

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Bonstetten
werden eingeladen zu einer ausserordentlichen

Gemeindeversammlung

am **Dienstag, 2. September 2025 um 20.00 Uhr**

im Sportzentrum Schachen (Dreifachturnhalle), Schuelrain 3



Die Informationsveranstaltung findet am **Dienstag, 19. August 2025, 20.00 Uhr**,
im Gemeindesaal statt.



Traktanden / Geschäfte

Der Gemeindeversammlung vom 2. September 2025 werden folgende Traktanden / Geschäfte unterbreitet:

1. **Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“ mit Leistungsauftrag und Führung des Betriebs der Pflegewohnung „Am Bodenfeldbach“; Legat und Anschubfinanzierung**
 - Gewährung eines befristeten und zinslosen Darlehens von CHF 500'000.00
 - Zweckänderung und Auflösung Legat Ida Gloor im Betrag von CHF 575'488.55
2. **Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Am Bodenfeldbach“ (Seite 17)**

Bezüglich des Stimmrechts wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Politischen Rechte vom 1. September 2003 verwiesen.

Das bereinigte Stimmregister sowie die Anträge und Akten liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Zusätzlich können Unterlagen auf der Website der Gemeinde Bonstetten eingesehen und heruntergeladen werden (www.bonstetten.ch – Abstimmungen & Wahlen / Gemeindeversammlung).

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens **zehn Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet dem Gemeinderat einzureichen.

Nicht stimmberechtigte Personen sind zum Besuch der Gemeindeversammlung freundlich eingeladen; es werden für sie besondere Plätze bereitgehalten.

<p><u>Disclaimer</u> Sämtliche Bilder und Visualisierungen stammen von der GEWOBAG</p>
--

Zusammenfassung (das Wichtigste in Kürze)

Die Gemeinde Bonstetten hat in ihrer Vision 2030 das Thema „Wohnen im Alter“ als zentralen Bestandteil definiert, um älteren Menschen ein möglichst langes Leben in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen.

An zentraler Lage in Bonstetten zwischen der Dorf- und der Bodenfeldstrasse ist die GEWOBAG (gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft) Eigentümer mehrerer Parzellen. Die Genossenschaft beabsichtigt, das Areal neu zu gestalten und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine neue Siedlung mit Ersatzneubauten zu realisieren. Eine wichtige Rolle spielt die Integration der gemeindlichen Bedürfnisse, welche von der Bevölkerung im Rahmen des Prozesses der kommunalen Entwicklungsplanung geäussert wurden. Es soll eine Wohnüberbauung entstehen, die sich besonders gut in den Ortskern von Bonstetten eingliedert und altersdurchmisches Wohnen ermöglicht. Von den insgesamt geplanten ca. 55 Wohnungen werden 30 (2.5- 3.5 Zimmerwohnungen) für ältere Bonstetter als Alterswohnungen vorgesehen. Die weiteren 25 Wohnungen sollen zahlbaren Wohnraum für alle ermöglichen. Zusätzlich ist auch eine Pflegewohnung (kleines Pflegeheim) mit 20 Einzelzimmern und ein Spitex-Stützpunkt eingeplant. Dieser Spitex-Stützpunkt wird auch weitere Dienstleistungen für die Gemeinde ermöglichen. Das bestehende Restaurant Löwen soll als Gebäude, wie auch als Gastronomiebetrieb erhalten bleiben.

Für den Betrieb der Pflegewohnung und des Spitexstützpunktes hat die Gemeinde Bonstetten aktiv mögliche Partner evaluiert. Nach diversen Gesprächen und Einschätzungen hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Pflegewohnung und der Spitexstützpunkt von einem eigens hierfür gegründeten Verein „Spitex Bonstetten“ geführt werden sollen. Der Verein wird hierfür die Räumlichkeiten der GEWOBAG mieten. Diese Lösung bietet für die Gemeinde Bonstetten die grössten Vorteile.

Der Spitex-Betrieb soll 2028 aufgenommen werden. Die bestehende Leistungsvereinbarung mit der Spitex Knonauseramt wird auf diesen Zeitpunkt gekündigt. Die Pflegewohnung wird voraussichtlich im vierten Quartal 2029 eröffnet. Der Verein „Spitex Bonstetten“ wird durch die Gemeinde vertraglich eingebunden und soll die Spitex-Dienstleistungen mit einem Leistungsauftrag übernehmen sowie mit dem Betrieb der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten am Bodenfeldbach beauftragt werden.

Die Beispiele der Gemeinden Bäretswil und Grüningen (Infos zu Jahresrechnung und Pflegewohnung Spitex Grüningen [finden Sie auf unserer Website](#)) weisen nach, dass eine Pflegewohnung mit 20 Betten und integriertem Spitex-Stützpunkt kostendeckend geführt werden kann. Somit ist gegenüber dem Status Quo nicht mit höheren Kosten für die Gemeinde zu rechnen.

Allerdings benötigt der zu gründende Spitex-Verein eine Anschubfinanzierung. Diese soll mittels zweier Legate in Höhe von CHF 575'488.55 und CHF 118'114.27 und einem rückzahlbaren, zinslosen Darlehen von CHF 500'000.00 sichergestellt werden.

Auch mit diesen zusätzlichen 20 Pflegebetten bleibt die Möglichkeit eines Aufenthalts in den bereits bestehenden Pflegeheimen unverändert.

Im Bezirk werden gemäss Schätzungen bis im Jahr 2040 auch mit diesen zusätzlichen 20 Pflegebetten noch ca. 100 Pflegebetten fehlen.

Abschliessend lässt sich sagen, dass die Gemeinde Bonstetten mit diesem Projekt einen wichtigen Schritt in Richtung altersgerechtes Wohnen unternimmt. Durch die geplante Integration von altersgerechten Wohnungen, einer Pflegewohnung sowie einem Spitex-Stützpunkt wird den älteren Bürgerinnen und Bürgern eine vertraute und unterstützende Umgebung geboten, die ein langes, selbstbestimmtes Leben in ihrer gewohnten Umgebung ermöglicht.

Traktandum 1

Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“ mit Leistungsauftrag und Führung des Betriebs der Pflegewohnung „Am Bodenfeldbach“; Legat und Anschubfinanzierung

Ausgangslage

Die Gemeinde Bonstetten hat in ihrer Strategie, der durch Gemeinderat und Bevölkerung entwickelten «Vision 2030», das Thema Wohnen im Alter als zentrales und wichtiges Element definiert.

