

Gemeindeabstimmungen vom 9. Juni 2024

1

A Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»
B Gegenvorschlag

2

Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil
nachhaltig gestalten»

Inhaltsverzeichnis

1 Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Antrag	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht	
A. Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»	5
1. Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»	
2. Ausgangslage, Forderung und Zielsetzung der Initiative	
3. Formelle und finanzrechtliche Vorgaben für die Umsetzung	
4. Standort des Mehrgenerationenhauses Rötiboden	
5. Bestrebungen für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur	
6. Stellungnahme des Initiativkomitees Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»	
7. Haltung des Stadtrats und der Minderheit des Gemeinderats	
8. Meinung der Mehrheit des Gemeinderats	
9. Empfehlungen an die Stimmberechtigten	
B. Gegenvorschlag	11
1. Ausgangslage	
2. Standort Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE 11318)	
3. Haltung des Stadtrats und der Minderheit des Gemeinderats	
4. Meinung der Mehrheit des Gemeinderats	
5. Empfehlungen an die Stimmberechtigten	
C. Stichfrage	13
1. Empfehlungen an die Stimmberechtigten	

2 Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»

Antrag **14**

Das Wichtigste in Kürze **15**

Bericht **16**

1. Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»
2. Ausgangslage, Forderung und Zielsetzung der Initiative
3. Stellungnahme des Initiativkomitees Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»
4. Haltung von Gemeinderat und Stadtrat
5. Empfehlungen an die Stimmberechtigten

1 Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 11 Ziff. 7 Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil in Verbindung mit § 130 ff Gesetz über die politischen Rechte (GPR) unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

- A Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»**
- B Gegenvorschlag**
- C Stichfrage**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 9. Juni 2024, Ihre Stimme abzugeben.

Die Fragen A und B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden. Es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlage zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten.

Die Stichfrage C können Sie auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B mit Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Wädenswil, 8. April 2024

Das Wichtigste in Kürze

- **Vorlage A**
Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Die Kommunale Volksinitiative für ein «Mehrgenerationenhaus Rötiboden» hat zum Ziel, die Liegenschaft «Rötiboden» (Katasternummer WE11436) einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung zu stellen, um auf dem Grundstück ein ökologisch vorbildliches «Mehrgenerationenhaus» zu errichten.

- **Vorlage B**
Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Der Stadtrat wie auch ein Teil des Gemeinderats steht insbesondere aufgrund des Standorts Rötiboden (neben anderen Punkten) der Volksinitiative ablehnend gegenüber. Aus der vorbereitenden Sachkommission des Gemeinderats wurde deshalb ein Gegenvorschlag lanciert, welcher lediglich einen anderen Standort (Grundstück Alte Landstrasse, Katasternummer WE11318) für das Vorhaben der Initianten vorsieht. Ansonsten unterscheidet sich der Gegenvorschlag nicht von der Initiative.

Der Gemeinderat stellte diesen Gegenvorschlag an seiner Sitzung vom 27. November 2023 mit 20:14 Stimmen der Initiative gegenüber.

- **Vorlage C**
Stichfrage

Empfehlung an die Stimmbevölkerung

Der Stadtrat lehnt sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag des Gemeinderats ab.

Der Gemeinderat unterstützt den Gegenvorschlag sowie die Initiative mit je 20:14 Stimmen. Sollten beide Vorlagen angenommen werden, spricht sich der Gemeinderat bei der Stichfrage mit 22:10 Stimmen für den Gegenvorschlag aus.

Bericht

A.1 Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

In der Stadt Wädenswil ist am 11. März 2022 eine Volksinitiative in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht worden.

Die Kommunale Volksinitiative in der politischen Gemeinde Wädenswil für ein **Mehrgenerationenhaus Rötiboden** beinhaltet folgendes Initiativbegehren:

«Die Stadt Wädenswil stellt ihr Grundstück Katasternummer WE11436 («Rötiboden») einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen zu erstellen.»

