	21'586	4'782	0
Total Ausgaben	9'964	4'881	9'711	10'192	5'069	25'781	18'685	25'900
Einnahmen								
Abgang von Sachgütern	0	0	3'655	3'657	0	0	0	0
Nutzungsabgaben	962	266	680	725	405	405	405	405
Vorteilsabgeltungen	776	175	335	540	351	0	0	0
Beiträge für eigene Rechnung	375	0	0	0	99	0	150	0
Total Einnahmen	2'113	441	4'670	4'922	855	405	555	405
Nettoinvest. / Einnahmenüberschuss (-)	7'851	4'439	5'041	5'270	4'214	25'376	18'130	25'495

	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014	FP 2015	FP 2016	FP 2017
Nettoausgaben								
Allgemeine Verwaltung	0	0	3'655	3'657	0	0	0	0
Öffentliche Sicherheit	68	25	0	-5	451	0	0	0
Bildung	0	0	0	0	0	2'000	8'000	4'000
Kultur und Freizeit	5'670	2'885	0	0	0	0	2'000	12'000
Gesundheit	0	0	0	0	0	0	0	0
Soziale Wohlfahrt	0	700	215	165	150	19'700	0	0
Verkehr	382	32	3'840	980	3'060	2'125	3'337	9'245
Umwelt / Raumordnung	1'730	798	986	474	553	1'551	4'793	250
Finanzen und Steuern	0	0	-3'655	-3'657	0	0	0	0
Nettoinvest. / Einnahmenüberschuss (-)	7'851	4'439	5'041	1'614	4'214	25'376	18'130	25'495

Nettoinvestitionen

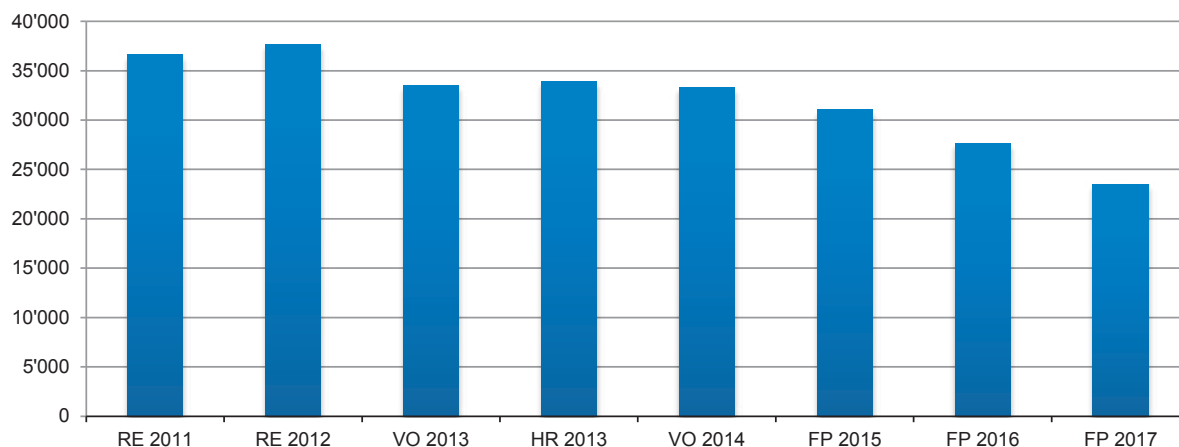


Finanzplan 2015–2017 – Bestandesrechnung

In Fr. 1'000	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014	FP 2015	FP 2016	FP 2017
Aktiven								
Flüssige Mittel	35'284	26'381	18'280	21'501	17'402	396	372	537
Guthaben	3'461	3'317	3'317	3'317	3'317	3'317	3'317	3'317
Anlagen	4'934	4'977	1'320	1'320	1'320	1'320	1'320	1'320
Transitorische Aktiven	1'256	6'809	6'809	6'809	6'809	6'809	6'809	6'809
Total Finanzvermögen	44'934	41'484	29'726	32'947	28'848	11'842	11'818	11'983
Verwaltungsvermögen	9'138	9'765	16'578	14'004	16'727	38'236	50'770	69'410
Total Verwaltungsvermögen	9'138	9'765	16'578	14'004	16'727	38'236	50'770	69'410
Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung	0	0	0	0	0	342	838	1'283
Total Spezialfinanzierungen	0	0	0	0	0	342	838	1'283
Total Aktiven	54'072	51'249	46'304	46'951	45'576	50'420	63'426	82'677

Passiven								
Laufende Verpflichtungen	6'494	3'906	3'906	3'906	3'906	3'906	3'906	3'906
Langfristige Schulden (verzinslich)	0	0	0	0	0	7'000	23'000	46'000
Verpflichtungen Sonderrechnungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Transitorische Passiven	5'161	4'715	4'715	4'715	4'715	4'715	4'715	4'715
Total Fremdkapital	11'656	8'621	8'621	8'621	8'621	15'621	31'621	54'621
Spezialfinanzierung Feuerwehr	556	593	596	597	536	485	450	429
Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung	2'094	1'358	592	784	182	0	0	0
Spezialfinanzierung Abfallbeseitigung	1'333	1'191	1'095	1'092	1'009	916	814	701
Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung IR	0	0	0	0	0	0	0	0
Spezialfonds	1'812	1'848	1'928	1'903	1'958	2'013	2'068	2'123
Total Spezialfinanzierungen	5'795	4'989	4'210	4'376	3'685	3'414	3'332	3'253
Finanzierungsüberschuss- und Fehlbetrag	0	0	0	0	0	342	838	1'283
Eigenkapital	36'621	37'638	33'472	33'953	33'269	31'043	27'635	23'519
Total Eigenkapital	36'621	37'638	33'472	33'953	33'269	31'043	27'635	23'519
Total Passiven	54'072	51'249	46'304	46'951	45'576	50'420	63'426	82'677

Eigenkapital



Kennzahlen

	RE 2009	RE 2010	RE 2011	RE 2012	VO 2013	HR 2013	VO 2014
Einwohner	6'994	6'973	7'067	7'118	7'000	7'000	7'100
Steuerfuss	69%	65%	60%	60%	60%	60%	60%
Kosten pro Schüler in Fr.	13'838	15'004	15'065	14'452	15'971	16'266	16'709
Kosten pro Laufmeter Strasse in Fr.	152	181	139	83	106	95	119
Einwohnerbezogener Nettoaufwand in Fr.	1'130	1'313	1'243	1'250	1'497	1'483	1'345

Selbstfinanzierungsgrad

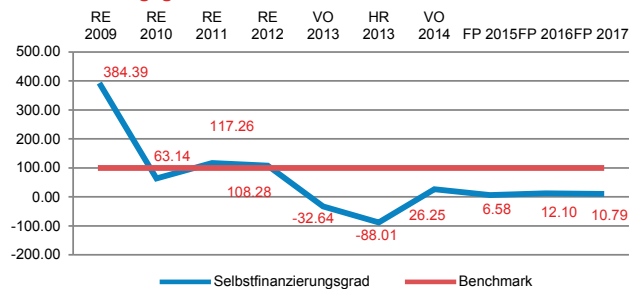
Aussage

Im Vergleich über mehrere Jahre kann erkannt werden, ob die Investitionen finanziell verkraftet werden können. Ein Selbstfinanzierungsgrad unter 100% führt zu einer Neuverschuldung

Beurteilung

Werte unter 70% = grosse Neuverschuldung
 70 - 99% = verantwortbare Verschuldung
 100% = ausgeglichener Finanzhaushalt
 über 100% = Schuldenabbau

Selbstfinanzierungsgrad

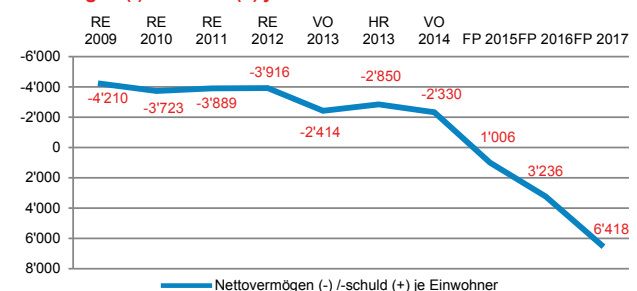


Nettovermögen (-) / -schuld (+) je Einwohner

Beurteilung

Beurteilungsgrösse für die kommunale Vermögenslage.

Nettovermögen (-) / -schuld (+) je Einwohner

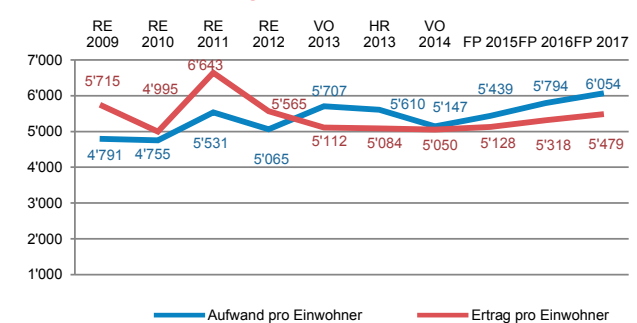


Entwicklung Aufwand und Ertrag pro Einwohner

Aussage

Entwicklung des Gesamtaufwandes und des Gesamtertrages pro Einwohner ohne zusätzliche Abschreibungen.