Das Ziel dabei ist, ein möglichst langes Leben und Wohnen im vertrauten Umfeld der Gemeinde Bonstetten zu ermöglichen, welches die spezifischen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung abdeckt. Eine vertraute Umgebung steigert das Wohlbefinden und die Lebensqualität im Alter erheblich, die sozialen Kontakte können dadurch länger aufrechterhalten werden und die Unabhängigkeit und Autonomie wird länger gewahrt.

An zentraler Lage in Bonstetten zwischen der Dorf- und der Bodenfeldstrasse ist die GEWOBAG (gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft) Eigentümerin mehrerer Parzellen. Die Genossenschaft beabsichtigt, das Areal neu zu gestalten und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine neue Siedlung mit Ersatzneubauten zu realisieren. Eine wichtige Rolle spielt die Integration der gemeindlichen Bedürfnisse, welche von der Bevölkerung im Rahmen des Prozesses der kommunalen Entwicklungsplanung geäussert wurden. Es soll eine Wohnüberbauung entstehen, die sich besonders gut in den Ortskern von Bonstetten einliedert und neben altersgerechten Wohnungen auch eine Pflegewohnung (kleines Pflegeheim) mit 20 Einzelzimmern enthält sowie einem Spitex-Stützpunkt Räumlichkeiten bietet. Das bestehende Restaurant Löwen soll als Gebäude-substanz, wie auch als Gastronomiebetrieb erhalten bleiben.

Insgesamt ist für das altersgerechte Wohnen folgendes angedacht:

- Insgesamt ca. 55 Wohnungen, Kostenmiete (keine Renditemiete)
- Davon mindestens 30 (2.5- und 3.5-Zimmer) als «Alterswohnungen»
- Pflegewohnung (20 Zimmer), Ziel: für die Gemeinde kostenneutral betrieben
- Spitex-Stützpunkt, auch als Zentrum für Dienstleistungen für das ganze Dorf
- Restaurant Löwen (Produzent Mahlzeiten Pflegewohnung)

Im Knonaueramt besteht aktuell kein Überangebot an Pflegeplätzen. Gemäss Prognosen wird bis im Jahr 2040 – auch mit Einrechnung dieser 20 Pflegebetten – mit einem Unterangebot von über 100 Betten gerechnet. (gemäss Obsan 2024; das Schweizerische Gesundheitsobservatorium erarbeitet zuverlässige, unabhängige Analysen zum Gesundheitssystem in der Schweiz für Bund und Kantone).

Zurzeit befinden sich ca. 35 Bonstetter/innen in Alters- oder Pflegeheimen, 7 davon ausserhalb des Bezirks. Der Anteil an über 80-jährigen Einwohnern wird sich gemäss Prognosen bis im Jahre 2040 verdoppeln, und somit wird der Bedarf an Alters- und Pflegewohnungen im nahen Umfeld wachsen. Die Pflegewohnung Bonstetten (kleines Pflegeheim) stellt daher keine Konkurrenz zur Langzeitpflege Sonnenberg dar, welche sich im Besitz aller 14 Bezirksgemeinden befindet.

Für den Betrieb der Pflegewohnung hat die Gemeinde Bonstetten aktiv einen Partner evaluiert und gesucht. Die bevorzugte Partnerin, die Spitex Knonaueramt, sieht sich nach intensiven Abklärungen, aufgrund ihrer auf viele Gemeinden ausgerichteten Organisationsstruktur, nicht in der Lage, die betriebswirtschaftliche Verantwortung für den Betrieb der Pflegewohnung zu übernehmen. In

der Folge hat die Gemeinde mehrere Möglichkeiten von Partnerschaften (Sonnenberg und Seewadel, Affoltern am Albis) und auch den Alleingang geprüft. Alleingang bedeutet, den Betrieb der Spitex und der Pflegewohnung mit einer eigenen Organisation sicherzustellen. Nach diversen Gesprächen und Einschätzungen hat der Gemeinderat den Alleingang beschlossen.

Damit die altersdurchmischte Siedlung mit der Pflegewohnung (kleines Pflegeheim) realisiert werden kann, **muss der Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung ebenfalls angenommen werden**. Die voraussichtliche Fertigstellung der Überbauung und die entsprechende Inbetriebnahme der Pflegewohnung wird laut aktuellem Stand im vierten Quartal 2029 erwartet.

E r w ä g u n g e n

In der Konsequenz des Alleingangs sieht das geplante weitere Vorgehen für die Gemeinde Bonstetten wie folgt aus:

- a) Es wird ein Verein „Spitex Bonstetten“ gegründet.
- b) Die Gemeinde Bonstetten vergibt die Spitex-Dienstleistungen ambulant und stationär mit einem Leistungsauftrag an den zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten“.
- c) Zusätzlich beauftragt die Gemeinde Bonstetten die „Spitex Bonstetten“ mit dem Betrieb der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten am Bodenfeldbach.
- d) Der Spitex Verein mietet von Gewobag die Räumlichkeiten.
- e) Die Gemeinde gewährt zur Anschubfinanzierung ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen.
- f) Die Legate Ida Gloor und Reichling werden zur Gründung des Spitex Vereins und der Inbetriebnahme der Pflegewohnung verwendet.
- g) Finanzierung: Für die Gemeinde sollten sich keine weiteren Folgekosten ergeben.

a) Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“

Eine Spitex (Spitalexterne Pflege) wählt in der Regel die Rechtsform Verein. Diese Rechtsform bietet Flexibilität und ermöglicht es, sowohl gemeinnützige als auch soziale Ziele zu verfolgen, was in der Spitex-Branche sehr wichtig ist. Ebenfalls ermöglicht sie, öffentliche Mittel und Spenden zu erhalten und gleichzeitig auf die Bedürfnisse der Klienten einzugehen, ohne den Fokus auf Gewinnmaximierung zu setzen.

Der Gemeinderat beauftragt die Projektleitung mit der Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“. **Die Statuten des Vereins „Spitex Bonstetten“ beinhalten die Vorgabe, eine Vertretung des Gemeinderates Bonstetten im Vorstand des Vereins zwingend vorzusehen.** Details zu den Statuten finden Sie auf unserer Website.

