

## Abklärung von Geschehnissen in der Gemeinde Feusisberg Bericht an den Regierungsrat

### 1. Anlass

Nachdem Josef Theiler nach bloss achtmonatiger Amtszeit im Februar 2011 mit sofortiger Wirkung seinen Rücktritt als Gemeindepräsident von Feusisberg erklärt hatte, wurde in der Ersatzwahl vom 15. Mai 2011 (erster Wahlgang) bzw. vom 26. Juni 2011 (zweiter Wahlgang) Esther Fuhrmann zur Gemeindepräsidentin gewählt. Sie trat ihr Amt anfangs Juli 2011 an.

Mit Eingabe vom 7. Dezember 2012 an den Regierungsrat verlangte Gemeindepräsidentin Esther Fuhrmann die aufsichtsrechtliche Anordnung einer dringlichen Kommunaluntersuchung, ohne dass sie zuvor oder gleichzeitig die übrigen Mitglieder des Gemeinderates über diesen Schritt informiert hätte. Diese erhielten von der Demarche der Gemeindepräsidentin Kenntnis, als diese am Ende der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 öffentlich bekannt gab, dass sie wegen Missständen in Gemeinderat und Verwaltung beim Regierungsrat eine Untersuchung beantragt habe.

Die Erklärung der Gemeindepräsidentin löste Befremden im Gemeinderat und bei den Verwaltungsangestellten aus, gab Anlass zu Verunsicherung und Misstrauen in der Bevölkerung und fand Verbreitung in den Medien. Um nach Möglichkeit zur Beruhigung beizutragen, nahmen der Landammann und der Vorsteher des Sicherheitsdepartements am 13. und am 20. Dezember 2012 an Sitzungen des Gemeinderates Feusisberg teil. An der Sitzung vom 20. Dezember 2012 erklärte Gemeindepräsidentin Esther Fuhrmann den Rücktritt per 31. Dezember 2012, nachdem die meisten übrigen Mitglieder des Gemeinderates eine weitere Zusammenarbeit mit ihr ausgeschlossen hatten.

### 2. Auftrag und Vorgehen

Mit Beschluss Nr. 7 vom 15. Januar 2013 beauftragte der Regierungsrat das Sicherheitsdepartement, die von der zurückgetretenen Gemeindepräsidentin erhobenen Vorwürfe sachverhaltlich zu klären, rechtlich zu würdigen und dem Regierungsrat entsprechend Bericht zu erstatten. Das Sicherheitsdepartement wurde ermächtigt, weitere Sachverhalte in die Abklärungen einzubeziehen. Es übertrug die Abklärung der Vorwürfe lic. iur. Peter Gander, Staatsschreiber im Ruhestand, und Dr. Sven Meyer vom Rechts- und Beschwerdedienst. Sie befragten am 25. Januar 2013 die zurückgetretene Gemeindepräsidentin, am 30. Januar 2013 die übrigen Mitglieder des Gemeinderates, am 4. Februar 2013 den früheren Gemeindepräsidenten Josef Theiler, am 6. Februar 2013 Gemeindeschreiber Werner Müller, dessen Stellvertreter Bruno Stolz und den Leiter des Bauamtes Marcel Rust und am 12. Februar 2013 den früheren Gemeinderat Thomas Hänggi. Sie nahmen Einsicht in Protokolle des Gemeinderates und von Kommissionen sowie in Baudossiers und weitere Akten.

### 3. Die Vorwürfe von Esther Fuhrmann

Gemeindepräsidentin Esther Fuhrmann hatte in ihrer Eingabe vom 7. Dezember 2012 an den Regierungsrat zur Begründung ihrer Anträge „Missachtung der gesetzlichen Vorgaben und Pflichten, Behinderung einer korrekten Gemeindeverwaltung und Geschäftsführung des Gemeinderats / Schädigung der öffentlichen Interessen (und) systemimmanente Behinderung eines funktionsfähigen Gemeindepräsidiums durch Schlüsselpersonen“ geltend gemacht. Die Vorwürfe waren sehr allgemein gehalten, doch bot die Gemeindepräsidentin an, Beweismaterial für die genannten Sachverhalte und Missstände beizubringen. Sie wurde deshalb aufgefordert, die Vorwürfe zu konkretisieren und sie mit Hinweisen auf bestimmte Vorgänge und Akten zu belegen. Am 17. Dezember 2012 übergab sie dem Sicherheitsdepartement verschiedene, thematisch aufbereitete und von ihr kommentierte Akten. Nachfolgend werden die schriftlich und mündlich geäusserten Vorwürfe und Mutmassungen behandelt und im Lichte der Befragungsergebnisse gewürdigt.

#### 3.1 Landkauf Kälin Schindellegi

Bei der Übergabe des Präsidiums an Esther Fuhrmann wies der Gemeindevizepräsident auf ein Kaufangebot der Erbgemeinschaft Kälin für deren in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenes Grundstück KTN 37 in Schindellegi hin und machte darauf aufmerksam, dass die Erbgemeinschaft von einem Kaufpreis von Fr. 1000.--/m<sup>2</sup> ausgehe, dass die Gemeinde „nach kantonalen Vorschriften“ aber nur Fr. 600.--/m<sup>2</sup> bezahlen könne. Die Landverhandlungen mit der Erbgemeinschaft Kälin, die Esther Fuhrmann für die Gemeinde führte, wurden zu einem Preis von Fr. 980.--/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der Antrag des Gemeinderates für den Kauf der Liegenschaft zum Kaufpreis von Fr. 9 418 780.-- wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012 beraten und an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 genehmigt.