Aufwand und Ertrag pro Einwohner ohne zusätzliche Abschreibungen



Nachkredit – Laufende Rechnung 2013

Konto	Kontobezeichnung	Voranschlag 2013	Bewilligte Nachkredite	Rechnung 2013	Nachkredite	Bemerkungen/Begründungen
140.318.40	Entschädigung für Durchfahrtsrecht / Feuerwehr	0		21'400.00	21'400.00	Etzelstrasse 17, Dienstbarkeitsvertrag der fehlenden Zufahrtsrechte für Feuerwehr
Total Nachkredite Laufende Rechnung 2013		0.00	0	21'400.00	21'400.00	

Voranschlag 2014 – Rechnungsprüfungskommission

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Voranschlag 2014

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir den Voranschlag (laufende Rechnung und Investitionsrechnung) der Gemeinde für das Jahr 2014 geprüft.

Für den Voranschlag ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diesen zu prüfen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, den veranschlagten Nachkredit von Fr. 21'400.– in die laufende Rechnung 2013 aufzunehmen.

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderates, den Voranschlag 2014 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 683'900.– und Nettoinvestitionen von Fr. 4'213'800.– bei einem unveränderten Steuerfuss von 60% einer Einheit von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Gemäss unserer Prüfung entspricht der Voranschlag den gesetzlichen Vorschriften.

Wir danken dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Die Rechnungsprüfungskommission:

Urs Knuchel, Präsident
Markus Bamert
Mark Steiner
Marcel Welti

Wollerau, 17. Oktober 2013

Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014



Christian Marty

KURZFASSUNG

Die Gemeinde Wollerau hat die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurde durch den Kanton Schwyz die Naturgefahrenkarte für den Bezirk Höfe ausgearbeitet. Zudem ist am 1.1.2012 das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer in Rechtskraft getreten. Gestützt darauf hat der Gemeinderat ein Gewässerrauminventar erlassen, mit welchem die anwendbaren Gewässerräume definiert werden. Diese beiden Bestandteile sind in die kommunale Nutzungsplanung zu integrieren.

Die Teilrevision aufgrund der Gefahrenkarte sowie der Gewässerräume wird zugleich genutzt, um punktuelle Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement vorzunehmen, welche aufgrund von geänderten Verhältnissen respektive Anwendungserfahrungen erforderlich sind. Da die letzte Gesamtrevision aus raumplanerischer Sichtweise noch jung ist, wurde der Umfang der vorliegenden Teilrevision bewusst so klein wie möglich gehalten.

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet folgende Punkte:

- Festsetzung der Gefahrenzonen inkl. zugehöriger Baureglementsanpassung
- Allgemeine Anpassungen am Baureglement
- Anpassung einzelner Zonenabgrenzungen auf Parzellengrenzen
- Festlegen und Erweitern der Bauzone zur Sicherstellung von preiswertem Wohnungsbau
- Festlegen einer öffentlichen Zone beim Alterszentrum Turm-Matt
- Festlegung der Gewässerräume

Mit der Teilrevision wird keine generelle Überprüfung der Nutzungsplanung vorgenommen, da dies im Rahmen der Gesamtrevision 2010 bereits erfolgte.

Alle Unterlagen der Vorlage «Teilrevision Ortsplanung» finden Sie auch auf unserer Homepage www.wollerau.ch.

Bericht

Ausgangslage

Die Integration der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung ist eine gesetzliche Pflicht. Ebenso ist die Gemeinde gehalten, gestützt auf das am 1.1.2012 in Rechtskraft getretene Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) entlang von Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen Gewässerräume auszuscheiden. Diese beiden Bestandteile bilden sodann den Kern der vorliegenden Teilrevision. Sowohl die Naturgefahrenkarte als auch das Gewässerrauminventar sind von der Regierung genehmigt und haben behördenverbindlichen Charakter. Mit der Integration in die kommunale Nutzungsplanung erlangen sie auch Verbindlichkeit gegenüber den Grundeigentümern.

Aufgrund einer angepassten Rechtspraxis sind Erschliessungsflächen aus Ein- und Abstellhallen sowie Keller- und Geräteräumen an die Wohnnutzung anzurechnen. Zudem muss bei Liftanlagen die Fläche des Lichtschachtes auf jeder Ebene zur anrechenbaren Ausnützung gezählt werden, auf welcher der Lift Wohnraum erschliesst. Dieser Praxiswechsel führt dazu, dass unzählige Liegenschaften, welche altrechtlich erstellt wurden und keine Übernutzung aufwiesen, neu übernutzt sind. Zudem wird die behindertengerechte Ausrüstung mit Liftanlagen erheblich erschwert. Im Zeitalter des verdichteten Bauens sind solche Regelungen nicht sinnvoll. Der Gemeinderat sieht deshalb vor, entsprechende Anpassungen im Baureglement vorzunehmen, um die ursprünglichen Ausnützungsverhältnisse wenigstens grösstenteils

Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

wieder herzustellen. Zudem sollen schwer umsetzbare Bestimmungen gestrichen und die Basis für die Realisierung von preiswertem Wohnraum sowohl im Baureglement als auch im Zonenplan geschaffen werden.

Vorlage

Gefahrenkarte/Gewässerräume

Mit der Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Wollerau die Gefahrenkarte parzellenscharf bereinigt und in den vorliegenden Zonenplanentwurf integriert. Weiter wurden im Siedlungsgebiet die Gewässerräume entlang dem Fliessgewässer ausgeschieden.

Die Naturgefahrenkarte wurde durch den Kanton Schwyz ausgearbeitet und Ende 2012 genehmigt. Nach Genehmigung der Gefahrenkarte durch die Regierung haben die Gemeinden 2 Jahre Zeit, um diese grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan zu implementieren. Mit der vorliegenden Teilrevision wird dieser Pflicht nachgekommen.

Am 1.1.2012 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1.6.2011 in Kraft. Darin ist die Bemessung der Gewässerräume geregelt. Bis der Gewässerraum festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV. Diese gehen grösstenteils bedeutend weiter als die neue Gewässerschutzverordnung. Ausserdem gelten, sofern keine Gewässerabstandslinien festgelegt sind, die Gewässerabstände gemäss Art. 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit der vorliegenden Ausscheidung von Gewässerräumen wird der bestehenden Rechtsunsicherheit vorgebeugt, indem die verbindlichen Gewässerabstände festgelegt werden. Deshalb hat die Gemeinde vorgängig ein Gewässerrauminventar erstellt, welches vom Regierungsrat am 13. Mai 2013 genehmigt wurde. Die Umsetzung des Gewässerrauminventars in der Nutzungsplanung erfolgt mittels einer neu definierten Gewässerraumzone.

Anpassungen Baureglement

Es werden verschiedene Artikel des Baureglements angepasst. Namentlich wird in Art. 28 BauR verdeutlicht, dass äussere Wandquerschnitte nicht der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zuzurechnen sind. Zudem werden Präzisierungen bezüglich anrechenbaren bzw. nicht anrechenbaren Flächen vorgenommen, welche aufgrund einer neueren Rechtspraxis erforderlich werden. Weitere Mutationen betreffen die Art. 29 (anrechenbare Landfläche), Art. 35 (Dachnorm) sowie Art. 36 (Abstände). Für die Zonen W2 und WG2 (Art. 63, 64 BauR) wurde eine Ergänzung aufgenommen, wonach im Gestaltungsplanverfahren auch kleine Mehrfamilienhäuser als Bautyp zulässig sind. Durch die Bestimmung soll die Realisierung von preiswertem Wohnraum unterstützt werden.

Neue Bestimmungen werden für die Erläuterung und Definition der im Zonenplan integrierten Gefahrenzonen (Art. 75b bis 75e BauR), der Gewässerraumzone (Art. 75a BauR) sowie für die neue «Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» (Art. 65a BauR) erforderlich.

Anpassung einzelner Zonenabgrenzungen auf Parzellengrenzen

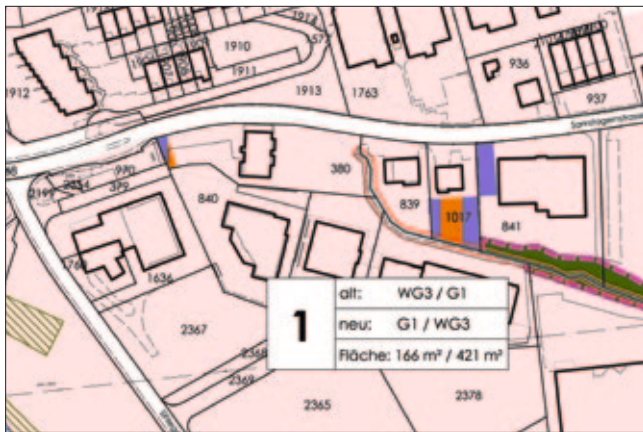
Grundstücksgrenzen und Zonengrenzen verlaufen teilweise nicht identisch. An einzelnen Orten sind die Abgrenzungen nicht abschliessend nachvollziehbar. In den Gebieten Samstagerstrasse und Verenastrasse sollen solche unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen an die Grundstücksgrenzen angepasst werden.