Durch aktive Mitgliederwerbung soll der Verein bestmöglich in der Bevölkerung der Gemeinde Bonstetten verankert werden. Der Verein erfüllt die Voraussetzung der Gemeinnützigkeit und ist somit auch (Mehrwert-)steuerbefreit. Der Gemeinderat tritt gleichzeitig mit der Spitex Knonauseramt in Kontakt, um das Ende der Zusammenarbeit zu kommunizieren. Er beauftragt die Projektleitung, die Beendigung der Zusammenarbeit, die allfällige Übernahme von Mitarbeitenden und Fragen der Raumnutzungen zu regeln.

b) Leistungsaufträge ambulant und stationär

Es werden zwei Leistungsaufträge für die ambulante Pflege und die Langzeitpflege in der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten mit dem Verein abgeschlossen. Diese Leistungsaufträge basieren auf einem Businessplan und einem Investitionsbudget, welches die Anschubfinanzierung gewährleistet.

Die Leistungsaufträge setzen den betriebswirtschaftlich mindestens kostendeckenden Betrieb auf der Basis der kantonalen Tarife mit dem entsprechend definierten Normdefizit voraus. Die Projektleitung setzt die Gründung des Vereins um und definiert die beschriebenen Leistungsaufträge in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Als Grundlage dienen die bewährten Leistungsaufträge der Gemeinden Bäretswil und Grüningen.

Mit diesem Konzept der vertikalen Integration, das bereits in den Zürcher Gemeinden Bäretswil, Grüningen und weiteren erfolgreich umgesetzt wurde, werden die Effizienz, die Steuerung und die Qualität der erbrachten Leistungen verbessert und die Ressourcen besser genutzt. Weiter wird erwartet, dass dieses Setup bedarfsgerecht die Basis für weitere privatwirtschaftlich erbrachten Dienstleistungen generell für Menschen im Alter in der Überbauung Bodenfeldbach und der gesamten Gemeinde Bonstetten bietet.

Eckpunkte des ambulanten Leistungsauftrags (Die Erbringung von ambulanten Spitex-Diensten gemäss den geltenden kantonalen Tarifen)

Die Gemeinde Bonstetten überträgt ihre Sorgepflicht gemäss Pflegegesetz des Kantons Zürich vom 27. September 2010 für eine bedarfs- und fachgerechte ambulante Pflegeversorgung sowie für die entsprechenden Leistungen der Akut- und Übergangspflege für die hilfsbedürftigen Einwohner an die Spitex Bonstetten.

Die Leistungsvereinbarung regelt die Beziehungen und Kompetenzen zwischen den Vertragsparteien und definiert die Ziele, Aufgaben, Leistungen und deren Qualität und legt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien fest.

Mit diesen Spitex-Leistungen soll die Selbständigkeit und Eigenverantwortung von Menschen trotz Pflege- bzw. Betreuungsbedarf gefördert, erhalten oder unterstützt werden. Damit sollen stationäre Aufenthalte vermieden, hinausgezögert oder verkürzt werden.

Spitex-Leistungen werden nur dann erbracht, wenn die zu pflegende Person bzw. zu betreuende Person selbst oder ihr jeweiliges konkretes Umfeld die Leistungen nicht erbringen können (Subsidiaritätsprinzip). Zu den Leistungen gehören aber auch die Beratung und Unterstützung von betreuenden und pflegenden Angehörigen.

Unter der Voraussetzung, dass die Qualität der Dienstleistungen und die Zielsetzungen der Vereinbarung respektiert werden, kann die Spitex-Organisation Aufträge an Dritte (z.B. Kinderspitex, Onko-Spitex etc.) erteilen. Diese Leistungsaufträge werden in einer separaten Leistungsvereinbarung zwischen der Spitex Bonstetten und den spezialisierten Fachorganisationen (Z. B. palliaviva, Kinderspitex Zürich etc.) geregelt. Entstehen für die Gemeinden dadurch höhere Kosten, werden diese Leistungsvereinbarungen wie heute vorab der Gemeinde zur Prüfung und Genehmigung zugestellt.

Die Gemeinde kann regelmässige Audits und Inspektionen durchführen, um sicherzustellen, dass die Pflegequalität und die Arbeitsbedingungen den geltenden Vorschriften entsprechen, der Gemeinde werden auch die Prüfberichte der Visiten des Bezirksrats im Auftrag der Gesundheitsdirektion (GD) zur Verfügung gestellt.

Der Spitex-Verein verpflichtet sich, der Gemeinde jährlich einen umfassenden Bericht vorzulegen, der alle relevanten Informationen zu den erbrachten Leistungen, Finanzdaten und etwaigen Problemen oder Herausforderungen enthält.

Eckpunkte des stationären Leistungsauftrags (Der Betrieb der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten gemäss den festgelegten Qualitäts- und Kostenvorgaben)

Die Spitex Bonstetten erbringt für Bonstetten die ihr übertragenen Aufgaben der stationären Pflegeversorgung im Sinne des kantonalen Pflegegesetzes.

Die Leistungsvereinbarung der Langzeitpflege in der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten regelt die Beziehungen und Kompetenzen zwischen den Vertragsparteien und definiert die Ziele, Aufgaben, Leistungen und deren Qualität und legt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien fest.

Die Spitex-Organisation rechnet die jeweilige Beteiligung an den Pflegekosten durch Krankenversicherer resp. Leistungsbezügerinnen und -bezüger direkt mit diesen ab. Die Gemeinde beteiligt sich an den Pflegekosten gemäss den gültigen Normdefiziten für die stationäre Pflege der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich. Diese werden ihr monatlich, ausgewiesen nach Leistungsbezüger, in Rechnung gestellt. Die Normdefizite umfassen nur die Kosten für das durch die Gemeinde gemäss Pflegegesetz des Kantons Zürich zu erbringende Standardangebot in der stationären Pflege.

Der Spitex-Verein ist verpflichtet, der Gemeinde regelmässig Leistungsberichte vorzulegen, die Auskunft über die erbrachten Pflegeleistungen, die Anzahl der betreuten Personen und etwaige Veränderungen im Dienstleistungsangebot geben.