Kantonale Vorschriften über den Kaufpreis von Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es an sich nicht. Der Hinweis auf „kantonale Vorschriften“ bezieht sich offenbar auf den RRB Nr. 2169/1990, mit dem der Regierungsrat die Gemeinden darüber informiert hat, nach welchen Kriterien der Kaufpreis für Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu ermitteln ist. Wäre der Kaufpreis für die Liegenschaft in Schindellegi anhand dieser Kriterien berechnet worden, wäre er wohl tiefer als der mit der Erbgemeinschaft Kälin vereinbarte Betrag ausgefallen. Ob in diesem Fall ein freihändiger Erwerb möglich gewesen wäre, ist fraglich. Und ob eine Enteignung zulässig gewesen wäre und welche Entschädigung der Erbgemeinschaft Kälin im Enteignungsfall zugesprochen worden wäre, ist ebenfalls ungewiss, schon deshalb, weil die Verwendung der Liegenschaft für erschwinglichen Wohnungsbau als Möglichkeit bereits damals zur Diskussion stand (vgl. Botschaft des Gemeinderates zu Traktandum 2 der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012, S. 6). Für die Enteignung von Land, das für den Wohnungsbau bestimmt ist, gibt es keine gesetzliche Grundlage, und der Preis für Wohnbauland richtet sich nach dem Verkehrswert und nicht nach den Kriterien, welche das Bundesgericht für den Erwerb von Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entwickelt hat. Unter diesen Umständen kann im Umstand, dass der Gemeinderat den Kauf der Liegenschaft zu einem Preis von Fr. 980.--/m<sup>2</sup> beantragt hat, keine Rechtsverletzung und keine Verletzung von öffentlichen Interessen erblickt werden. Umgekehrt kann aber in der Aussage des Gemeindevizepräsidenten, nach kantonalen Vorschriften könne nur ein Kaufpreis von Fr. 600.-- bezahlt werden, auch keine Fehlinformation erblickt werden. Die Aussage basierte auf einer Auskunft des damaligen Vorstehers des kantonalen Finanzdepartements an den Säckelmeister der Gemeinde. Diese Auskunft ging von der Annahme aus, die Gemeinde beabsichtige den Kauf von Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und es werde dort ein zonenkonformes Vorhaben realisiert.

### 3.2 Reglement des Gemeinderates „Finanzkompetenzen und Visumsregelung für die Gemeinde Feusisberg“

Der Gemeinderat hat im Jahre 2010 die Finanzkompetenzen der Mitglieder des Gemeinderates, der Kommissionen, der Bereichsleiter und weiterer Mitarbeiter der Gemeinde geregelt sowie eine Visumsregelung erlassen. Esther Fuhrmann wirft die Frage auf, ob dieses Reglement nicht der Genehmigung des Regierungsrates bedürftig hätte. Das ist nicht der Fall: Genehmigungsbedürftig sind nach § 90 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (GOG) lediglich die Gemeindeordnung und die durch das kantonale Recht vorgeschriebenen Reglemente, nicht aber die Organisation des Rechnungswesens und die Regelung der Verpflichtungs- und Verfügungsberechtigung (§ 40 Bst. i des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden) sowie die Regelung der Visums- und Anweisungsberechtigung (§ 23 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden). Diese internen Anordnungen liegen in der abschliessenden Kompetenz des Gemeinderates. Esther Fuhrmann erachtet sodann die Visumsregelung für Kommissionen als unzureichend. Dass sie dies jemals beanstandet und Änderungen vorgeschlagen hätte oder dass sich wegen der angeblich unzureichenden Regelung Schwierigkeiten ergeben hätten, ist jedoch nicht ersichtlich.

### 3.3 Nachkredit für eine geologisch-geotechnische Kurzbeurteilung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30. August 2012 bewilligte der Gemeinderat auf Antrag der Arbeitsgruppe erschwingliches Wohnen einen Nachkredit von Fr. 17 000.-- für das Ausarbeiten einer geologisch-geotechnischen Kurzbeurteilung. Esther Fuhrmann beanstandet, dass dieser Nachkredit der Gemeindeversammlung nicht (zusammen mit dem Voranschlag 2013) zur Genehmigung unterbreitet worden ist. Entgegen der Annahme, die dem Antrag der Arbeitsgruppe zugrunde lag, reichte der bewilligte Budgetkredit jedoch aus, um die Kosten der geologisch-geotechnischen Kurzbeurteilung zu decken, so dass effektiv kein Nachkredit beansprucht werden musste. Es wurde deshalb der Gemeindeversammlung zu Recht kein Nachkredit beantragt.

### 3.4 Systematische Amtsheimnisverletzung

Nach den Gemeinderatswahlen 2012 mussten die E-Mail-Adressen der neu gewählten Mitglieder des Gemeinderates erfasst werden. Dabei wurden auf nicht vollständig geklärte Weise E-Mail-Adressen ausgeschiedener Mitglieder den Namen der neuen Mitglieder des Gemeinderates hinterlegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass deswegen einzelne, mit elektronischer Post versandte Dokumente den früheren statt den neu gewählten Mitgliedern zugestellt wurden. Indessen deutet nichts darauf hin, dass hinter dieser Fehlleistung Absicht steht. Von systematischer Amtsheimnisverletzung kann insoweit nicht die Rede sein. Der Fehler wurde nach dessen Feststellung auf Veranlassung von Esther Fuhrmann sofort behoben. Entgegen ihrer Auffassung bestand bei dieser Sachlage für die anderen Mitglieder des Gemeinderates keine Veranlassung, sich auch noch um diese Angelegenheit zu kümmern.

### 3.5 Unzureichende Information des Gemeinderates bzw. Unterschlagen von wichtigen Informationen

Esther Fuhrmann wirft einzelnen Gemeinderatskollegen vor, sie hätten den Gemeinderat mit Bezug auf das Projekt erschwingliches Wohnen sowie mit Bezug auf den Umbau eines Tankraums und von WC-Anlagen unzureichend informiert oder ihm wichtige Informationen vorenthalten. Auf das Projekt erschwingliches Wohnen wird im nächsten Abschnitt gesondert eingegangen. Zum Geschäft „Umbau Tankraum und WC-Anlagen“ ist festzuhalten, dass der Gemeinderat auf Antrag der Liegenschaftsverwaltung am 8. März 2012 dafür im freihändigen Verfahren einen Auftrag für die Planung und Bauleitung im Betrag von Fr. 33 480.-- erteilte. Nach Auffassung von Esther Fuhrmann war und ist

dem Gemeinderat nicht bekannt, wozu der Tankraum nach dem Umbau genutzt wird. Ihre entsprechende Frage sei nicht beantwortet, sondern mit Vorwürfen quittiert worden. Wie es sich damit verhält, konnte nicht geklärt werden; mit Ausnahme von Esther Fuhrmann erinnerten sich die Mitglieder des Gemeinderates kaum noch, wie dieses Geschäft im Rat behandelt worden ist. Da der Gemeinderat dem Antrag zustimmte, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest eine Mehrheit die Informationen als ausreichend erachtete.