An der Samstagerstrasse bestehen bei den Grundstücken KTN 840, 380, 1017 und 841 keine zweckmässigen Zonenabgrenzungen. Betroffen sind die Zonen WG3 und G1, welche abzugleichen sind. Da in diesen beiden Zonen

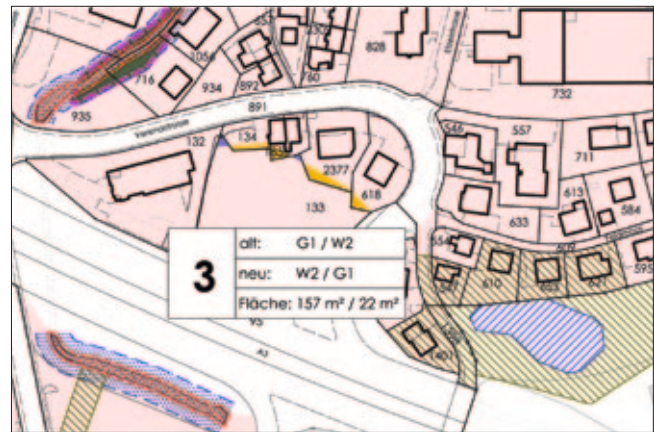
Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Korrektur im Gebiet Samstagernstrasse



Korrektur im Gebiet Verenastrasse



unterschiedliche Überbauungsvorschriften anzuwenden sind, können die jeweils in der anderen Zone liegenden Grundstücksteile nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden. Der bestehende Zustand soll bereinigt und angepasst werden.

An der Verenastrasse soll zwischen den Baugrundstücken KTN 618, 133, 2377, 855 und 134 der aufgrund von Parzellierungen nicht mehr mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmende Zonengrenzverlauf angepasst werden. Es werden die beiden Zonen G1 und W2 abgeglichen. Die Korrektur bezweckt auch hier die Bereinigung und damit bessere Verwendbarkeit der einzelnen Grundstücksteile.

Festlegen und erweitern der Bauzone im Bereich Fritschweg zur Sicherstellung von preiswertem Wohnungsbau

Dem Gemeinderat ist die Schaffung von Grundlagen für den Bau von preiswertem Wohnraum ein sehr grosses Anliegen. Deshalb soll auf dem gemeindeeigenen Grundstück KTN 818 am Fritschweg der Bau von preiswertem Wohnraum gefördert werden. Zu diesem Zweck wird die bestehende Zone W2 mit einer Fläche von 5'464 m² um rund 4'717 m² erweitert und der «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» zugeführt. Diese Zone schliesst im Süden an das bestehende Baugebiet Roos an. Daneben wird eine Fläche von ca. 754 m² der Landschafts- und Gewässerschutzzone zugeordnet.

Der Gemeinderat liess die Eignung des erwähnten Grundstückes für den angestrebten Zweck im Frühjahr 2011 durch eine Machbarkeitsstudie überprüfen. Diese ergab, dass eine zweckmässige, genossenschaftliche Wohnüberbauung grundsätzlich realisiert werden kann. Es wurde jedoch auch festgestellt, dass die bestehende Zonierung für die erforderliche verdichtete Bauweise nicht genügt. Die zulässige Dichte ist mit einer Umzonung zu erhöhen. Zudem ist die bereits eingezonte Grundstücksfläche zu gering, um die geplante Anzahl Wohnungen realisieren zu können. Eine zusätzliche Einzonung ist notwendig.

Es ist vorgesehen, die bestehende Wohnzone W2 in eine «Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» umzuzonen. Weiter soll eine Fläche von 4'717 m² von der Landwirtschaftszone in die «Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» eingezont werden. Diese Zonenanpassung bildet ortsbaulich ein Gegenstück zur Bebauung der Hanglage im Bereich Balbweg. Sie tritt jedoch aufgrund der landschaftlichen Kammerbildung nicht wesentlich in Erscheinung. Eine Restfläche von ca. 754 m² wird aufgrund der Bedeutung des Umgebungsschutzes von der Landwirtschaftszone in die südlich bereits angrenzende Landschaftsschutzzone umgezont.

Für das Gebiet ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben. Die Zusatzanforderungen werden im Baureglement als Gestaltungsplanrichtlinien festgesetzt.

Die Sicherstellung des Zonenzweckes erfolgt einerseits über die Festlegungen im Baureglement, andererseits über die im noch zu vereinbarenden Baurechtsvertrag mit der künftigen Bauherrschaft verbindlich festgehaltenen Regelungen.

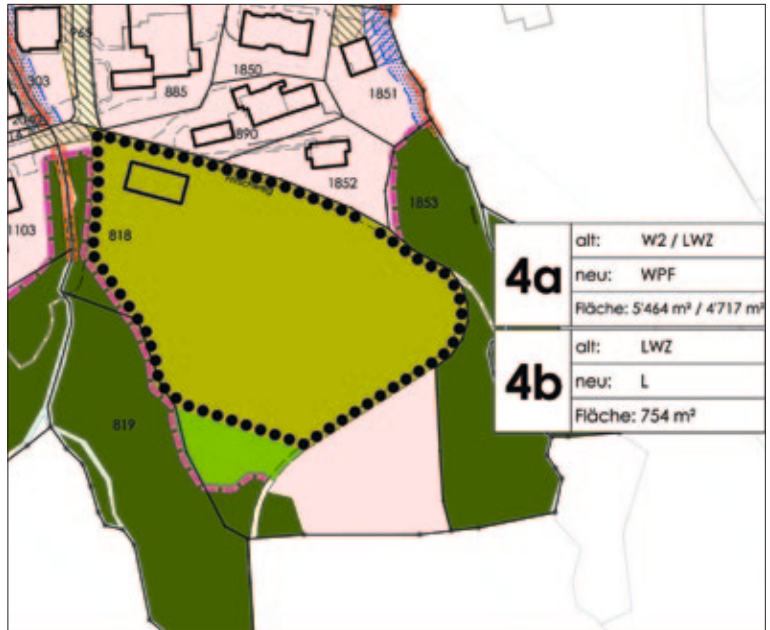
Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

bestehende Zonierung



neue Zonierung



Festlegen einer öffentlichen Zone beim Alterszentrum Turm-Matt

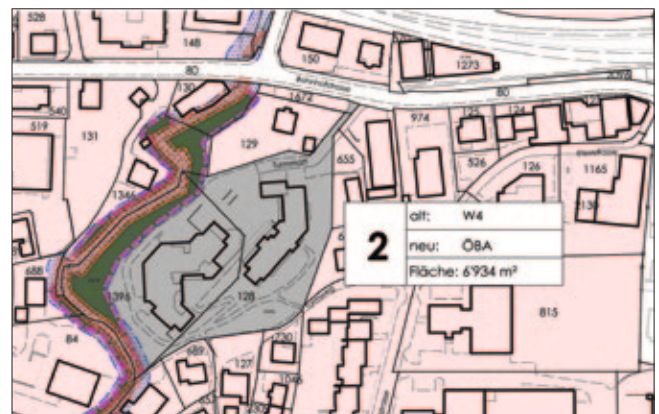
Um dem Pflegeplatzdefizit von rund 55 Plätzen bis ins Jahr 2030 entgegenzuwirken, muss das Alterszentrum Turm-Matt zweckmässig erweitert werden können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung zu schaffen, ist die Umzonung in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» nach Art. 68 BauR vorgesehen.

Die betroffenen Baugrundstücke liegen derzeit in der Zone W4 und sind mit einem Gestaltungsplan überlagert. Weder die bestehende Zonierung noch der Gestaltungsplan lassen die erforderliche Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zu. Zudem sind zusätzliche Erweiterungen auch durch Anpassung des Gestaltungsplanes nicht mehr möglich. Mit der Umzonung in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» können baurechtliche Verbesserungen erreicht werden. Eine Optimierung besteht insbesondere bei der möglichen Nutzung, welche um rund 670 m² erweitert werden kann. Im Weiteren entspricht der Verwendungszweck der Grundstücke eher dem Zonenzweck der neuen Bauzone als demjenigen der bestehenden Wohnzone.

bestehende Zonierung



neue Zonierung



Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Verfahrensschritte

Mitwirkung der Bevölkerung und Vorprüfung

Die Bevölkerung wurde über die Medien verschiedentlich über die Planungsabsichten informiert. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden vier Begehren eingereicht. Für das Gewässerrauminventar wurde eine separate Mitwirkung durchgeführt, welche eine Eingabe bewirkte. Die Ortsplanungskommission hat die Eingaben beurteilt und entsprechend beantwortet. Anlässlich der Mitwirkung wurden folgende Anpassungen am Baureglement angebracht.

- *Art. 28 Abs.2 lit. f BauR; Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis max. 10 m² pro EFH bzw. pro Wohneinheit bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern. Die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet.*

Die bestehende Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, da sie zu Missbrauch und Schwierigkeiten im Vollzug führt. Verglaste Bauteile, welche sich der Hauptnutzung unterordnen und zu welchen auch Wintergärten zu zählen sind, werden bereits ausreichend in Art. 28 Abs. 2 lit. e BauR geregelt.

Neu soll folgende Bestimmung ins Baureglement aufgenommen werden:

- *Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR; Sekundärererschliessungen, wie Zugänge durch Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Keller, Veloräume etc.*

Auslöser ist eine neuere Rechtspraxis, welche die Anrechnung von Erschliessungsflächen über Nebenzugänge und -räume wie Garagen oder Kellerräume verlangt, obwohl in Art. 28 Abs. 2 lit. d BauR solche Flächen von der anrechenbaren Nutzfläche ausgenommen sind. Die vorgesehene Bestimmung dient lediglich der Präzisierung von nicht anrechenbaren Erschliessungsflächen.