Die Gemeinde kann regelmässige Audits und Inspektionen durchführen, um sicherzustellen, dass die Pflegequalität und die Arbeitsbedingungen den geltenden Vorschriften entsprechen, der Gemeinde werden auch die Prüfberichte der Visiten des Bezirksrats im Auftrag der GD zur Verfügung gestellt.

Gesamtbetrachtung Projekt Spitex Bonstetten/Pflegewohnung

Aufwand Personal	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Personal stationär			1'409'146	1'409'146	1'479'604	1'550'061
Personal ambulant	1'138'028	1'138'028	1'194'830	1'230'615	1'267'474	1'305'438
Total Personalaufwand	1'138'028	1'138'028	2'603'976	2'639'761	2'747'077	2'855'499
Sachaufwand						
Sachaufwand stationär			608'400	573'400	591'270	609'140
Sachaufwand ambulant	287'000	287'000	196'470	202'364	208'435	214'688
Total Sachaufwand	287'000	237'000	804'870	775'764	799'705	823'828
Betriebsertrag						
Betriebsertrag stationär			1'920'812	2'040'862	2'160'913	2'280'964
Betriebsertrag ambulant	1'410'000	1'410'000	1'480'000	1'524'100	1'569'523	1'616'309
Total Betriebsertrag	1'410'000	1'410'000	3'400'812	3'564'962	3'730'436	3'897'272
Resultat	-15'028	34'972	-8'035	149'437	183'654	217'946
EBIT	0	2.48%	-0.24%	4.19%	4.92%	5.59%
.						

c) Auftrag zur Führung der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten am Bodenfeldbach

Es ist das Ziel, Menschen im Alter oder mit besonderen Pflegebedürfnissen eine komfortable, selbstbestimmte Lebensweise zu ermöglichen. Durch die Integration von Pflegewohnungen mit einem Spitex-Stützpunkt wird eine effiziente, flexible und rundum betreute Lebensweise geschaffen. Gleichzeitig bietet das Projekt eine wertvolle Ressource für die gesamte Region, indem es den Zugang zu pflegerischen und medizinischen Dienstleistungen erleichtert.

Ab 2025 werden von der Projektleitung alle notwendigen Schritte zur Erlangung einer Betriebsbewilligung für den Spitex-Betrieb bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich mit aktiver Einbindung derselben eingeleitet. Dasselbe gilt für die Betriebsbewilligung für den Betrieb der Pflegewohnung Bonstetten. Im Jahr vor der Eröffnung der Pflegewohnung wird in Zusammenarbeit mit der Projektleitung und der Pflegedienstleitung das Personal für die Pflegewohnung Bonstetten rekrutiert sowie die Infrastruktur beschafft und eingerichtet.

Auch mit diesen zusätzlichen 20 Pflegebetten bleibt die Möglichkeit eines Aufenthalts in den bereits bestehenden Pflegeheimen unverändert bestehen.



Abb.
Grundriss Pflegewohnung



Abb.
Visualisierung Zimmer Pflegewohnung



Abb.
Visualisierung Pflegewohnung Aufenthaltsraum

d) Mietvertrag mit GEWOBAG

Der Verein Spitex Bonstetten tritt als Mieter der Räumlichkeiten für die Pflegewohnung mit Spitexstützpunkt von der GEWOBAG auf. Der Mietvertrag sieht eine Kündigungsfrist von einem Jahr vor.

Im Falle einer vorzeitigen Auflösung der Pflegewohnung kann die Gemeinde bei Bedarf die Räumlichkeiten für den Eigengebrauch nutzen.

e) Darlehen

Für die Anschubfinanzierung der „Spitex Bonstetten“ mit den Leistungsaufträgen ambulant und stationär wird zur Sicherung der flüssigen Mittel ein zeitlich begrenztes, rückzahlbares, zinsloses Darlehen von CHF 500'000 (10 Jahre mit Option auf Verlängerung) zur Verfügung gestellt:

- **Darlehensbetrag:** CHF 500'000
- **Laufzeit:** 10 Jahre
- **Option auf eine Verlängerung:** Kann durch eine vertragliche Einigung zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer erfolgen
- **Zinsen:** 0 % (zinslos)

f) Legate

Bei einem Legat handelt es sich um eine freiwillige Zuwendung, die oft einem bestimmten Zweck dient, etwa der Förderung von Bildung, Kultur, Infrastruktur oder anderen öffentlichen Projekten, die dem Gemeinwohl zugutekommen. Ein Legat ist also eine Art Vermächtnis, das die Bewohner einer Gemeinde der Gemeinschaft überlassen, häufig auch als Dankeschön oder zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort.

Legitimation zur Verwendung der Legate

Gemäss § 91 Abs. 1 lit. b des Gemeindegesetzes (GG) verwaltet die Gemeinde Schenkungen und letztwillige Zuwendungen mit bestimmter Zweckbindung gesondert. Die Zweckbindung kann gemäss § 91 Abs. 3 GG geändert werden, wenn sie unzeitgemäss oder unwirksam geworden ist. Das zuständige Organ bestimmt sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite.

Der Gemeinde Bonstetten wurden folgende Legate vermacht:

Legat Ida Gloor, Kto. 2092.01, CHF 575'488.55

Dieses Legat wurde im Jahre 2002 für die Zweckbestimmung „für den Bau eines Altersheims oder Alterswohnheims“ vermacht.

Legat Reichling, Kto. 2092.00, CHF 118'114.27

Dieses Legat wurde im Jahre 2001 für die Zweckbestimmung „der Allgemeinheit dienendes Bauwerk (z.B. Alterswohnheim, Alterssiedlung)“ vermacht.

Für den Entscheid über die Zweckänderung des Legats Ida Gloor von CHF 575'488.55 ist in Bonstetten gemäss Art. 16 Ziff. 4 in Verbindung mit Art. 27 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung (GO) die Gemeindeversammlung zuständig.

Für die Zweckänderung des Legats Reichling Fonds von CHF 118'114.27 ist in Bonstetten der Gemeinderat gestützt auf Art. 27 Abs. 2 Ziff. 3 GO ermächtigt.

Im Gegensatz zu früher gibt es heute eine verstärkte Ausrichtung auf ambulante und flexible Pflege, die den Senioren mehr Kontrolle über ihre Lebensweise und Pflege ermöglicht. Statt in einem Altersheim zu wohnen, können Senioren zuhause und in Alterswohnungen selbständig wohnen bleiben. Die Menschen ziehen erst bei fortgeschrittener Pflegebedürftigkeit in ein Heim. Deshalb stehen die früheren Altersheime im Wandel und sind heute grossmehrheitlich Pflegeheime. Konventionelle Altersheime werden nicht mehr gebaut.