Der Initiative ist folgende Begründung beigegeben:

Die Stimmberechtigten bewilligten am 30. November 2014 mit einer deutlichen Mehrheit von 72 % einen Rahmenkredit von CHF 3'000'000 für die Umsetzung der Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien». Der Stadtrat wurde mit dem Vollzug beauftragt. Sieben Jahre später ist das Begehren immer noch nicht umgesetzt. Der Bauboom in Wädenswil hält an. Doch gerade Neubauten sind für viele immer weniger erschwinglich. Mit dieser erneuten Initiative will die Mitte Wädenswil das nach wie vor dringende Anliegen aus dem Jahr 2014 durchsetzen.

Das gemeindeeigene Grundstück umfasst eine Fläche von knapp 7'000 m². Das Land wird im Baurecht vergeben und bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt. Mit einem «Mehrgenerationenhaus» wird eine Vision mit Modellcharakter realisiert. Im «Rötiboden» entstehen günstiger Wohnraum und Gemeinschaftsräume, in denen das Zusammenleben der Generationen gepflegt und gestärkt werden kann. Das Projekt erfüllt ökologische Standards und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Mit einer gezielten Baurechtsvergabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger wird sichergestellt, dass das Vorhaben professionell umgesetzt wird.

A.2 Ausgangslage, Forderung und Zielsetzung der Initiative

Wohnungssituation

Erschwinglichen (Familien-)Wohnraum in Wädenswil zu finden, ist schwierig. Die Situation verschärft sich mit steigenden Bodenpreisen, dem erhöhten Referenzzinssatz für Mietwohnungen, den höheren Kosten für Ersatzbauten älterer Siedlungen und

weiteren Faktoren. Hinzu kommt, dass die Menschen immer älter werden, weshalb auch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt.

Positiver Entscheid bei Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien» von 2014

Die Initianten berufen sich auf den Volksentscheid vom 30. November 2014. Damals sprach sich die Bevölkerung deutlich für einen Rahmenkredit von CHF 3 Mio. zur Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien aus.

Eine Umsetzung der Initiative resp. eine Verwendung des Kredits erfolgte seither nicht. Der Stadtrat begründet dies damit, dass trotz Suche keine geeigneten Projekte in Wädenswil gefunden worden sind, in die der Kredit nachhaltig hätte eingesetzt werden können.

Kaum Standorte und zusätzlicher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum

Dass sich der Markt und damit die Wohnkostensituation seit dem Volksentscheid vor fast 10 Jahren stark verschärft haben, ist unstrittig. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Wohnbevölkerung in den nächsten Jahren insbesondere in Wädenswil stark steigen wird. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen nimmt ebenfalls markant zu.

Damit fehlen in Zukunft vermehrt Wohnungen, welche aufgrund von Lage, Grundriss oder Barrierefreiheit auch im hohen Alter bewohnt werden können. Die Initianten weisen darauf hin, dass sich das Fehlen altersgerechter Wohnungen auf den ambulanten und stationären Pflegebedarf und die Pflegekosten auswirke. Sie befürchten, dass der gesellschaftliche und soziale Zusammenhalt zwischen den Generationen dadurch weiter verloren gehe und fordern alternative Wohn- und Betreuungskonzepte. Mehrgenerationenwohnformen für altersdurchmisches Wohnen mit Familien würden dazu beitragen die öffentliche Pflegeversorgung zu entlasten und betagten Menschen den Verbleib in den eigenen vier Wänden länger zu ermöglichen.

Bauparzellen in städtischem Besitz zur Realisierung öffentlicher Aufgaben sind nur beschränkt vorhanden. Über Grundstücke an geeigneten Lagen verfügt die Stadt kaum.

Lösungsansatz und Ziel der Initiative

Die Initianten schlagen als Standort das Grundstück mit der Katasternummer (Kat.-Nr.) WE11436, «Rötiboden» vor, da sich in unmittelbarer Nähe Bushaltestellen, Schulen oder das Alterszentrum Frohmatt befinden.