### 3.6 Erschwingliches Wohnen

#### *Konstituierung der Arbeitsgruppe*

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. Februar 2011 wurde die Arbeitsgruppe „Erschwingliches Wohnen“ ins Leben gerufen. Es wurden auf Vorschlag der politischen Parteien die stimmberechtigten Mitglieder der Arbeitsgruppe gewählt, der Bauverwalter mit beratender Stimme in die Arbeitsgruppe abgeordnet und der Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, Gemeinderat Thomas Hänggi, als Präsident bestimmt. Der Auftrag der Arbeitsgruppe wurde nicht explizit umschrieben, er lässt sich jedoch grob aus der Umschreibung des Sachverhalts ableiten: „Die aktuellen Land- und Liegenschaftspreise machen es der einheimischen Bevölkerung und dem Mittelstand schwer, erschwinglichen Wohnraum in der Gemeinde Feusisberg zu finden. Die Abwanderung in angrenzende günstigere Gemeinden und Regionen ist die Konsequenz. Dies ist nicht im Sinne einer aktiven Bevölkerungsstruktur mit Engagement in der Gemeinde und für die Gemeinde.“ Weitere Vorgaben an die Arbeitsgruppe etwa betreffend Termine, periodische Berichterstattung an den Gemeinderat oder Information der Öffentlichkeit finden sich im Konstituierungsbeschluss nicht.

Im Verlauf der Arbeiten erfuhr die Arbeitsgruppe mehrere personelle Veränderungen: Säckelmeister Urs Rhyner ersetzte Gemeinderat Roland Anderegg nach dessen Ausscheiden aus dem Rat; die formelle Wahl von Urs Rhyner erfolgte allerdings erst mit den Kommissionswahlen 2012. Nach den Gemeinderatswahlen 2012 übernahm Gemeinderat Reto Baumeler das Präsidium von Thomas Hänggi, der Mitglied der Arbeitsgruppe blieb. Neben Reto Baumeler und Urs Rhyner nahm mit Damian Stocker ein weiteres Mitglied des Gemeinderates Einsitz in der Arbeitsgruppe. Die bereits früher in die Arbeiten einbezogenen Vertreter der Anwohner und des Alterszentrums wurden mit den Kommissionswahlen 2012 formell als Mitglieder bestätigt. Dass die Einsitznahme von Säckelmeister Urs Rhyner zunächst nicht durch einen Wahlakt des Gemeinderates zustande kam, mag formell ein Mangel sein, ein Mangel allerdings, der durch die Bestätigung im Rahmen der allgemeinen Kommissionswahlen 2010 als geheilt zu betrachten ist.

#### *Bestimmung der Landparzellen und der Realisierungsvariante*

Die Arbeitsgruppe nahm drei mögliche Parzellen für die Realisierung von erschwinglichem Wohnraum ins Visier: Prioritär das Land der Erbgemeinschaft Kälin (KTN 37) in Schindellegi sowie das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück KTN 739 (ehemals Erbgemeinschaft Käslin) in Feusisberg und sekundär das Land von Herrn Ehrbar (KTN 584) in Feusisberg. Für das Kälin - Land in Schindellegi lag der Arbeitsgruppe eine Überbauungsstudie vor, wonach auf diesem Grundstück 96 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Diese Überbauungsstudie war von einem mit Gemeinderat Thomas Hänggi persönlich bekannten Mitarbeiter der Firma Losinger ohne Kostenfolge für die Gemeinde angefertigt worden. Es war dafür weder ein Kredit noch ein Gemeinderatsbeschluss notwendig.

Die Arbeitsgruppe erörterte mögliche Formen bzw. Varianten (Bildung einer eigenen Trägerschaft, Gemeinde als Bauträger usw.), wie erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden könnte. Sie gelangte zum Schluss, dass nach dem Erwerb des Kälin - Landes die beiden Parzellen KTN 37 in Schindellegi und KTN 739 in Feusisberg von der Gemeinde im Baurecht je einem in einem Wettbewerbsverfahren auszuwählenden Investor zur Verfügung gestellt werden sollten. Um die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum sicherstellen zu können, müsse den Investoren ein klares, unmissverständliches Pflichtenheft vorgegeben werden. Für die Ausarbeitung der Grundlagen für den Investorenwettbewerb und dessen Begleitung wurde die Firma Suter von Känel Wild AG beigezogen (Gemeinderatsbeschluss vom 27. Oktober 2011).

### *Zonenplan- und Baureglementsanpassungen*

Die Parzellen KTN 37 und KTN 739 liegen nach geltendem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Um in dieser Zone erschwinglichen Wohnraum realisieren zu können, wurde zunächst erwogen, das Baureglement – ohne gleichzeitige Änderung des Zonenplans – zu ergänzen. Das Volkswirtschaftsdepartement brachte im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens dazu Vorbehalte an. Nach einer Besprechung mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung entschied sich die Arbeitsgruppe dafür, die Umzonung der beiden Parzellen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine neue Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau (gleichzeitig mit einer entsprechenden Ergänzung des Baureglements) anzugehen. Mit Beschluss vom 31. Mai 2012 schloss sich der Gemeinderat diesem Vorgehen an und ersuchte das Volkswirtschaftsdepartement „um Vorprüfung der Ergänzung des Baureglements sowie der Teilzonenpläne Buchenweg Nord, Feusisberg und Solarstrasse Süd Schindellegi“. Der Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements datiert vom 5. Juli 2012. Er enthält Vorbehalte zu der damals in Art. 7 des Baureglements vorgesehenen Kompetenzdelegation sowie zur Leistungsfähigkeit der Knoten Schulhaus-/Dorfstrasse (Feusisberg) und Schulhaus-/Kantonsstrasse (Schindellegi) sowie der vorgelagerten Kreisel (Kreuzstrasse und Grosskreisel Schindellegi). Weiter enthält der Vorprüfungsbericht Empfehlungen für Präzisierungen und orientierende Hinweise.