In der Folge hat das Volkswirtschaftsdepartement die Vorlage entsprechend § 25 Abs. 1 PBG vorgeprüft und in seinem Bericht festgehalten, dass

- *Art. 75 a Abs. 4 BauR zu streichen ist.*
- *die an das Gestaltungsplangebiet «Bächlipark» angrenzenden Gewässerräume in Absprache mit dem Amt für Wasserbau zu überarbeiten respektive zu ergänzen sind.*
- *in den Zonenplänen Gewässerraum I und II die Rubriken «Landwirtschaftszone» und «Übriges Gemeindegebiet» in den orientierenden Inhalt zu verschieben sind.*
- *die Grenze der «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» der rechtskräftig festgestellten Waldgrenze anzupassen ist.*

Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund des Vorprüfungsberichtes erfolgte die öffentliche Auflage vom 21.6. bis 22.7.2013. Während dieser Frist sind 6 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen beinhalteten die Themen Naturgefahrenkarte, Gewässerraum, die Korrektur eines Zonengrenzverlaufes, die Sicherstellung von preiswertem Wohnraum in der neu geschaffenen «Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg» sowie Grundsätzliches zur Anpassung des Baureglementes. Der Gemeinderat hat die Einsprachen behandelt.

Der Einsprache bezüglich der Anpassung eines Zonengrenzverlaufes an der Samstagerstrasse konnte stattgegeben werden. Die betreffende Zonengrenzkorrektur ist somit nicht weiter Gegenstand der Teilrevision. Aufgrund der Geringfügigkeit der Korrektur ist keine erneute Auflage erforderlich.

Die weiteren Einsprachen wurden durch den Gemeinderat abgewiesen. Gegen die Einsprachebehandlung hat ein Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erhoben. Die Beschwerde bezieht sich auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone sowie eines Gewässerraumes und ist auf ein Gebiet begrenzt.

Sachgeschäft – Teilrevision Ortsplanung

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Gemäss § 27 PBG können solche Partikularinteressen von der übrigen, unbestrittenen Vorlage abgekoppelt und separat behandelt werden, sofern gegen die übrigen Bestandteile der Vorlage keine Einsprachen eingereicht wurden oder die Einsprachen rechtskräftig erledigt sind und die abgekoppelten Gebiete, ohne nachteilige Auswirkungen auf die noch verbleibenden Gebiete, zur Abstimmung gebracht werden können. Der Gemeinderat hat die vorerwähnte Abkoppelung der Beschwerde beim zuständigen Amt für Raumentwicklung beantragt. Dieses hat das Vorgehen geprüft und mit Schreiben vom 7.10.2013 bestätigt.

Die übrigen Einsprachebehandlungen sind inzwischen in Rechtskraft erwachsen, womit diese Einsprachen als rechtskräftig erledigt betrachtet werden können. Die Vorlage kann somit exklusive der vorerwähnten Beschwerdebehandlung den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet werden.

Empfehlung des Gemeinderates

Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird den Anforderungen der kantonalen Raumplanung entsprochen, indem sowohl die Naturgefahrenkarte als auch das Gewässerrauminventar in die kommunalen Planungsinstrumente übernommen werden. Zudem werden mit den weiteren Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement die Voraussetzungen für die Realisierung von preiswertem Wohnraum geschaffen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher, der Vorlage zuzustimmen.

Verfahren für die Gemeindeversammlung

Gemäss § 27 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind an der Gemeindeversammlung Abänderungsanträge unzulässig.

Antrag

1. Der Teilrevision der Ortsplanung, beinhaltend den Zonenplan und das Baureglement, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Wollerau, 21. Oktober 2013

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014



Marlene Müller

KURZFASSUNG

Mitte 2010 haben Vorstösse von Bürgern und Gruppierungen sowie Berichte in den Medien den Gemeinderat Wollerau bewogen, eine Arbeitsgruppe damit zu beauftragen, für einen preiswerten Wohnungsbau geeignete unbebaute sowie bereits bebaute Grundstücke zu evaluieren. Dabei war der Fokus auf den Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde Wollerau gerichtet. Die Anfragen an private Grundeigentümer verliefen allesamt negativ.

Die Gemeinde Wollerau ist Eigentümerin eines grösseren Grundstückes L Nr. 818 am Fritschweg. Ein grosser Teil dieses Grundstückes ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Wohnzone W2, ein Teil der Landwirtschaftszone und ein weiterer Teil der Freihaltezone zugeteilt.

Durch die Erweiterung der Bauzone und Umzonung in eine spezielle **Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg** können die Voraussetzungen für den Bau preiswerter Wohnungen geschaffen werden. Für die vorerwähnte Wohnzone werden im Baureglement unter Art. 65 A und im Anhang 1 der Erläuterungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten spezielle Vorschriften erlassen. Mit den Grundmassen einer Wohnzone W3 und einer Ausnützung von max. 7'800 m² Bruttonutzfläche kann ein Bauvolumen realisiert werden, welches preiswerte Mieten ermöglicht.

Die Realisierbarkeit einer Wohnüberbauung wurde mit einer Studie dokumentiert. Diese Studie belegt, dass sich ein Richtungswechsel aufdrängt und nicht die Gemeinde Wollerau als Bauherrin auftreten soll, sondern das Baugrundstück einer neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft Wollerau im **Baurecht** überlassen werden soll.

Dieses Baurecht erfährt seine Gültigkeit mit dem Eintrag im Grundbuch und wird für die Dauer von 66 Jahren abgeschlossen.

Der jährlich reduzierte Baurechtszins beträgt Fr. 10'000 für die ersten 20 Jahre, erstmals zahlbar nach dem Bezug von $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen.

Ab dem 21. Jahr nach dem Bezug von $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen beträgt der jährliche Baurechtszins Fr. 250'000, dies unter Berücksichtigung eines angenommenen Landwertes von Fr. 10 Mio. und eines Zinssatzes von 2.5%.

Es ist der neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft Wollerau und dem Gemeinderat ein Anliegen, für die gesamtheitliche Entwicklung von Wollerau diesen Schritt machen zu können. Die anstehenden Herausforderungen sind unbestritten. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung, Erstellung und den Betrieb von ökologischen und preiswerten Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung primär für Personen aus Wollerau.

Für die Gemeinde Wollerau ist dieses Projekt ein weiterer Meilenstein, der unserer Bevölkerung zu Gute kommt. Für die zukünftige Entwicklung von Wollerau ist dieser Schritt gesellschaftspolitisch sinnvoll und finanzpolitisch vertretbar.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Sachgeschäft zuzustimmen.

Bericht

Ausgangslage

Die angespannte Situation auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt ist hinlänglich bekannt. Die in den 80er Jahren eingeleitete bauliche Entwicklung hält bis heute unvermindert an. Im Zuge der 2011 abgeschlossenen letzten Ortsplanrevision wurden die im Entwicklungsleitbild festgehaltenen Grundsätze umgesetzt und keine grösseren Einzonungen

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

vorgenommen. Die vorhandenen Baulandreserven befinden sich im Eigentum Weniger. Die Landpreise sind markant gestiegen und bewegen sich mittlerweile in einer Bandbreite von Fr. 2'000 bis Fr. 3'000 pro m². Mit solch hohen Bodenpreisen können keine preiswerten Wohnungsmieten erzielt werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind die Bauzonen grösstenteils der Ein- und Zweifamilienhauszone zugeteilt. Zonen für Mehrfamilienhäuser finden sich hauptsächlich im Bereich Zentrum–Roos. Das Angebot von Mietwohnungen ist sehr knapp und die Mietzinsen bewegen sich lediglich bei älteren Liegenschaften in einem Rahmen, welcher mit einem durchschnittlichen Einkommen tragbar ist. Dies führt vermehrt dazu, dass namentlich junge Wollerauerinnen und Wollerauer das Dorf ihrer Jugend und ihrer Familien verlassen und ihren Wohnsitz in Gemeinden verlegen müssen, in welchen Wohnungen mit niedrigeren Mieten angeboten werden. Andernorts – namentlich in Orten mit städtischem Charakter – finden sich neben dem privaten Wohnungsangebot auch Wohnbaugenossenschaften, welche mit Hilfe öffentlicher Unterstützung Wohnungen anbieten können, die unterhalb einer Marktmiete liegen.

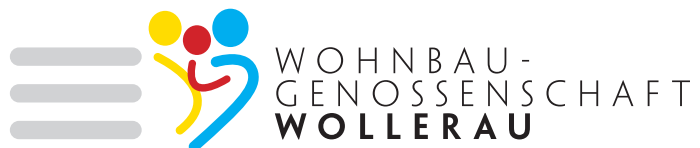
In der vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe haben qualifizierte Fachleute aus folgenden Bereichen mitgearbeitet: Politik, Steuerexpertise, Immobilientreuhand sowie Bankfach. Vorab hat sich die Arbeitsgruppe Gedanken über das Zielpublikum und dessen Bedürfnisse gemacht, das heisst, welchen Personen und zu welchen Bedingungen die entsprechenden Wohneinheiten vermietet werden sollen.

Die Kriterien dafür sind:

- Die Wohnungen werden primär Personen, welche seit mind. 10 Jahren in Wollerau wohnhaft sind, oder Personen, die eine besondere Beziehung zu Wollerau nachweisen können, vermietet.
- Alter und Konfessionszugehörigkeit sollen keine Auswahlkriterien darstellen. Die Wohnungen sollen auch Einzelpersonen, Konkubinatspaaren, Wohngemeinschaften etc. offen stehen.
- Die finanziellen Verhältnisse der Mieter werden mitberücksichtigt.
- Es sollen mittlere Wohnungsgrössen mit einem Wohnungsmix von 2½ Zimmern, 3½ Zimmern, 4½ Zimmern und 5½ Zimmern zur Verfügung stehen.

Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Durch private Initiative wird noch vor der Abstimmung die «Wohnbaugenossenschaft Wollerau» gegründet.



Der designierte Vorstand besteht im Wesentlichen aus den Mitgliedern der vor drei Jahren gegründeten Arbeitsgruppe:

- Kantons- und Gemeinderätin Marlene Müller als Präsidentin
- Kantonsrat und Alt-Gemeindepräsident Markus Hauenstein als Vizepräsident
- Gemeinderat Christian Marty (Hochbau)
- Hans Götschi (Immobilientreuhandunternehmer)
- Eduard Gwerder (Bankfilialleiter)
- Markus Bamert (Transportunternehmer und Treuhänder)
- Peter Kohler (Bauunternehmer)
- Monika Gadola Hug (Kommunikationsbeauftragte)

Dieser designierte Vorstand hat es sich zum Ziel gesetzt, das notwendige Genossenschaftskapital für die Realisierung zu beschaffen. Später werden die Mieter der zu erstellenden Wohnungen ebenfalls Genossenschafter. Laut den Genossenschaftsstatuten steht es Interessenten frei, Anteilsscheine à je Fr. 2'000 zu zeichnen.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Auszug aus den Statuten:

Zweck der Wohnbaugenossenschaft

1. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung, Erstellung und Betrieb von ökologischen und preiswerten Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung primär für Personen aus Wollerau unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau nach Möglichkeit im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.
2. Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten, veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
3. Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.
4. Die Gemeinde Wollerau stellt ein Vorstandsmitglied, welches nicht durch die Generalversammlung gewählt werden muss.

Mit der Gründung der «Wohnbaugenossenschaft Wollerau» wurde zudem die Grundlage geschaffen, dass diese einerseits weitere Liegenschaften erwerben und andererseits Baurechtsverträge mit privaten Eigentümern, aber auch mit der Gemeinde Wollerau abschliessen kann.

Geeignetes Bauland

Die Gemeinde besitzt ebenfalls ein paar wenige Grundstücke, doch sind diese bis auf das Grundstück L Nr. 818 am Fritschweg zu klein für ein solches Projekt und befinden sich in ungünstiger Bauzone. Preiswerter Wohnungsbau kann nur in einer Zone realisiert werden, in welcher eine hohe Ausnützungsziffer zugelassen ist. Das Grundstück L Nr. 818 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan zu einem Teil der Zone W2 zugeteilt. Weitere Teile liegen in der Landwirtschaftszone oder in der Freihaltezone. Der in der Wohnzone W2 liegende Teil des erwähnten Grundstückes ist nun aber zu klein, um ein wirtschaftlich interessantes Projekt verwirklichen zu können. Im Zuge umfassender Abklärungen wurde die Frage aufgeworfen, die Bauzone auf dem Grundstück L Nr. 818 zu vergrössern und das ganze Bauland einer Zone W3 oder W4 zuzuordnen. Berechnungen und eine Machbarkeitsstudie haben ergeben, dass unter diesen Voraussetzungen ein Projekt realisiert werden kann, welches wirtschaftlich tragbar ist und Mietzinse deutlich unter den heutigen Marktmieten erlaubt.

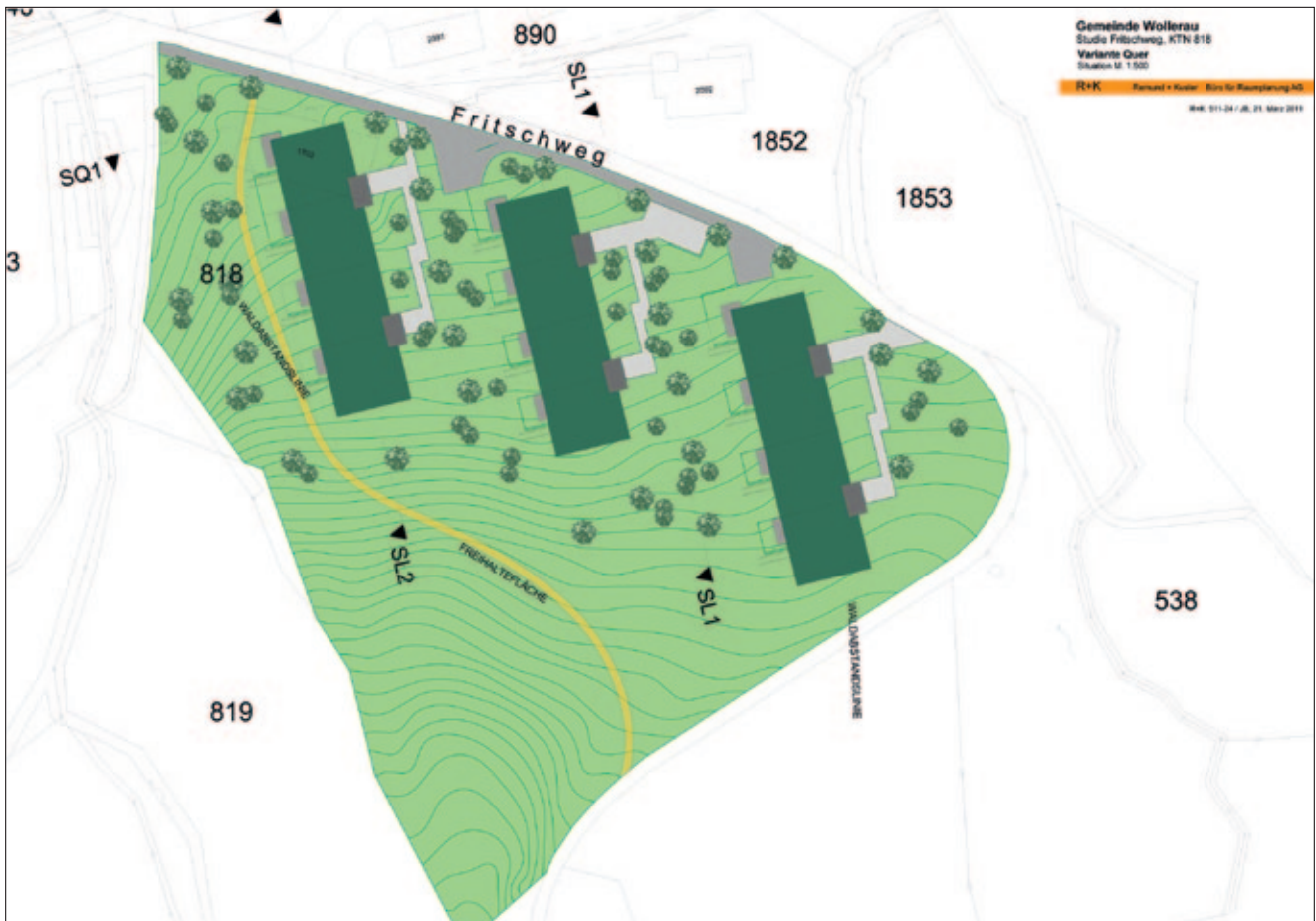
Die Gemeinde Wollerau ist Eigentümerin des Grundstückes L Nr. 818 am Fritschweg. Ein grosser Teil dieses Grundstückes ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Wohnzone W2, ein Teil der Landwirtschaftszone und ein weiterer Teil der Freihaltezone zugeteilt. Durch die Erweiterung der Bauzone und Umzonung in eine spezielle **Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg** können die Voraussetzungen für den Bau preiswerter Wohnungen geschaffen werden. Für die vorerwähnte Wohnzone werden im Baureglement unter Art. 65 A und im Anhang 1 der Erläuterungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten spezielle Vorschriften festgesetzt. Mit den Grundmassen einer Wohnzone W3 und einer Ausnützung von max. 7'800 m² Bruttonutzfläche kann ein Bauvolumen realisiert werden, welches preiswerte Mieten ermöglicht.

Mit diesen Parametern wurde die Idee dem Gemeinderat unterbreitet. Der Gemeinderat steht dieser positiv gegenüber und hat in der Folge verschiedene zusätzliche Abklärungen, wie Aussagen über den Baugrund und allfällige Erschwerisse in der Bebaubarkeit wegen der Hanglage, verlangt. Er wollte namentlich die Gewissheit haben, dass ein Projekt finanziell tragbar ist und alle möglichen Risiken für die Gemeinde ausgeräumt sind.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau;
Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Der Baugrund wurde hinsichtlich der geologischen Beschaffenheit mittels Baggerschlitzten und Kernbohrungen untersucht. Die Firma Grundbau Beratung AG kommt in ihrem Bericht zum Schluss, dass das Baugebiet unter Berücksichtigung von entsprechenden Massnahmen zur Bebauung geeignet ist, die heterogene Zusammensetzung des Baugrundes im gesamten Baugebiet aber einen subtilen Umgang erfordert. Entsprechende Mehrkosten wurden bei der Kostenermittlung berücksichtigt.