Das Grundstück soll gemäss Initiative nicht verkauft, sondern einem gemeinnützigen Wohnbauträger (bspw. einer Baugenossenschaft) im Baurecht zur Verfügung gestellt werden, damit darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen erstellt werden. Mit dem vom Volk 2014 bewilligten Rahmenkredit von CHF 3 Mio. (zur Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien) solle der Baurechtszins vergünstigt werden.

A.3 Formelle und finanzrechtliche Vorgaben für die Umsetzung

Überführung der Liegenschaft «Rötiboden» vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen

Bei der mit der Initiative verlangten Abgabe einer Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht handelt es sich um einen bestimmten Zweck bzw. eine bestimmte neue Aufgabe. Finanzrechtliche kantonale Vorgaben verlangen, dass Grundstücke, welche von den Gemeinden zur Erfüllung solcher Aufgaben verwendet werden, vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen überführt und dem Zweck bzw. der Aufgabe gewidmet werden müssen.

Die Überführung ins Verwaltungsvermögen bedeutet finanztechnisch eine Ausgabe für die Stadt in Höhe des Buchwerts des entsprechenden Grundstücks. Beim Grundstück Rötiboden mit einer Fläche von knapp 7'000 m² entspricht dies CHF 6'558'000.

Einnahmeverzicht

Weiter ist zu beachten, dass mit der Abgabe des Grundstücks an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, im Vergleich mit dem Verkauf an einen gewinnorientierten Investor, ein Einnahmeverzicht einhergeht, da sich das Ziel der Initiative, günstigen Wohnraum zu schaffen, realistischerweise nur erreichen lässt, wenn der Baurechtszins reduziert wird.

Gegenstand der Urnenabstimmung über die Volksinitiative bildet demnach

- die Überführung der Liegenschaft «Rötiboden» vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen;
- die Widmung des Grundstücks für die Erstellung ökologisch vorbildlicher Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen;
- die Übertragung der Liegenschaft im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger mit entsprechenden Auflagen.

A.4 Standort des «Mehrgenerationenhauses Rötiboden»

Grundstück und Standort Rötiboden

In der Immobilienplanung des Stadtrats hat der Rötiboden eine zentrale und strategische Bedeutung. Die Parzelle wird als Platzreserve und Rochadefläche für verschiedene städtische Bauvorhaben verwendet. Aktuell ist die Parzelle mit Asylunterkünften belegt. Nachfolgend steht eine Nutzung für Schulhausprovisorien während der geplanten Erneuerung der Schulanlage Untermosen zur Debatte. Des Weiteren gibt es Be-

strebungen für Ersatzneubauten von Teilen des Alterszentrums Frohmatt, welche wiederum einen Ausweichstandort für Provisorien notwendig machen.

Wird das Mehrgenerationenhaus im Sinne der Initianten auf dem Rötiboden realisiert, bleibt dieses Grundstück für die nächsten Jahrzehnte gebunden. Über weitere Grundstücke, auf welche die geplanten Temporärnutzungen (Rochadefläche) mit vernünftigem Aufwand verlagert werden können, verfügt die Stadt nicht.

Alternativer Standort nicht zulässig, Gemeinderat mit Gegenvorschlag

Der Wortlaut der Initiative mit dem Namen des Grundstücks im Titel lässt die Möglichkeit einer anderen Standortwahl nicht zu.

Damit die Idee des Mehrgenerationenhauses nicht aufgrund des Standorts und anderer Projekte der Stadt scheitert, hat eine Minderheit der vorberatenden Sachkommission dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag beantragt. Das (vom Stadtrat sowie einer Mehrheit der Sachkommission ungeeignet eingestufte Alternativ-) Grundstück Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE11318) wird anstelle des Rötibodens für das selbe Vorhaben als Gegenvorschlag der Volksinitiative gegenübergestellt.

(Gegenvorschlag ist Vorlage B und wird dort weiter erläutert.)