### *Offene Fragen zum Projekt*

An einer Klausursitzung des neu zusammengesetzten Gemeinderates am 29. Juni 2012 wurde u.a. das Projekt erschwingliches Wohnen diskutiert. Dabei kamen viele offene Fragen zum Vorschein, so dass der Gemeinderat die Arbeitsgruppe beauftragte, ihm an einer kommenden Ratssitzung einen „gesamtumfassenden Zwischenbericht“ zu präsentieren. Für diese Präsentation wurde eine ausserordentliche Gemeinderatssitzung auf den 9. August 2012 anberaumt. In dieser Sitzung stellte Gemeindepräsidentin Esther Fuhrmann den Antrag, den Planungswettbewerb und das Projekt für zwei Monate zurückzustellen und Fragen rund um die Vermietungsrichtlinien, den Baurechtsvertrag und die Wachstumsabsichten der Gemeinde zu klären. Dieser Antrag fand eine Mehrheit im Gemeinderat, was in der Arbeitsgruppe Unmut auslöste.

Gemeinderat Martin Wipfli unterbreitete am 12. August 2012 den Mitgliedern des Gemeinderates im Hinblick auf eine vertiefte Diskussion einen umfangreichen Fragenkatalog. Die Antworten auf diese Fragen wurden an der Gemeinderatssitzung vom 30. August 2012 vorgelegt; der Gemeinderat zeigte sich von den Antworten befriedigt. An der Sitzung vom 30. August wurden die Anträge der Arbeitsgruppe, die aus der Präqualifikation hervorgegangenen Wettbewerbsteams zur Weiterbearbeitung der Planungsaufgabe einzuladen, ans Bauamt zur Überarbeitung zurückgewiesen. Nach Vornahme der verlangten Ergänzungen wurden sie vom Gemeinderat am 13. September 2012 verabschiedet.

Die Arbeitsgruppe war ihren Auftrag zügig und ergebnisorientiert angegangen. Die Bevölkerung wurde über den Stand des Projekts an Gemeindeversammlungen informiert, zudem gab es Informationsveranstaltungen für die Anwohner. Der Gemeinderat wurde periodisch an den ordentlichen Sitzungen ins Bild gesetzt; ausserdem bestand Gelegenheit oder hätte Gelegenheit bestanden, Fragen zum Projekt zu stellen, wenn der Gemeinderat Beschlüsse zu diesem Thema zu fassen hatte (Erteilung von Aufträgen, Verabschiedung der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen für die Vorprüfung usw.). Es zeigte sich jedoch an der Gemeinderatssitzung vom 9. August 2012, dass der Informationsstand des Gemeinderates eine Unterbrechung des geplanten Ablaufs notwendig machte. Ausserdem traten neu auch Fragen grundsätzlicher Natur zutage, die einer Klärung bedurften. Aus der Rückschau betrachtet scheint es, dass der Gemeinderat die Auftragserfüllung der Arbeitsgruppe zu wenig eng begleitet hat bzw. zu wenig in die Projektentwicklung einbezogen worden ist. Die nicht der Arbeitsgruppe angehörenden Mitglieder des Gemeinderates auf der einen Seite fühlten sich von der Arbeitsgruppe überfahren, die Arbeitsgruppe auf der andern Seite war frustriert durch das Bremsmanöver des Gemeinderates. Dieses Ergebnis hätte sich möglicherweise vermeiden lassen, wenn die

Arbeitsgruppe dem Gemeinderat wichtige Weichenstellungen (wo soll erschwinglicher Wohnraum in welchem Umfang und auf welche Weise realisiert werden) formell zum Beschluss unterbreitet hätte. Die Vermutung von Esther Fuhrmann, dass der Planungswettbewerb vor der Beschlussfassung des Gemeinderates lanciert worden sei, konnte nicht erhärtet werden. Hätte ein Planungsteam von sich aus vorzeitig Arbeiten geleistet, hätte es auf eigenes Risiko gehandelt.

#### *Publikation und öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen*

Gemeinderat Reto Baumeler, der nach den Wahlen 2012 Gemeinderat Thomas Hänggi als Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften sowie als Vorsitzender der Arbeitsgruppe erschwingliches Wohnen abgelöst hatte, informierte mit Mail vom 11. Juli 2012 die Mitglieder des Gemeinderates, dass die Publikation und die öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen für den 20. Juli 2012 vorgesehen sei. Die Gemeinderäte Martin Wipfli und Heinz Mittelholzer erhoben mittels Mails Bedenken wegen des Publikationszeitpunkts kurz vor Ferienbeginn. Gemeinderat Baumeler entgegnete, diese Bedenken seien in der Arbeitsgruppe ebenfalls diskutiert, aber im Interesse einer zügigen Projektrealisierung verworfen worden. Die öffentliche Auflage und Publikation fand in der Folge wie geplant am 20. Juli 2012 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Ausserdem wandte sich der Anwalt der Erbgemeinschaft Pius Käsli mit einem Schreiben vom 23. Oktober 2012 an den Gemeinderat. Er machte geltend, das Vorgehen der Gemeinde, nämlich die Umzonung des Grundstücks KTN 739 in eine Wohnzone für erschwinglichen Wohnungsbau, verstosse gegen Treu und Glauben; die Anfechtung des Kaufvertrags wegen Willensmängeln bleibe ausdrücklich vorbehalten.