In der Folge wurde die Finanzierung mit Einbezug folgender Parameter und konkreteren Zahlen nochmals überprüft:

Anrechenbare Baulandfläche 10'181 m²

Vorschriften im Baureglement für die Zone für preiswerten Wohnungsraum Fritschweg:

- 3 Vollgeschosse und max. 1 sichtbares Untergeschoss
- Grundmasse gemäss Zone W3
- Max. Bruttogeschossfläche 7'800 m²

Die oben aufgeführten Kennzahlen resultieren aus den verschiedenen Modell- und Wirtschaftlichkeitsrechnungen. Die Bauten dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen, womit sich diese gut in die bestehende Baustruktur der Nachbargrundstücke einordnen und das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen. Anstatt der sonst üblichen Ausnützungsziffer wird die maximal mögliche Bruttogeschossfläche festgehalten, ohne dass dadurch ein grösseres Bauvolumen in Erscheinung tritt.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Angestrebter Wohnungsspiegel:

Wohnungstyp	Anzahl	Zirka Wohnfläche in m ² (in Klammer Nettowohnfläche)
2½	8	80 (68)
3½	25	108 (92)
4½	25	120 (102)
5½	8	140 (119)
Total	66	7460 (6346)
Parkplätze	110	

Mietzinse

Die Mietzinse sollen gegenüber Potenzialmietzinsen nach kantonalem Mittel gemäss Erhebungen der Wüest & Partner um 25% tiefer sein. Bei dieser Berechnung wurden alle Wohnungen gleich bewertet. Eine Differenzierung nach Stockwerk, Lage, Seesicht etc. sowie ob eine Zinsreduktion bzw. Zinsumlagerung je nach Wohnungsbelegung erfolgen soll, wird bei der definitiven Festsetzung der Mietzinse entschieden. Zielmietzins ist lediglich ein Beispiel; der definitive Mietzins kann erst bestimmt werden, wenn die Investitionskosten bekannt sind.

Wohnungstyp	Potenzialmietzinse nach kant. Mittel gemäss Wüest & Partner	Abschlag für Zielmietzinse preiswertes Wohnen	Zielmietzins exkl. NK
2½	1933	25%	1450
3½	2417	25%	1810
4½	2700	25%	2030
5½	3500	25%	2630
Parkplatz			120

Anlagekosten und Finanzierung

Die Arbeitsgruppe geht von Anlagekosten von total Fr. 28 Mio. aus. Die in Gründung stehende Genossenschaft wird alles daran setzen, damit genügend Genossenschaftskapital gezeichnet wird. Abklärungen mit einer Bank ergaben, dass dies eine Voraussetzung ist, um eine optimale Fremdfinanzierung zu erhalten.

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Parameter entsprechen vorsichtigen Werten. Sowohl bei den Anlagekosten wie auch bei der Finanzierung wurden Reserven eingerechnet.

Warum die Einräumung eines Baurechts an eine Wohnbaugenossenschaft?

Die Beschaffung von günstigem und geeignetem Land für den Bau von preiswerten Wohnungen ist fast aussichtslos, namentlich in unserer Gemeinde. Denkbar wäre die Schaffung neuen Baulandes durch die Einzonung von Landwirtschaftsland verbunden mit der Auflage, den Bodenpreis tief zu halten. Eine Ausdehnung der Bauzonen wurde aber bei der letzten Zonenplanrevision ausdrücklich nicht vorgenommen. Das Land am Fritschweg befindet sich seit längerer Zeit im Eigentum der Gemeinde Wollerau. In der Bilanz ist das Land abgeschrieben und steht mit 1 Franken zu Buche. Der Verkauf des Landes ist ohne entsprechende Sachzwänge nicht opportun. Nachdem der Bau preiswerter Wohnungen auch im Interesse der Bevölkerung liegt, kann durch die Abgabe des Landes durch Einräumen eines Baurechtes allen Interessen Rechnung getragen werden. Mit einer besonderen, grosszügigen Regelung des Baurechtszinses und der Zeichnung von Anteilscheinen kann die Wohnbaugenossenschaft Wollerau das Projekt in Angriff nehmen.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Dieser Baurechtsvertrag wird im Grundbuch eingetragen, nach Erfüllung folgender Bedingungen:

- Die Stimmbürger der Gemeinde Wollerau haben der Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes in die «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» und dem Baurechtsvertrag rechtskräftig zugestimmt.
- Die Baurechtsnehmerin ist im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung zur Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstückes mit einer Wohnüberbauung für preiswertes Wohnen.

Baurecht und Baurechtsvertrag

Das Baugrundstück wird nicht veräussert; es bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde. Stattdessen wird der neugegründeten «Wohnbaugenossenschaft Wollerau» ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht eingeräumt.

BAURECHTSVERTRAG

Im Amtslokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet der Notar des Bezirkes Höfe, was folgt:

1. Parteien

Gemeinde Wollerau, 8832 Wollerau, vertreten durch

- Baurechtsgeberin

Wohnbaugenossenschaft Wollerau, Genossenschaft mit Sitz in Wollerau, ..., 8832 Wollerau (UID:), vertreten durch

- Baurechtsnehmerin

2. Präambel

Auf einem Teil des heutigen Grundstückes L Nr. 818 Wollerau, am Fritschweg, im Eigentum der Gemeinde Wollerau, soll durch die Baurechtsnehmerin eine Wohnüberbauung mit dem Ziel der Vermietung preiswerter Wohnungen erstellt werden.

Damit die Wohnüberbauung erstellt werden kann, bedarf es der baurechtlichen Umzonung eines Teils des Grundstückes L Nr. 818. Neu soll für 10'181 m² des Grundstückes eine neue Bauzone «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» geschaffen werden. Das Umzonungsverfahren ist im Gange.

Die Gemeinde Wollerau hat dem Stimmbürger mit Abstimmung vom 9. Februar 2014 ein Sachgeschäft vorgelegt, dessen Inhalt die Genehmigung dieses vorliegenden Baurechtsvertrages war. Die Stimmbürger der Gemeinde Wollerau haben mit der Abstimmung vom 9. Februar 2014 dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages rechtskräftig zugestimmt.

3. Baurechtsbelastetes Grundstück

3.1 Die Gemeinde Wollerau ist heute Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

Grundbuch Wollerau

Liegenschaft Nr. 818

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Plan Nr. 48, Roos

Gesamtfläche 14'563 m², Gebäude Assek.Nr. 1703, Fritschweg 2 und 4, fliessendes Gewässer, Gartenanlage, Strasse, Weg, geschlossener Wald, Acker, Wiese, Weide, Trottoir

- 3.2 Die Baurechtsgeberin räumt auf einem Teil des Grundstückes L Nr. 818 Wollerau der Baurechtsnehmerin das nachfolgend unter Ziff. 4 aufgeführte Baurecht ein.

Die baurechtsbelastete Fläche von total 10'181 m² ist mit den Grenzen des Baurechtsgrundstückes aus dem Sachgeschäft «Teilrevision Ortsplanung» ersichtlich. Dieser bildet Vertragsbestandteil und wird von den Parteien und der Urkundsperson mitunterzeichnet.

- 3.3 Vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages ist mittels Mutation des Geometers das baurechtsbelastete Grundstück zu bilden. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, nach Vorliegen der Bedingungen gem. Ziff. 8.16 unten, die Mutation beim Geometer in Auftrag zu geben. Das baurechtsbelastete Grundstück trägt weiterhin die Grundbuchnummer L Nr. 818 Wollerau. Dem verbleibenden Rest des heutigen Grundstückes L Nr. 818 Wollerau wird alsdann eine neue Grundbuchnummer zugeteilt.

- 3.4 Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten werden im Baurechtsvertrag detailliert aufgeführt, hier aber wird darauf verzichtet.

4. Baurecht

4.1 **Rechtseinräumung**

Die Gemeinde Wollerau räumt hiermit

zulasten des oben unter Ziff. 3.2 beschriebenen Teils des Grundstückes Grundbuch Wollerau Liegenschaft Nr. 818

und

zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Wollerau

ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 Abs. 1 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

4.2 **Inhalt, Umfang des Baurechts sowie Zweck der Bauten**

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf dem Baurechtsgrundstück im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine Wohnüberbauung mit Wohnungen zu erstellen und fortbestehen zu lassen, welche zu preislich erschwinglichen Kosten vermietet werden.

Das Recht bezieht sich auf die ganze Fläche des vorn unter Ziff. 3.2 aufgeführten, belasteten Grundstückes.

Der von den Wohnbauten nicht beanspruchte Teil des Baurechtsgrundstückes steht der Baurechtsnehmerin zur ausschliesslichen Nutzung als Hofraum, Grünanlage und als sonstiges Umgelände zu.

4.3 **Dauer / Verlängerung**

Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und dauert ab dann 66 (sechshundsechzig) Jahre. Mit dem Ablauf erlischt das Baurecht.

4.4 **Ordentlicher Heimfall**

Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden (Art. 779 c ZGB). Die Parteien vereinbaren bezüglich der Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke Folgendes:

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Entschädigt werden die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer wertvermehrenden Aufwendungen, abzüglich allfälliger Subventionen).

Die Parteien vereinbaren, dass ab dem 11. Jahr nach Bezug $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen jährlich $\frac{1}{2}\%$ der Nettoanlagekosten zu amortisieren ist.