Dieser Wandel ist eine Auswirkung der Zeit, jedoch ist aus dem Verwendungszweck des Legats Reichling eindeutig zu entnehmen, dass es für ein Projekt für das Wohnen im Alter angedacht ist. Deshalb hat der Gemeinderat am 31. März 2025 beschlossen, die Zweckbestimmung des Legats Reichling von „der Allgemeinheit dienendes Bauwerk (z.B. Alterswohnheim, Alterssiedlung)“ auf „für die Gründung und Anschubfinanzierung einer Spitex sowie Betreuung einer Pflegewohnung“ im Rahmen eines Vereins zu ändern. Und dieses Legat für den Betrieb der Pflegewohnung am Bodenfeldbach und dem neu zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten“ zu diesem Zweck zu übertragen.

Mit der identischen Begründung beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, die Zweckbestimmung des Legats Ida Gloor abzuändern in “für die Gründung und Anschubfinanzierung einer Spitex sowie Betreuung einer Pflegewohnung” und das Legat dem neu zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten“ zu diesem Zweck zu übertragen.

g) Finanzierung

Die Gemeinde bezahlt im Rahmen der Normdefizitdeckung dieselben Beiträge, neu an den Verein anstelle der bisherigen beauftragten Institutionen. Dadurch ergeben sich für die Gemeinde keine anderen Kosten gegenüber dem Status Quo. Auch sollte sich kein erhöhtes finanzielles Risiko daraus ergeben. Chancen hingegen sind, dass Kosten und Effizienz mitgestaltet werden können und flexibel auf politische und regulatorische Veränderungen reagiert werden kann. Die Beispiele Bärenswil und Grüningen weisen nach, dass eine Pflegewohnung mit 20 Betten und integriertem Spitex-Stützpunkt kostendeckend geführt werden kann.

Jedoch braucht der neue Verein eine Anschubfinanzierung. Diese soll einerseits mit den bestehenden und zu verwendenden Legaten und andererseits mit einem zinslosen, rückzahlbaren Darlehen geleistet werden.

Anschubfinanzierung insgesamt

Für die Anschubfinanzierung der „Spitex Bonstetten“ mit den Leistungsaufträgen ambulant und stationär stellt die Gemeinde Bonstetten aus Legaten CHF 693'602.82 zur Verfügung. Zur Sicherung der flüssigen Mittel wird ein rückzahlbares, zinsloses Darlehen von CHF 500'000.00 (10 Jahre mit Option auf Verlängerung) bereitgestellt.

Kto. 2092.01, Legat Ida Gloor (für Wohnen im Alter)	CHF 575'488.55
Kto. 2092.00, Legat Reichling (Allg. Dienendes Bauwerk im Alter)	CHF 118'114.27
	<hr/>
	CHF 693'602.82
Darlehen, Zinslos (10 Jahre mit Option auf Verlängerung)	CHF 500'000.00
Anschubfinanzierung Total	<hr/>
	CHF 1'193'602.82

Folgekosten:

Grundsätzlich ist der Verein für den Betrieb der Institutionen auch finanziell verantwortlich, das heisst er trägt auch das finanzielle Risiko. Für die Gemeinde Bonstetten bedeutet das, dass sie nicht für den finanziellen Erfolg oder Misserfolg des Betriebs verantwortlich ist oder haftet. Die Gemeinde bezahlt im Rahmen der Normdefizitdeckung dieselben Beiträge, neu an den Verein anstelle der bisherigen beauftragten Institutionen. Dadurch ergeben sich für die Gemeinde keine anderen Kosten gegenüber dem Status Quo.

Der Gesetzgeber und das aktuelle Finanzierungsmodell sehen keine nicht verrechenbare Leistungen in der Langzeitpflege vor. In der Praxis entspricht das nicht immer der Realität. Im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner werden immer wieder kleine Leistungen erbracht die gesetzlich nicht finanziert sind. Es ist vom aktuellen Finanzierungsmodell auch nicht vorgesehen einen Gewinn zu erwirtschaften, der das finanzieren würde. In der Mittelfristplanung für das Modell Spitex und Pflegewohnung Bonstetten wurden diese nicht finanzierten Leistungen berücksichtigt und es wird mit Überschüssen gerechnet, die einerseits Reinvestitionen und andererseits eine Rückzahlung des zinslosen Darlehens ermöglichen. Je nach künftigem Rückzahlungsstatus des Darlehens hat hier die Gemeinde ein konkretes, aber überschaubares Risiko.

Zeitlicher Ablauf

Nach Annahme des Projekts durch die Gemeindeversammlung wird der Verein „Spitex Bonstetten“ gegründet. Der Spitex-Betrieb wird voraussichtlich Anfang 2028 aufgenommen, und die Leistungsvereinbarung mit der Spitex Knonaueramt wird auf Ende 2027 gekündigt (2 Jahre Kündigungsfrist). Mit der Inbetriebnahme der Pflegewohnung wird im vierten Quartal 2029 gerechnet.

Zeitachse Projekt Spitex und Pflegewohnung Bonstetten

Zeitachse Projekt Spitex und Pflegewohnung Bonstetten	3. Q. 2025	4. Q. 2025	1. Q. 2026	2. Q. 2026	1. Q. 2027	2. Q. 2027	3. Q. 2027	4. Q. 2027	1. Q. 2028	4. Q. 2028	1. Q. 2029	2. Q. 2029	3. Q. 2029	4. Q. 2029
Gemeindeabstimmung Richtplan und Projekt														
Evaluation Bewilligungen Gesundheitsdirektion, Kontaktaufnahme														
Baubewilligung														
Baubeginn														
Gründungen														
Rekrutierung Pflegedienstleitung/Stellvertretung Projektleitung														
Beschaffung Infrastruktur, IT und Implementation ambulant														
Inbetriebnahme ambulant														
Rekrutierung, Teamentwicklung stationär														
Beschaffung und Einrichtung Infrastruktur, IT, Möblierung														
Grundlagenpapiere Bewilligung stationär														
Abnahme Gesundheitsdirektion														
Inbetriebnahme Pflegewohnung														
nurdum.org/AM/2025 Version 1.5														