Der Entwurf der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen wurde öffentlich aufgelegt, ohne dass der Gemeinderat darüber Beschluss gefasst hat. Ein förmlicher Beschluss ist jedoch nach Sinn und Zweck des Gesetzes notwendig, wie Esther Fuhrmann zutreffend geltend macht. Zwar bestimmt § 25 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nicht explizit, wer die öffentliche Auflage zu veranlassen hat. Wenn aber § 25 Abs. 1 des Gesetzes verlangt, dass der Gemeinderat den Entwurf zur Vorprüfung unterbreitet, so muss erst recht mit einem Gemeinderatsbeschluss die öffentliche Auflage angeordnet werden. Denn die Ausarbeitung des Entwurfs und die Vorprüfung sind interne Vorgänge, wogegen die Bevölkerung mit der öffentlichen Auflage über die konkreten Vorstellungen des Gemeinderates ins Bild gesetzt wird. Die öffentliche Auflage hat schon deshalb eine wesentlich höhere Bedeutung als die Verabschiedung des Entwurfs für die Vorprüfung; zudem kann ein Vorprüfungsentwurf ohne Weiteres noch geändert oder fallen gelassen werden, während grössere Änderungen des Entwurfs nach der öffentlichen Auflage nur noch erschwert möglich sind. Im konkreten Fall hätte dem Gemeinderat die öffentliche Auflage auch deshalb beantragt werden müssen, weil die Gegenstand der Vorprüfung bildende Änderung von Art. 7 des Baureglements weggelassen wurde, weil dem Gemeinderat vor der Auflage Kenntnis vom Vorprüfungsbericht und dessen Vorbehalten hätte gegeben werden müssen und weil von zwei Mitgliedern Bedenken wegen des Publikationszeitpunkts angemeldet worden waren, über welche die Arbeitsgruppe sich nicht einfach hinwegsetzen durfte. Dies umso weniger, als auf das Mail von Gemeinderat Baumeler, mit dem die Auflage angekündigt wurde, nicht unbedingt eine Reaktion erwartet werden konnte, weil damals die Sommerferien bereits begonnen hatten. Tatsächlich weilte Esther Fuhrmann zu jenem Zeitpunkt nach eigenen Angaben im Ausland in den Ferien.

Es ist einzuräumen, dass sich dem Wortlaut von § 25 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nicht entnehmen lässt, dass die öffentliche Auflage eines kommunalen Nutzungsplans vom Gemeinderat angeordnet werden muss. So gesehen mag das gewählte Vorgehen nachvollziehbar sein. Es wurde in der Gemeinde Feusisberg denn auch nicht nur und nicht erstmals im Fall der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen für erschwinglichen Wohnraum praktiziert, sondern beispielsweise bereits bei den Teilzonenplänen Sihlwäldli und Sagenbachried, ohne dass der Gemeinderat jemals intervenierte. Beizufügen bleibt, dass die öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsanpassungen für erschwinglichen Wohnraum nicht wiederholt werden muss, weil sie ohne Gemeinderatsbeschluss erfolgt ist. Es handelt sich dabei um einen weitgehend formellen Mangel; inhaltlich hat der Gemeinderat den Anpassungen bei der Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung im Prinzip zuge-

stimmt. Der erwähnte Mangel ist sodann für die Personen, die Einsprache erhoben haben und für potentielle Einsprecher irrelevant.

Die Differenzen mit der Erbgemeinschaft Käsli sind offenbar nicht bereinigt. Sollte es dabei bleiben, wäre in der Botschaft an die Stimmberechtigten auf mögliche Risiken hinzuweisen, die im Zusammenhang mit der Umzonung von Seiten der Erbgemeinschaft Käsli auf die Gemeinde zukommen könnten.

#### *Auftrag für Kommunikationsberatung*

Die Arbeitsgruppe erteilte am 11. Oktober 2011 der Kommunikationsagentur Leuzinger & Benz AG einen Auftrag für die Kommunikation und Projektbegleitung. Esther Fuhrmann erblickt darin eine Kompetenzüberschreitung. Zu Unrecht: Das Auftragsvolumen liegt innerhalb der Finanzkompetenzen, die nach der massgebenden Rechtsgrundlage (Finanzkompetenzen und Visumsregelung für die Gemeinde Feusisberg) einer Kommission zustehen.

#### *Fehlen eines Verpflichtungskredits*

Esther Fuhrmann weist darauf hin, dass für das Projekt erschwingliches Wohnen ein Gesamtaufwand von Fr. 415 000.-- angefallen bzw. vorgesehen sei; Ausgaben in dieser Höhe hätten mittels Verpflichtungskredit bewilligt werden müssen. Der Einwand ist berechtigt. In den Jahren 2011 und 2012 sind für das Projekt offenbar Ausgaben von Fr. 290 043.80 getätigt worden. Für 2013 ist ein Budgetkredit von Fr. 105 000.-- beantragt und bewilligt worden (nicht wie ursprünglich vorgesehen Fr. 125 000.--). Eine einmalige neue Ausgabe von gut Fr. 395 000.-- (Fr. 290 043.80 + Fr. 105 000.--) bedarf in der Gemeinde Feusisberg eines Verpflichtungskredits (die Limite nach § 31 Bst. c des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden liegt nach Angaben des Säckelmeisters in der Gemeinde Feusisberg aktuell bei Fr. 380 000.--). Dass zu Beginn für das Projekt kein Verpflichtungskredit eingeholt wurde, ist verständlich, weil sich die Höhe der für die Entwicklung des Projekts auflaufenden Kosten nicht verlässlich prognostizieren liess. So erwies sich beispielsweise erst mit der Zeit die Umzonung der beiden Grundstücke in Schindellegi und Feusisberg – und dafür der Beizug eines Planungsbüros – als notwendig. Ob bei der Budgetierung 2013 übersehen wurde, dass die Gesamtkosten über Fr. 380 000.-- steigen würden oder ob es als unnötig oder unverhältnismässig betrachtet wurde, wegen der voraussichtlich letzten Tranche noch einen Verpflichtungskredit einzuholen, steht dahin.