Im Weiteren vereinbaren die Parteien, dass jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzubringen ist (ebenfalls ab dem 11. Jahr nach Bezug $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen). Dieser Fonds geht im Falle des ordentlichen Heimfalls an die Baurechtsgeberin über, sofern er nicht für Erneuerungen verwendet worden ist. Erneuerungen dürfen nur in Absprache bzw. mit Genehmigung der Baurechtsgeberin erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin spätestens zwölf Monate nach Bauvollendung (Neubauten oder wertvermehrende Aufwendungen) die Bauabrechnung einzureichen.

Die beim ordentlichen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden. Die Entschädigung darf ohne Zustimmung der Grundpfandgläubiger der Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden. Die Baurechtsgeberin ist danach berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

Die vorstehenden Vereinbarungen über die Heimfallsentschädigung sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

4.5 **Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 f ZGB). Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist. Die Übertragung des Baurechtes auf die Grundeigentümerin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 g ZGB).

4.6 **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Übertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsgeberin kann die Zustimmung verweigern

- wenn der Erwerber des Baurechtes nicht alle Bestimmungen des Baurechtsvertrages übernimmt und sich zu deren Erfüllung verpflichtet;
- wenn der Erwerber keine Wohnbaugenossenschaft ist;
- bei fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers des Baurechts.

4.7 **Aufnahme als Grundstück**

Das Baurecht wird im Sinne von Art. 779 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen.

Als solches darf das Baurecht mit Grundpfandrechten, Anmerkungen und Vormerkungen belastet werden. Ferner darf die Baurechtsnehmerin für die Dauer des Baurechtes auf demselben Dienstbarkeiten und Grundlasten begründen, sofern bei Belastungen die Baurechtsgeberin hierfür die schriftliche Genehmigung erteilt. Die Baurechtsgeberin kann die Genehmigung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

5. Baurechtszins

5.1 Die jeweilige Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin gemäss den nachfolgenden Vereinbarungen einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, je auf den 31. März und auf den 30. September jedes Jahres.

5.2 Sobald $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen vermietet sind, beträgt der jährliche reduzierte Baurechtszins während 20 Jahren Fr. 10'000 (Franken zehntausend). Er ist in halbjährlichen Raten à Fr. 5'000 zahlbar. Vorher ist kein Baurechtszins zu bezahlen.

5.3 Ab dem 21. Jahr nach Vermietung von $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen beträgt der jährliche Baurechtszins Fr. 250'000 (Franken zweihundertfünfzigtausend), dies unter Berücksichtigung eines angenommenen Landwertes von Fr. 10 Mio. und eines Zinssatzes von 2.5%. Er ist in halbjährlichen Raten à Fr. 125'000 zahlbar.

Der ab dem 21. Jahr nach Vermietung von $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen zu bezahlende Baurechtszins gilt für die Dauer von fünf Jahren.

5.4 Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre gemäss nachfolgender Regelung neu festgesetzt, wobei die Mitteilung über den Zeitpunkt der Baurechtszinsanpassung die Fristen der Mietzinsanpassung gemäss Mietrechtsgesetzgebung zu berücksichtigen hat.

5.4.1 Änderung des Basislandwertes/Anpassung an die Teuerung

Der für die Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert von Fr. 10 Mio. entspricht dem Punktestand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzugs dieses Baurechtsvertrages (der Eintragung des Baurechts im Grundbuch).

Dieser Basislandwert erhöht oder vermindert sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50% (fünzig Prozent) der Steigerung/Senkung des Landesindex der Konsumentenpreise seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung des Landesindex der Konsumentenpreise. Eine allfällige Verminderung des Landesindex wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Basislandwert nicht unterschritten wird.

5.4.2 Änderung des Zinssatzes

Der neu anwendbare Zinssatz ist aufgrund des auf 0.25% gerundeten durchschnittlichen hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen, ermittelt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), in den jeweils vergangenen 5 Kalenderjahren (d.h. erstmals vom 21. bis 25. Jahr nach Vermietung von $\frac{3}{4}$ (Dreiviertel) der Wohnungen) zu ermitteln. Es ist maximal ein Referenzzinssatz von 4% zu verzinsen.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz aufgegeben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bis dahin verwendeten Referenzzinssatz im Mietrecht vergleichbar ist.

5.5 Diese Vereinbarungen über den Baurechtszins sind während der Dauer des Baurechtes sowohl beim baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

5.6 Begründung eines vertraglichen Pfandrechtes zur Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des jetzigen und zukünftigen Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Baurechtsnehmerin zugunsten der Baurechtsgeberin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine vertragliche Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von Fr. 750'000. Diese wird mit dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages einstweilen an 1. Pfandstelle errichtet.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsnehmerin, dieser vertraglichen Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 100% (hundert Prozent) der Nettoanlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10% (zehn Prozent) vorstellen zu lassen.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Diese vertragliche Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrages zulasten des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch einzutragen.

6. Gesetzliche Vorkaufsrechte

- 6.1 Der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB während der ganzen Dauer des Baurechtes ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Es kann zu dem von dritter Seite angebotenen Preis bzw. – falls dieser höher ist als die Heimfallsentschädigung gem. Ziff. 4.4 oben – zu dem nach der in Ziff. 4.4 (ordentlicher Heimfall) getroffenen Regelung zu berechnenden Preis ausgeübt werden.

Die Ausübungsfrist beträgt 3 Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des beurkundeten Vertrages.

- 6.2 Die Parteien vereinbaren die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück. Somit steht der Baurechtsnehmerin kein Vorkaufsrecht am baurechtsbelasteten Grundstück zu.

- 6.3 Die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück und die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin am Baurecht sind im Grundbuch vorzumerken.

7. Vertragliches Vorkaufsrecht

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin ein vertragliches Vorkaufsrecht am Baurecht ein. Dieses Vorkaufsrecht dauert 25 Jahre seit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch und ist für diese Dauer im Grundbuch vorzumerken. Es kann zu dem von dritter Seite angebotenen Preis bzw. – falls dieser höher ist als die Heimfallsentschädigung gem. Ziff. 4.4 oben – zu dem nach der in Ziff. 4.4 (ordentlicher Heimfall) getroffenen Regelung zu berechnenden Preis ausgeübt werden.

Die Ausübungsfrist beträgt 12 Monate. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des beurkundeten Vertrages.

Die Übertragbarkeit des Vorkaufsrechtes auf Dritte ist ausgeschlossen. Es ist auch nicht vererblich. Das Vorkaufsrecht ist nur ausübbar, wenn das Grundstück an Dritte verkauft wird. Es erlischt, wenn es im ersten Verkaufsfalle nicht ausgeübt wird.

Dieses vertragliche Vorkaufsrecht ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrages auf dem Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorzumerken.

8. Weitere (obligatorische) Bestimmungen

8.1 **Besitzesantritt/Abrechnung**

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsnehmerin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung und Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Abgaben etc.

8.2 **Gewährleistung**

Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Die Parteien erklären, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat. Die Überlassung

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; **Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau**

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten, heutigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Eignung als Baugrund.

8.3 Versicherungspflicht

Die Baurechtsnehmerin hat ferner die Bauten und Anlagen sowie das Mobiliar auf eigene Kosten angemessen zu versichern.

8.4 Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, ein Bauprojekt für eine Wohnüberbauung für preiswertes Wohnen zu entwickeln und zu realisieren.

8.5 Projektkosten

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zur Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstückes mit einer Wohnüberbauung für preiswertes Wohnen (vgl. Ziff. 8.16 unten). Kommt es vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrages zum Abbruch der Projektierungsarbeiten für das Bauprojekt und liegen die Gründe dafür bei der Baurechtsnehmerin, so gehen die aufgelaufenen Projektierungskosten zu deren Lasten. Die Baurechtsgeberin hat Anspruch auf die Übernahme aller Projektunterlagen, wobei nur weiter verwendbare Unterlagen, an denen ein Interesse besteht, von der Baurechtsgeberin angemessen zu entschädigen sind.

Bricht die Baurechtsnehmerin vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags, somit vor Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung, aus Gründen, die sie nicht zu verantworten hat (bspw. weil die Bauten zu den heute kalkulierten Baukosten nicht realisiert werden können oder weil aus objektiven Gründen eine zu geringe Anzahl Wohnungen erstellt werden kann), die Projektierungsarbeiten für das Bauprojekt ab, übernimmt die Grundeigentümerin die aufgelaufenen Kosten.

8.6 Baueingabe/Baubeginn

Die Baurechtsnehmerin ist nach Unterzeichnung dieses Vertrages ermächtigt, das erforderliche Baugesuch einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.

Mit dem Bau hat die Baurechtsnehmerin innert zwei Jahren nach dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen. Falls wegen der Bereinigung von Auflagen der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Baurechtsgeberin eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

8.7 Aufheben des Baurechtsvertrages

Sofern die Baurechtsnehmerin – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist die Baueingabe einreicht, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Baurechtsgeberin aufgehoben werden. Die entstandenen Projektierungskosten gehen in einem solchen Falle vollumfänglich zulasten der Baurechtsnehmerin (vorbehalten bleibt die ganze oder teilweise Übernahme der Projektkosten durch die Baurechtsgeberin, vgl. Ziff. 8.5 Abs. 2 oben).