SWOT (Stärken/Schwächen) Analyse Projekt Pflegewohnung Bonstetten:

Innerwelt-Analyse (innere Faktoren)	
<p>Stärken (strengths):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachgewiesenes Bedürfnis der Bonstetter Bevölkerung umgesetzt • persönliche und familiäre Qualität • Kosten und Effizienz • Vorteile der vertikalen Integration (Spitex und Pflegewohnung) nutzen • Spezifische Bedürfnisse der Gemeinde Bonstetten erfüllen 	<p>Schwächen (weaknesses):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personalrekrutierung und Personalfluktuatoin im Gesundheitswesen • Als Einzelorganisation komplexe, sich verändernde Anforderungen erfüllen • Abhängigkeit der Qualität der medizinischen Grundversorgung in der Gemeinde
<p>Chancen (opportunities):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten und Effizienz aktiv gestalten • Angebot bedarfsgerecht aktiv gestalten • attraktive und interessante Arbeitsplätze anbieten • flexibel auf politische und regulative Veränderungen reagieren 	<p>Gefahren (threats):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personalknappheit (Fachkräfte!) im Gesundheitswesen • Kostendruck und demographische Entwicklung • Regulative aus Politik und Verwaltung • Unklare zukünftige (Politikabhängigkeit) Finanzierungsmodelle

Umweltanalyse (externe Faktoren)

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 2. September 2025, **vorbehältlich der Zustimmung zum Gestaltungsplan**, für die Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“ mit zwei Leistungsaufträgen und dem Auftrag des Betriebs der Pflegewohnung Bonstetten mit 20 Betten am Bodenfeldbach Folgendes:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem neu zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten“ Leistungsaufträge für die ambulante und stationäre Betreuung abzuschliessen.
2. Für die Anschubfinanzierung der „Spitex Bonstetten“ mit den Leistungsaufträgen ambulant und stationär wird zur Sicherung der flüssigen Mittel ein zeitlich begrenztes zinsloses Darlehen von CHF 500'000.00 (10 Jahre mit Option auf Verlängerung) gewährt.
3. Das Legat Ida Gloor CHF 575'488.55 wird auf die Zweckbestimmung “für die Gründung und Anschubfinanzierung einer Spitex sowie Betreuung einer Pflegewohnung” geändert und dem neu zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten“ zu diesem Zweck übertragen.

Bonstetten, 16. Juni 2025

Gemeinderat Bonstetten

Gemeindepräsidentin
sig. Arianne Moser

Gemeindeschreiber
sig. Christof Wicky

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Bericht

Wir haben die drei nachstehend aufgeführten Anträge des Gemeinderats betreffend **Gründung des Vereins „Spitex Bonstetten“ mit Leistungsauftrag und Führung des Betriebs der Pflegewohnung „Am Bodenfeldbach“**; **Legat und Anschubfinanzierung** unter den Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 16. Juni 2025 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem neu zu gründenden Verein Spitex Bonstetten **Leistungsaufträge für die ambulante und stationäre Betreuung** abzuschliessen.
2. Für die **Anschubfinanzierung der „Spitex Bonstetten“** mit den Leistungsaufträgen ambulant und stationär wird zur Sicherung der flüssigen Mittel ein **zeitlich begrenztes zinsloses Darlehen von CHF 500'000.00 (10 Jahre mit Option auf Verlängerung)** gewährt.
3. Das **Legat Ida Gloor CHF 575'488.55** wird auf die **Zweckbestimmung** „für die Gründung und Anschubfinanzierung einer Spitex sowie Betreuung einer Pflegewohnung“ **geändert und dem neu zu gründenden Verein „Spitex Bonstetten** zu diesem Zweck **übertragen**.

Aufgrund der Prüfung der uns vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf unsere Fragen sind wir zur Beurteilung gelangt, dass der Antrag des Gemeinderats finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanzpolitisch angemessen ist.

Antrag

Gestützt auf das Ergebnis unserer Beurteilung empfehlen wir den Stimmberechtigten den drei Anträgen des Gemeinderats zuzustimmen.

Bonstetten, 21. Juli 2025

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

Der Präsident
sig. Thomas Fischer

Der Aktuar
sig. Isidor Hug

Traktandum 2

Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Am Bodenfeldbach“

Ausgangslage

Die Gemeinde Bonstetten sieht sich seit geraumer Zeit mit zentralen Herausforderungen in Bezug auf das altersgerechte Wohnen und die langfristige Sicherstellung wohnnaher Pflege- und Unterstützungsangebote konfrontiert. Der demografische Wandel, das Bedürfnis nach dezentralen Pflegeinfrastrukturen sowie der zunehmende Wunsch vieler Einwohnerinnen und Einwohner, auch im hohen Alter in der vertrauten Umgebung bleiben zu können, verlangen nach zukunftsfähigen Lösungen im Bereich der Siedlungsentwicklung.

Im Jahr 2019 führte die Gemeinde Bonstetten einen breit abgestützten Bevölkerungs-Workshop durch, bei dem insbesondere der Wunsch bzw. das Thema „Wohnen im Alter“ stark angebracht wurde. Der Gemeinderat hat die gewonnenen Erkenntnisse aufgegriffen und in seine strategische Entwicklungsplanung integriert. Er hat sich als Ziel gesetzt, mit spezifischen Massnahmen und planerischer Weitsicht die Lebensqualität für alle Altersgruppen zu erhalten respektive zu erhöhen, die räumliche Struktur des Dorfkerns nachhaltig zu stärken und den geäusserten Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

Das Areal „Am Bodenfeldbach“, welches sich zwischen der Dorfstrasse und der Bodenfeldstrasse befindet, ist eines der letzten grösseren, zusammenhängenden Entwicklungsgebiete in zentraler Lage. Die gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBA, Eigentümerin des überwiegenden Teils der Parzellen, hat sich bereit erklärt, das Gebiet in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung zu überbauen. Die Ausgangslage ist insofern günstig, als die Eigentumsverhältnisse weitgehend geklärt sind, die Gemeinde bereits planerische Vorarbeiten geleistet hat und ein starkes öffentliches Interesse an der Realisierung des Projekts besteht. Um alle Bedürfnisse abzudecken hat die Eigentümerin einen privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Erwägungen

Ziel und Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan dient als rechtlich verbindliches Instrument, um die projektierten Inhalte umzusetzen. Er ersetzt in Teilen die Regelungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere dort, wo die geplante Bebauung in Bezug auf Dichte, Gebäudehöhen oder Nutzungsmischung von den übergeordneten Vorgaben abweicht. Mit dem Gestaltungsplan wird die Grundlage geschaffen, um eine kohärente, städtebaulich hochwertige und sozial ausgewogene Entwicklung des Gebiets sicherzustellen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan verfolgt mehrere aufeinander abgestimmte Zielsetzungen:

- Schaffung von qualitativ hochwertigem, durchmischtem und bezahlbarem Wohnraum in Zentrumsnähe.
- Realisierung einer Pflegewohnung mit 20 Einzelzimmern.
- Bereitstellung eines modernen, zukunftsfähigen Spitex-Stützpunkts für Bonstetten.