Steht nicht von Beginn weg fest, sondern zeigt sich erst im Laufe der Zeit, dass für ein bestimmtes Projekt Ausgaben entstehen, die über der Limite nach § 31 des Gesetzes liegen, so muss der Verpflichtungskredit eingeholt werden, sobald die Überschreitung erkennbar wird. Und zwar muss in einem solchen Fall der Verpflichtungskredit für die Gesamtkosten beantragt werden, also auch für jene Ausgaben, die bereits durch Budgetkredite bewilligt und getätigt worden sind. Nur auf diese Weise kann für die Stimmberechtigten die Transparenz geschaffen werden, die es ihnen ermöglicht, in Kenntnis der Kostenentwicklung notfalls ein Projekt auch noch in einem fortgeschrittenen Stadium zu stoppen. Im konkreten Fall ist noch ein Betrag von knapp Fr. 90 000.-- offen, bis die Limite von Fr. 380 000.-- erreicht ist. Der Budgetkredit 2013 ist bisher erst zu einem weit geringeren Teil beansprucht worden. Das bedeutet: Entweder darf der Gemeinderat den Budgetkredit 2013 von Fr. 105 000.-- nur soweit beanspruchen, dass der Gesamtaufwand für das Projekt erschwingliches Wohnen Fr. 380 000.-- nicht übertrifft. Oder der Gemeinderat muss den Stimmberechtigten einen Verpflichtungskredit für den Gesamtaufwand von Fr. 395 000.-- (oder den Gesamtaufwand nach aktueller Planung) unterbreiten. Ein solcher Verpflichtungskredit könnte der Gemeindeversammlung zusammen mit der Zonenplan- und Baureglementsanpassung und den Baurechtsverträgen vorgelegt werden.

### 3.7 Diskussionskultur im Gemeinderat

Schon der frühere Gemeindepräsident Josef Theiler hatte sich in einer Unterredung mit dem damaligen Vorsteher des Sicherheitsdepartements sowie im Rahmen des Kommunaluntersuchs am 27. Oktober 2010 über Unstimmigkeiten, eine belastete Zusammenarbeit und ein schlechtes Klima

im Gemeinderat beklagt. Esther Fuhrmann erklärt, sie sei von einzelnen Mitgliedern des Gemeinderates zeitweise gemobbt, beschimpft und beleidigt worden. Die Schilderungen aller Beteiligten machen deutlich, dass im Gemeinderat seit dem Amtsantritt von Josef Theiler und – nach einer kurzen Zeit der Beruhigung – auch unter dem Präsidium von Esther Fuhrmann zuweilen ein rauer Umgangston herrschte. Die Wahrnehmung der Beteiligten ist allerdings recht unterschiedlich: Während die einen finden, manchmal seien Auseinandersetzungen jenseits von Respekt und Anstand geführt worden, bezeichnen andere die Diskussionen in der Sache als hart, aber meist fair. Übereinstimmung besteht darin, dass emotionale Wortgefechte praktisch nur zwischen zwei Gemeinderäten und Esther Fuhrmann stattfanden und dass letztere dabei keineswegs bloss die Opferrolle einnahm. Inwieweit persönliche Animositäten, die Sitzungsleitung bzw. der Führungsstil von Esther Fuhrmann oder politische Differenzen zum unerquicklichen Klima geführt haben, ist von aussen schwierig zu beurteilen. Eine Rolle gespielt hat wahrscheinlich auch das Misstrauen gegenüber dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung, das Esther Fuhrmann schon vor ihrer Wahl hegte und das sie in ihrer Amtszeit nicht überwinden konnte. Dieses Misstrauen wird offenbar unter anderem durch ihren Verdacht genährt, einzelne Mitglieder des Gemeinderates liessen sich von aussenstehenden Dritten als Wasserträger einspannen, ja es existiere ein eigentliches Schattensystem, das nicht greifbar sei. Anhaltspunkte in dieser Richtung liessen sich bei den Abklärungen freilich nicht feststellen. Eine weitere Quelle von Differenzen scheint in der Handhabung von Kollegialitätsprinzip und Ressortsystem durch einzelne Mitglieder des Gemeinderates zu liegen. Das Kollegialitätsprinzip bedeutet u.a., dass jedes Mitglied Mitverantwortung für die Beschlüsse des Kollegiums trägt. Einem Gemeinderat, der im Vorfeld einer Sitzung Akten studiert, Schnüffelei zu unterstellen oder Fragen zu einem zur Beratung stehenden Geschäft mit der Bemerkung abzublocken, das gehe ihn oder sie nichts an, ist deshalb deplatziert. Hat der Gemeinderat Beschluss gefasst, so muss dieser Beschluss auch von der unterlegenen Minderheit des Gemeinderates nach aussen – beispielsweise auch gegenüber einer Kommission – vertreten werden. Wer einem Ressort vorsteht, hat eine erhöhte Verantwortung, weil ihm oder ihr die Vorbereitung von Geschäften des Kollegiums obliegt. Die Ressortzuständigkeiten müssen von den Mitgliedern des Gemeinderates beachtet werden, etwa wenn Anliegen an sie herangetragen werden, die nicht ins eigene Ressort fallen. All diese selbstverständlich scheinenden Regeln wurden nach Angaben von Befragten nicht immer beachtet, was öfters unschöne Szenen nach sich zog.

Die andauernde Missstimmung im Kollegium war für Josef Theiler der Hauptgrund, als Gemeindepräsident zurückzutreten, bei Esther Fuhrmann war sie zumindest mitentscheidend dafür, dass sie den Regierungsrat anrief und dies publik machte. Es muss in Zukunft gelingen, im Gemeinderat eine Diskussionskultur zu etablieren, die von Sachlichkeit und gegenseitigem Respekt geprägt ist. Für dieses Ziel muss sich auch jene Mehrheit des Gemeinderates engagieren, die sich schon bisher sachlich und respektvoll verhalten hat.

### 3.8 Kritik an Bauten

Esther Fuhrmann sprach in ihrer Eingabe und bei der Befragung eine Überbauung und ein Bauvorhaben an, bei denen sie ein ungutes Gefühl habe und die in der Bevölkerung zu kritischen Reaktionen Anlass gegeben hätten. Die Dossiers der entsprechenden Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren wurden beigezogen und durchgesehen. Eine summarische Prüfung ergab, dass die Verfahren formell korrekt durchgeführt worden sind. Materiell wurden die Gestaltungspläne und Baubewilligungen nicht vertieft überprüft, weil die vom Regierungsrat in Auftrag gegebenen Abklärungen nicht dazu dienen können, die Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren neu aufzurollen. Immerhin können zu den erwähnten Bauvorhaben aufgrund der Akten einige Feststellungen gemacht werden.