Sofern die Baurechtsnehmerin aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Besitze einer rechtskräftigen Baubewilligung zur Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstückes mit einer Wohnüberbauung für preiswertes Wohnen ist, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen. Hat die Baurechtsnehmerin die Gründe hiefür zu vertreten, trägt diese alle ihr erwachsenen Kosten sowie jene im Zusammenhang mit der Vertragsaufhebung. Sind die Gründe nicht von der Baurechtsnehmerin zu vertreten, richtet sich die Kostentragungspflicht nach Ziff. 8.5 Abs. 2 oben.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

8.8 Spätere bauliche Veränderungen

Alle Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild verändern (z.B. An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, Fassadenveränderungen etc.) bedürfen in jedem Falle, nebst der Bewilligung, der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Spätere bauliche Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen im Sinne von Ziff. 4.4 oben (Regelung des ordentlichen Heimfalls) angerechnet werden sollen, sind vorgängig von der Baurechtsgeberin genehmigen zu lassen. Im Übrigen gelten bezüglich Anforderungen und Vorgehen analog die Bestimmungen von Ziff. 4.4 oben (ordentlicher Heimfall).

Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Falle der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

8.9 Abgaben/Haftung

Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit den Gebäuden und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche die Gebäude und das Baurecht betreffen, bei der Baurechtsgeberin erhoben, so hat die Baurechtsnehmerin dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Baurechtsgeberin getragen.

Wird die Baurechtsgeberin als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff gegen die Baurechtsnehmerin zu. Sofern die Baurechtsgeberin es verlangt, ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, einem gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Baurechtsnehmerin, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff gegen die Baurechtsgeberin zu.

Die Baurechtsgeberin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Baurechtsnehmerin gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

8.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Es bestehen keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse.

8.11 Versicherungsverträge

Die Parteien kennen Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Danach gehen die bestehenden Versicherungsverträge auf die Baurechtsnehmerin über, falls sie nicht innert 30 Tagen seit der grundbuchlichen Eigentumsübertragung schriftlich beim Versicherer den Übergang ablehnt. Der Versicherer seinerseits kann die Versicherungsverträge innert 14 Tagen seit Kenntnis des Eigentümerwechsels kündigen; diesfalls enden die Versicherungsverträge frühestens 30 Tage nach der Kündigung.

Die Baurechtsgeberin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

8.12 Unterhalt

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Gebäude auf ihren baulichen Zweck hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Baurechtsgeberin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Gebäuden eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin ausgeübt werden kann.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; **Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau**

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

8.13 Verfügungsrecht über das baurechtsbelastete Grundstück

Alle Verfügungen, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen, fallen ausschliesslich in die Zuständigkeit der Baurechtsgeberin, weshalb sie nur von dieser angeordnet bzw. sanktioniert werden können. Die Baurechtsnehmerin ist also nicht befugt, derartige Massnahmen zu treffen.

Sofern die von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Baurechtsgeberin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen und zu dulden.

Im Weiteren ist die Baurechtsgeberin berechtigt, unbedeutende Teile des baurechtsbelasteten Grundstückes für öffentliche Zwecke (z.B. Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen.

8.14

8.14a Jahresrechnungen

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin jährlich die geprüfte Jahresrechnung zuzustellen, in der bezüglich der Baurechtsüberbauung der Buchwert, das Amortisations-/Heimfallkonto und der Erneuerungsfonds ausgewiesen sind.

8.14b Mietzinskontrolle und Mieterauswahl

Die Festlegung der preiswerten Mietzinse sowie die Kriterien für die Mieterauswahl sind durch die Baurechtsgeberin Gemeinde Wollerau zu genehmigen.

8.15 Notariats- und Grundbuchkosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.

8.16 Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt innert 90 Tagen nach kumulativer Erfüllung folgender Bedingungen:

- Die Stimmbürger der Gemeinde Wollerau haben der Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes in die «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» und dem Baurechtsvertrag rechtskräftig zugestimmt,
- die Baurechtsnehmerin ist im Besitze einer rechtskräftigen Baubewilligung zur Überbauung des baurechtsbelasteten Grundstückes mit einer Wohnüberbauung für preiswertes Wohnen.

Vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages ist innert gleicher Frist mittels Mutation das baurechtsbelastete Grundstück zu bilden. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, nach Vorliegen der obgenannten Bedingungen, die Mutation beim Geometer unverzüglich in Auftrag zu geben und das baurechtsbelastete Grundstück gem. Ziff. 3.2 oben zu bilden.

Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Dieser ist von der erfüllungsbereiten Partei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

8.17 Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Durch die Urkundsperson sind die Parteien auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) und die dazugehörige Verordnung vom 1. Oktober 1984 (BewV) hingewiesen worden. Die Parteien bestätigen, in das BewG und die BewV Einsicht genommen zu haben.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Für den grundbuchlichen Vollzug des vorstehenden Vertrages bedarf es der Bewilligung oder der Feststellung der Nichtbewilligungspflicht durch die kantonale Behörde (Volkswirtschaftsdepartement, Postfach 1180, 6431 Schwyz). Das Grundbuchinspektorat des Kantons Schwyz und das Bundesamt für Justiz haben ein Beschwerderecht gegen die kantonale Verfügung. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, rechtzeitig um die Erwerbsbewilligung nachzusuchen.

Der grundbuchliche Vollzug des vorstehenden Vertrages kann erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Verfügung oder der Feststellung der Nichtbewilligungspflicht erfolgen.

8.18 Die in dieser Urkunde begründeten obligatorischen Verpflichtungen sind von der Baurechtsnehmerin – mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle – einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, zusammen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an sämtliche Rechtsnachfolger.

8.19 Zustimmung der Stimmbürger

Die Stimmbürger der Gemeinde Wollerau haben diesem Baurechtsvertrag anlässlich der Abstimmung vom rechtskräftig zugestimmt.

Finanzierung und Folgekosten der Gemeinde Wollerau

Die L Nr. 818 Roos mit 14'569 m² Land ist Teil des Finanzvermögens der Gemeinde. Aufgrund der Bilanzierung mit Fr. 1.– entstehen der Gemeinde keine direkten Folgekosten. Das Land wurde im Jahr 1962 für Fr. 378'794 gekauft und vollumfänglich abgeschrieben. Das Land ist frei von jeglichen Grundpfandrechten und finanziellen Verpflichtungen.

Indirekt wird mit der Gewährung des stark reduzierten Baurechtszinses für die ersten 20 Jahre und danach mit einem für die Wohnbaugenossenschaft tragbaren Baurechtszins das Anbieten von preiswerten Wohnungen ermöglicht. Zudem wird mit der nur zu 50% anrechenbaren Teuerung auf der für den Baurechtszins massgebenden Landpreisberechnung ab dem 26. Jahr und dem maximal möglichen Baurechtszinssatz (Referenzzinssatz) von 4% ein teilweiser Inflationsschutz gewährt, was speziell das Anbieten von preiswerten Wohnungen in der Zukunft erleichtert.

Zusammenfassung

Es ist der in Gründung stehenden Wohnbaugenossenschaft Wollerau und dem Gemeinderat ein Anliegen, für die gesamtheitliche Entwicklung von Wollerau preiswerte Mietobjekte anbieten zu können. Die anstehenden Herausforderungen sind unbestritten. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung, Erstellung und den Betrieb von ökologischen und preiswerten Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung primär an Personen aus Wollerau.

Für die Gemeinde Wollerau bedeutet dieses Projekt ein weiterer Meilenstein, der unserer Bevölkerung zu Gute kommt. Für die zukünftige Entwicklung von Wollerau ist dieses Vorhaben gesellschaftspolitisch sinnvoll und finanzpolitisch vertretbar.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Sachgeschäft zuzustimmen.

Wollerau, 21. Oktober 2013

Antrag

1. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wollerau als Eigentümerin des Grundstückes L Nr. 818 und der Wohnbaugenossenschaft Wollerau wird zugestimmt.

Sachgeschäft – Preiswertes Wohnen in Wollerau; **Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau**

Urnenabstimmung 9. Februar 2014

Stellungnahme der RPK zum Sachgeschäft «Preiswertes Wohnen in Wollerau», Baurechtsvertrag zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Wollerau

In der Gemeinde Wollerau ist es schwierig, geeignetes Bauland für das Projekt «Preiswertes Wohnen» zu erwerben. Alle Anfragen an private Grundeigentümer verliefen erfolglos. Die angestrebte Lösung mittels Baurechtsvertrag betreffend das gemeindeeigene Grundstück L Nr. 818 Roos mit 14'569 m² am Fritschweg ist eine gute und mittels Expertise belegte, umsetzbare Lösung.

Das Grundstück L Nr. 818 ist Teil des Finanzvermögens der Gemeinde Wollerau. Aufgrund der Bilanzierung mit Fr. 1.– fallen bei der Gemeinde keine direkten Folgekosten an. Der Gemeinde entstehen allenfalls Opportunitätskosten infolge entgangener Erträge durch die Gewährung des vereinbarten Baurechtszinses, der nur zu 50% anrechenbaren Teuerung bei der massgebenden Landpreisberechnung sowie des auf maximal 4% festgelegten Baurechtszinssatzes. Die vorgesehene Abgeltung des Baurechtszinses an die Gemeinde erachtet die RPK jedoch sowohl für die Wohnbaugenossenschaft als Bauherrin als auch für die Gemeinde als ausgewogen.

Die RPK hat das Sachgeschäft geprüft und beantragt, dem Baurechtsvertrag zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Wollerau zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission:

Urs Knuchel, Präsident
Markus Bamert
Mark Steiner
Marcel Welti

Notizen

Notizen



Gemeindeverwaltung | Hauptstrasse 15 | 8832 Wollerau | Telefon 043 888 12 88 | www.wollerau.ch



G E M E I N D E
W O L L E R A U