- Integration des unter kommunalem und kantonalem Denkmalschutz stehenden Restaurants „Löwen“ als sozialen Treffpunkt und Gastronomiebetrieb.
- Revitalisierung und Offenlegung des Bodenfeldbachs zur Verbesserung des Lokalklimas und der Biodiversität.
- Gestaltung attraktiver, öffentlich zugänglicher Freiräume zur sozialen Durchmischung und Quartiersbelebung.
- Sicherung der bestehenden Einwohner- und Nutzungsdichte sowie Verdichtung und Belegung der Kernzone durch massvolle Abweichungen zur heutigen BZO gemäss kantonalem Richtplan.
- Qualitätssicherung durch hohe gestalterische Anforderungen.

Auf die detaillierte Aufzählung der Gestaltungsplanvorschriften wird verzichtet. Es wird auf die Gestaltungsplandokumente verwiesen.

Projekthalt im Überblick

Das durch den Gestaltungsplan erfasste Areal umfasst rund 6'545 m² und liegt innerhalb der Kernzonen Dorf (KD) und Bodenfeld (KB). Die bestehende Bebauung ist teilweise überaltert und entspricht weder den heutigen Wohnbedürfnissen noch den Anforderungen an hindernisfreies Bauen oder nachhaltigen Energieversorgung. Das Gebiet mit dem dominanten Kiesparkplatz hat enorm grosses Potential für eine qualitätsvolle Entwicklung im Zentrum von Bonstetten.

Das geplante Richtprojekt sieht die Errichtung von vier Neubauten mit insgesamt 58 Wohneinheiten mit 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmern vor, die sich um einen zentralen Quartierplatz gruppieren. Durch die zahlreichen Wohneinheiten wird die gewünschte Nutzungsdichte im Dorfzentrum, wo möglichst kurze Wege zur täglichen Versorgung, gute Anbindungen zum ÖV und die Nähe zu attraktiven Veranstaltungen angestrebt werden, umgesetzt. Der Quartierplatz bildet das soziale Herzstück der neuen Siedlung und wird durch einen Fuss- und Veloweg, der die Dorf- mit der Bodenfeldstrasse verbindet, erschlossen. In den Erdgeschossen sind publikumsnahe Nutzungen vorgesehen, u. a. der Spitex-Stützpunkt und Gemeinschaftsräume. Damit wird die gewünschte Belegung des Aussenraums weiter begünstigt. Die Pflegewohngruppe mit 20 Einzelzimmern wird im Erdgeschoss des dadurch grössten und längsten Gebäudes integriert, wobei besonders auf die Barrierefreiheit und die Integration in den Quartieralltag geachtet wurde.



Abb.
Wohnzimmer und Küche



Abb.
Badezimmer mit Waschturm

Ergänzt wird das Ensemble durch das bestehende, denkmalgeschützte Restaurant „Löwen“, welches sowohl architektonisch als auch betrieblich in das Konzept eingebunden ist. Das Restaurant wird unter anderem die Pflegewohnung mit Mahlzeiten versorgen und dient gleichzeitig als Treffpunkt für Anwohner und Besuchende.



Abb.
Erdgeschoss und Umgebung

Die geplante Tiefgarage bietet Einstellplätze für Autos, Motorräder und Fahrräder. Somit kann das gesamte Areal oberirdisch autofrei gehalten werden. Die Freiraumgestaltung legt grossen Wert auf naturnahe Flächen, Biodiversität, Beschattung durch grosskronige Bäume und Spielmöglichkeiten für Kinder.



Abb.
Visualisierung Siedlungsplatz

Öffentliche Interessen und Nutzen für die Gemeinde

Der Nutzen für die Allgemeinheit ist in mehrfacher Hinsicht gegeben:

- Sozialer Nutzen: Das Projekt bietet generationenübergreifenden preisgünstigen Wohnraum, berücksichtigt die Bedürfnisse älterer Menschen und entlastet mittelfristig die gemeindeeigenen Infrastrukturen.
- Räumlicher Nutzen: Die Zentrumsentwicklung wird durch verdichtetes, aber ortsverträgliches Bauen gestärkt. Der historische Dorfkern erhält neue Impulse.
- Ökologischer Nutzen: Die Offenlegung des Bodenfeldbachs, der naturnahe Freiraum und die Begrünung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Wirtschaftlicher Nutzen: Das Projekt sichert Arbeitsplätze (Restaurant, Pflege, Spitex) und stärkt die lokale Versorgung.

Verfahren und Mitwirkung

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden am 12. März 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) koordinierte die Prüfung durch die kantonalen Stellen. In der Stellungnahme vom 17. Juni 2024 wurden die geplante Transformation, der Erhalt des Restaurant Löwen und die Bachoffenlegung positiv bewertet, jedoch Verbesserungsvorschläge zur Einordnung ins Ortsbild gemacht. Diese wurden in einer gemeinsamen Sitzung mit dem ARE diskutiert. Der Gestaltungsplan wurde daraufhin überarbeitet.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. November 2024 erfolgte eine zweite Einreichung zur Vorprüfung. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2025 der überarbeiteten Planung weitestgehend positiv zugestimmt. Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist das noch parallel in Bearbeitung stehende Wasserbauprojekt, welches sich aber vollständig im bereits im Gestaltungsplan berücksichtigten Gewässerraum befindet und deshalb die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren fand parallel zur ersten Vorprüfung vom 12. März bis 12. Mai 2024 statt. Es gingen zwei Einwendungen und sechs Anträge ein, die im Erläuterungsbericht behandelt werden.

Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag

Mit einem Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) wird ermöglicht, von der Bau- und Zonenordnung (Nutzungsplanung) abzuweichen und es werden weitergehende Bebauungsmöglichkeiten zugelassen. Diese zusätzlichen Möglichkeiten resultieren in einen Mehrwert. Im Rahmen des Mehrwertausgleichs wird eine Abgabe auf den durch die Planung und Realisierung entstehenden Mehrwert erhoben. Der durch die Wüest Partner AG, Zürich, ermittelte Mehrwert beträgt rund CHF 3 Mio. Die GEWOBAG leistet im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags umfangreiche Gegenleistungen (Pflege, Spitexstützpunkt, preisgünstiger Wohnraum, Privilegierung der örtlichen Einwohner, Freiräume, Um- und Offenlegung Bodenfeldbach mit Revitalisierung), die als öffentliche Ausgleichsleistungen anerkannt werden. Die Gemeinde und die GEWOBAG haben sich darauf geeinigt, dass damit die Abgabepflicht vollumfänglich abgegolten ist. Hierbei muss zusätzlich erwähnt werden, dass jede Ausgleichsleistung letztlich in direktem Zusammenhang mit der Mietzinshöhe der Wohnungen steht, da die Genossenschaft nach dem Zürcher Kostenmietmodell rechnet.

Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum
Entwurf Gestaltungsplan	August 2023 bis März 2024
Anwohnerinformationen	Winter/Frühling 2023/2024
Informationsveranstaltung GEWOBAG	März 2024
Vorprüfung kantonale Baudirektion	März 2024 bis Juni 2024
Öffentliche Auflage und Anhörung	März 2024 bis Mai 2024
Überarbeitung und Bereinigung	Mai 2024 bis Oktober 2024
Beschluss durch Gemeinderat	November 2024
Erneute Prüfung durch die kantonale Baudirektion	November 2024 bis Januar 2025
Überarbeitung und Bereinigung	Januar 2025 bis Februar 2025
Beschluss durch Gemeindeversammlung	September 2025
Genehmigung durch Baudirektion	Januar 2026
Inkraftsetzung durch Gemeinderat	März 2026

Fazit

Der private Gestaltungsplan „Am Bodenfeldbach“ stellt aus Sicht des Gemeinderats ein wegweisendes Projekt für die gemeindliche Entwicklung dar. Er entspricht den Bedürfnissen der Bevölkerung, fördert die soziale Infrastruktur, bewahrt schützenswerte Bausubstanz und leistet einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Qualität im Zentrum von Bonstetten.

Glossar

Begriff	Definition
Bau- und Zonenordnung (Nutzungsplan)	Legt fest, wie das Gemeindegebiet und Teile davon genutzt werden dürfen (z. B. Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftszone) und enthält verbindliche Vorschriften zur baulichen Nutzung.
Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan)	Ein verbindlicher Plan für ein bestimmtes Gebiet mit detaillierten Vorgaben zur baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhe, Nutzung, Erschliessung), der die Nutzungsplanung übersteuert.
Gewässerraum	Gesetzlich geschützter Bereich entlang von Gewässern, der dem Hochwasserschutz, der Ökologie und der Naherholung dient.
Gewässerabstandslinie	Mindestabstand, den Bauten und Anlagen zu einem Gewässer einhalten müssen, um ökologische Funktionen und Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Gewässeroffenlegung und Revitalisierung	Massnahmen zur Wiederherstellung natürlicher Gewässerläufe zur Förderung der Ökologie, Biodiversität und Hochwassersicherheit.
Biodiversität	Die Vielfalt an Arten, Lebensräumen und genetischer Vielfalt in einem Ökosystem; wichtig für ökologische Stabilität und Lebensqualität.
Mehrwertausgleich	Abgabe, die Eigentümer bei einer planerischen Aufwertung ihres Grundstücks (z. B. Umzonung) leisten müssen; dient zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben. Mehrwertausgleich wird bei Realisierung fällig.
Städtebaulicher Vertrag	Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherrn zur Regelung von Leistungen wie Infrastruktur, Erschliessung oder Gestaltung im Zusammenhang mit einer Planung.
Zürcher Kostenmietmodell	Modell zur Berechnung der Mieten bei gemeinnützigem Wohnraum im Kanton Zürich. Die Miete basiert auf den tatsächlichen Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt – nicht auf Marktwerten oder Renditen. Ziel ist eine faire, bezahlbare und transparente Mietpreisgestaltung.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 2. September 2025, den privaten Gestaltungsplan „Am Bodenfeldbach“ vom 12. Mai 2025 gemäss den nachfolgenden Unterlagen zuhanden der kantonalen Genehmigung festzusetzen:

Gestaltungsplandokumente

- Vorschriften, dat. 11.06.2025
- Situationsplan, Mst. 1:500, dat. 11.06.2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 11.06.2025

Beilagen

- Richtprojekt Am Bodenfeldbach, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Architekten & Stadtplaner mit vetschpartner Landschaftsarchitekten, Oktober 2024
- Fachgutachten zum Gestaltungsplan mit zugehörigem Richtprojekt, Oktober 2024
- Lärmgutachten, Durable Planung und Beratung GmbH, 9. Oktober 2024
- Geotechnischer Bericht, Friedli Partner AG, 5. Dezember 2023
- Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung, März 2025
- Städtebaulicher Vertrag, Juni 2025

Bonstetten, 16. Juni 2025

Gemeinderat Bonstetten

Gemeindepräsidentin
sig. Arianne Moser

Gemeindeschreiber
sig. Christof Wicky

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Bericht

Wir haben den Antrag des Gemeinderats betreffend **Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Am Bodenfeldbach“ vom 12. Mai 2025** unter den Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 16. Juni 2025 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

Aufgrund der Prüfung der uns vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf unsere Fragen sind wir zur Beurteilung gelangt, dass der Antrag des Gemeinderats finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanzpolitisch angemessen ist.

Antrag

Gestützt auf das Ergebnis unserer Beurteilung empfehlen wir den Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Bonstetten, 21. Juli 2025

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

*Der Präsident
sig. Thomas Fischer*

*Der Aktuar
sig. Isidor Hug*