#### *Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Etzelstrasse 72b*

Das Baugesuch für dieses Bauvorhaben wurde zwei Mal zur Überarbeitung zurückgewiesen, vor allem wegen Überschreitung der Ausnützungsziffer bzw. wegen Fehlens der Voraussetzungen für die Gewährung des Bonus für Behinderten gerechtes Bauen (Art. 28 Abs. 4 des Baureglementes). Nach



der Bereinigung dieser Einwände gab noch das Flachdach zu Diskussionen Anlass. Art. 10 Abs. 1 des Baureglements gibt zwar Schrägdächern den Vorzug, doch lässt Art. 10 Abs. 2 des Baureglements auch Flachdächer zu, so dass die Dachform der geplanten Baute kein zwingender Grund war, die Bewilligung zu verweigern. Die Baukontrollen ergaben lediglich geringfügige, interne Abweichungen von den bewilligten Plänen, die weder Nachbarinteressen noch öffentliche Interessen tangieren. Dass die Abweichungen im Meldeverfahren bewilligt wurden, ist nicht zu beanstanden.

#### *Gestaltungsplan Highend*

Ein erstes Gesuch für den Erlass eines Gestaltungsplans Highend wurde im Herbst 2007 eingereicht und nach Einsprachen von Nachbarn und einer negativen Beurteilung durch die Hochbaukommission im Mai 2008 zurückgezogen. Praktisch gleichzeitig wurde ein zweites, modifiziertes Gesuch eingereicht. Auch dagegen gingen Einsprachen ein. Der Gemeinderat erliess den Gestaltungsplan mit Beschluss vom 25. September 2008; gleichzeitig wies er die Einsprachen ab. Die drei gegen diesen Beschluss eingereichten Beschwerden an den Regierungsrat wurden zurückgezogen, nachdem die Beschwerdeführer mit der Bauherrschaft einen Vergleich abgeschlossen hatten. In der Folge brachte das Volkswirtschaftsdepartement Vorbehalte zum Gestaltungsplan an. Auf dessen Anregung wurde der Gestaltungsplan in zwei Teilbereiche bzw. Baugebiete unterteilt. Für das Teilgebiet 1 (Höhenweg 15 und 17) wurde dem Gestaltungsplan Highend die regierungsrätliche Genehmigung erteilt; das Baugebiet 2 wurde von der Genehmigung ausgenommen und in eine zweite Etappe überwiesen (RRB Nr. 974/2009). Im Rahmen des Gestaltungsplans gewährten Gemeinderat und Regierungsrat verschiedene Ausnahmen von der Regelbauweise, namentlich eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.35 auf 0.45, ein zusätzliches Vollgeschoss sowie eine Vergrößerung der Gebäudehöhe und -länge. Der Gestaltungsplan Highend für das Baugebiet 2 wurde – nach einer Überarbeitung – vom Gemeinderat am 2. September 2010 erlassen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1165/2010 genehmigt. Als einzige Ausnahme wurde eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer vom 0.35 auf 0.5 zugestanden.

§ 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes sowie Art. 53 des Baureglements lassen Ausnahmen von der Regelbauweise ausdrücklich zu, wenn ihnen Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes gegenüber stehen. Derartige Vorteile (Verzicht auf Dach- bzw. Attikagechosse im Baugebiet 1, Sammelgaragen, gestalterische Vorgaben für Hochbauten, Umgebungsgestaltung usw.) weist der Gestaltungsplan Highend auf. Ob die gewährten Ausnahmen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die der Gestaltungsplan im Vergleich zur Regelbauweise aufweist, kann nicht mathematisch exakt ermittelt werden, sondern ist eine Ermessensfrage, die vom Gemeinderat beim Erlass und vom Regierungsrat bei der Genehmigung des Gestaltungsplans verbindlich entschieden worden ist.

#### *Baubewilligungsverfahren für die Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen Höhenweg 15 und 17*

Ein erstes Baugesuch für zwei Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung musste namentlich wegen Überschreitung der Ausnutzungsziffer überarbeitet werden. Das kantonale Amt für Raumentwicklung erteilte mit Gesamtentscheid vom 9. April 2009 die kantonale Baubewilligung, u.a. mit der Auflage, dass die Aushubarbeiten durch ein Fachbüro im Bereich Altlasten begleitet werden müssten. Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung mit Beschluss vom 10. September 2009. Bei der Rohbaukontrolle wurden geringfügige Abweichungen von der Baubewilligung festgestellt. Beanstandet wurde die in den bewilligten Plänen nicht vorgesehene, allseitige Verglasung eines gedeckten Sitzplatzes. Es wurde verlangt, dass die Ausführung nach den bewilligten Plänen zu erfolgen habe oder dass für die Änderungen ein Baugesuch eingereicht werde. Die Bauherrschaft wählte den zweiten Weg. Am 5. Oktober 2011 fand deswegen eine Besprechung statt, an der von der Gemeinde neben dem zuständigen Ressortvorsteher und dem Bauverwalter auch Gemeindepräsidentin Fuhrmann teilnahm. Man gab der Bauherrschaft zu verstehen, dass mit einer Bewilligung der geänderten Pläne nicht gerechnet werden könne; denkbar sei höchstens eine Einfachverglasung. Damit übereinstimmend wurde die nachträgliche Bewilligung wie folgt erteilt (Gemeinderatsbeschluss vom 24. November 2011): „Der gedeckte Sitzplatz (Nr. 215) ist mit einer blossen Windschutzverglasung

mit Einfachverglasung und offenen Stössen zwischen den rahmenlosen Glaselementen auszuführen. Eine thermische Trennung wie auch eine Raumheizung sind nicht zulässig.“

Die Zweifel von Esther Fuhrmann an der Rechtmässigkeit dieser Bewilligung sind unbegründet. Nach der Praxis werden verglaste Räume, die dank Isolation und Heizung zu Wohnzwecken nutzbar sind, zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt. Sonst hingegen werden die Flächen von Wintergärten und verglasten Dachterrassen und Balkonen nicht angerechnet, wie in Art. 28 Ziff. 2 Bst. h des Baureglements vorgeschrieben. Die Auflage in der Bewilligung vom 24. November 2011 gewährleistet, dass der Sitzplatz nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Somit resultierte keine Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und keine Überschreitung der Ausnützungsziffer.

#### *Verständliche Fragen zur Geschosszahl und Höhe der Bauten am Höhenweg*

Auch wenn Zweifel an der Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans Highend und der erteilten Bewilligungen für die Bauten im Gestaltungsplangebiet nicht berechtigt sind, scheinen sie doch bis zu einem gewissen Grad verständlich. Das Gestaltungsplangebiet Highend liegt auf einem Hügel. Obwohl die Lage exponiert ist, war die Einzonung bzw. die Überlagerung der Zone für Deponie- und Abbauzwecke mit der Zone E2 (Ein- und Zweifamilienhauszone 2 Geschosse) seinerzeit offenbar nicht weiter bestritten (vgl. dazu die Übergangsbestimmung in Art. 62 des Baureglements). In der Zone E2 sind grundsätzlich zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m zulässig (Art. 44 Abs. 3 Baureglement). Diese Überbauungsmasse werden indessen durch andere Bestimmungen des Baureglements stark relativiert. So gelten Untergeschosse (unabhängig von der Zweckbestimmung) nur dann als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1.50 m (bis oberkant Geschossdecke gemessen) über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (Art. 32 Abs. 2 Baureglement). Ausserdem enthält das Baureglement in Art. 43 Abs. 4 Sonderregeln für Bauten in Hanglagen, wonach die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe um bis 2 Meter überschritten werden darf. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann sodann eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 0.15 und der Geschosszahl um ein Geschoss zugestanden werden. In der Kombination können diese Bestimmungen dazu führen, dass in der Zone E2 Bauten erstellt werden dürfen, die talseitig als fünfgeschossig erscheinen, wie das bei Bauten am Höhenweg der Fall ist. Das ist aber eine Konsequenz des geltenden Baureglements, an das sich sowohl Bauwillige als auch Behörden zu halten haben.

### 3.9 Bestechungsgerüchte

Im Laufe der Befragungen kam den mit den Abklärungen Beauftragten das Gerücht zu Ohren, der frühere Gemeinderat Thomas Hänggi habe sich möglicherweise bestechen lassen. Anders, so die Begründung für das Gerücht, sei nicht plausibel zu erklären, wie Thomas Hänggi im Jahre 2008 ein überdurchschnittlich hohes Einkommen habe erzielen und versteuern können, obschon das Arbeitsverhältnis mit der Halter Bauunternehmung AG, seiner damaligen Arbeitgeberin, im Frühjahr 2008 beendet worden sei. Thomas Hänggi wurde mit diesem Gerücht konfrontiert; er wies es entschieden zurück und erteilte den Beauftragten die Ermächtigung, seine Steuerakten sowie die Unterlagen seines damaligen Rechtsvertreters einzusehen und diesem Fragen zu stellen.

Die Abklärungen haben bestätigt, dass sich das veranlagte Einkommen zum überwiegenden Teil aus mit Lohnausweis belegten Lohnzahlungen der Firma Halter Bauunternehmung AG und zum kleineren Teil aus Lohnzahlungen der nachmaligen Arbeitgeberin von Thomas Hänggi zusammensetzt. Die Erklärungen von Thomas Hänggi und seinem Rechtsvertreter betreffend die Höhe der Lohnzahlungen der Firma Halter Bauunternehmung AG sind plausibel. Nichts deutet auf eine bloss fingierte Lohnzahlung hin. Nach Angaben der Bauverwaltung hat die Firma Halter in den Jahren 2004 bis 2008, wie auch danach, in der Gemeinde Feusisberg keine grösseren Bauvorhaben geplant oder ausgeführt, sie war auch nicht an der Planung oder Ausführung von solchen Bauvorhaben beteiligt und sie hat von der Gemeinde Feusisberg keine Aufträge erhalten.

#### 4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Abklärungen haben ergeben, dass im Untersuchungszeitraum in der Gemeinde Feusisberg wohl der eine oder andere Fehler passiert ist, dass aber von massiven Unregelmässigkeit und Missständen, die Esther Fuhrmann erkannt zu haben glaubte, nicht die Rede sein kann. Dass möglicherweise einige Mails fehlgeleitet wurden, ist auf mangelnde Sorgfalt eines Verwaltungsangestellten, nicht auf eine systematische Amtsgeheimnisverletzung zurückzuführen. Bei der öffentlichen Auflage der Baureglements- und Zonenplananpassungen für erschwingliches Wohnen wurde der Gemeinderat übergangen, weil § 25 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes falsch interpretiert wurde. Dieser Fehler hat aber keine Aussenwirkungen. Sodann wurde übersehen, dass für das Projekt erschwingliches Wohnen mit den bereits getätigten und für 2013 budgetierten Ausgaben ein Gesamtbetrag erreicht wird, der die Vorlage eines Verpflichtungskredits erfordert hätte. Nötigenfalls muss der Gemeindeversammlung daher noch eine entsprechende Vorlage unterbreitet werden.

Die Befragungen und die übrigen Sachverhaltsabklärungen erwecken den Eindruck, dass die wahren Probleme in der Gemeinde Feusisberg nicht darin bestehen, dass dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung einzelne Fehler unterlaufen sind; Vergleichbares passiert ja auch andernorts. Bedeutsamer dürfte vielmehr das belastete, von mangelnder Akzeptanz und gegenseitigem Misstrauen beeinflusste Klima im Gemeinderat sein, welches eine fruchtbare Zusammenarbeit erschwert und die Mitarbeit im Kollegium aufreibend gestaltet. In diesem Punkt helfen aufsichtsrechtliche Massnahmen nicht weiter, sondern muss der Gemeinderat selbst für Remedur sorgen, allenfalls unter Beizug von Fachleuten.

Schwyz, 20. März 2013