A.5 Bestrebungen für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Wädenswil bemüht sich um eine breit durchmischte Bevölkerungsstruktur. Wohnraum ist in der Vergangenheit immer knapper und teurer geworden. Es gibt verschiedene Anspruchsgruppen und viele Bereiche mit Handlungsbedarf. Verbesserungen im Segment Wohnraum und Bevölkerungsstruktur sind in der Regel kostenintensiv und benötigen einen langen Atem. Die Frage nach dem richtigen resp. besseren Lösungsansatz und der richtigen Prioritätensetzung sind politisch umstritten.

Altersgerechter Wohnraum

Derzeit im Vordergrund steht der Ausbau von altersgerechtem Wohnraum und bildet einen Schwerpunkt in der Immobilienpolitik des Stadtrats.

Angrenzend an das MEWA Areal und in dessen Gestaltungsplan bereits integriert, befinden sich die städtischen Liegenschaften Büelenstrasse 5 und 7 (Parzelle WE5281). Der Stadtrat plant im Zuge der vorgesehenen Überbauung des MEWA Areals rund 25 Mietwohnungen für altersgerechtes Wohnen zu realisieren. Ein gemeinnütziger Bauträger zur Realisierung der Wohnungen konnte nicht gefunden werden. Dass eine Vergabe im Baurecht zu akzeptablen Bedingungen auf kleinen und mittleren Parzellen schwierig oder gar nicht umsetzbar ist, zeigt sich an diesem aktuellen Beispiel.

Auch beim ehemaligen Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2 (inkl. angrenzendes Wohnhaus Kirchrain 4) werden künftige Möglichkeiten einer Nutzung evaluiert (z.B. Vergabe im Baurecht, eigenes Bauprojekt). Die Nutzung in Form von altersgerechtem bezahlbarem oder altersdurchmischtem Wohnraum soll dabei gleichermaßen im Vordergrund stehen.

A.6 Stellungnahme des Initiativkomitees

Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Ausgangslage

2014 wurde die Volksinitiative der Mitte (ehemals CVP), «Günstiger Wohnraum für Familien», von der Wädenswiler Stimmbevölkerung mit 72 % deutlich angenommen. Damit wurde ein Rahmenkredit von CHF 3 Mio. gutgeheissen, welcher genutzt werden soll, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Die Initiative wurde 2010 eingereicht und schliesslich 2014 an der Urne angenommen. Die 3 Millionen sind seither noch unangetastet. Deshalb möchten wir mit einer neuen Initiative erreichen, dass unter anderem die ursprüngliche Initiative endlich umgesetzt wird.

Die Initiative

Die Initiative möchte das stadt eigene Grundstück beim Rötiboden einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung stellen. Dies mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen zu erstellen (Mehrgenerationenhaus).

Argumente

Das Initiativkomitee ist überzeugt, dass ein Mehrgenerationenhaus mehrere sozialpolitisch bedeutsame Themen aufgreift. Im Allgemeinen können wir beobachten, dass der generationenübergreifende Zusammenhalt immer weniger wird. Menschen haben nicht immer ein gutes soziales Netzwerk. Besonders ältere Menschen leiden an Einsamkeit, zum Beispiel, wenn sie keine Angehörigen haben. Gerade die gegenseitige Unterstützung ist in einem Mehrgenerationenhaus ein zentraler Punkt. Der demographische Wandel wird uns zukünftig noch vor einige Herausforderungen stellen, es ist wichtig, dass wir diesem mit verschiedenen Massnahmen begegnen können. Ein Mehrgenerationenprojekt ist eines von vielen entscheidenden Puzzleteilen. Es ermöglicht der älteren Bevölkerung, länger in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können und bietet im Gegenzug Familien zum Beispiel die Möglichkeit zur Unterstützung bei der Betreuung der Kinder.

Weiter müssen wir feststellen, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird. Für alle Generationen ist dies ein grosses Problem. Wir möchten deshalb auch mit unserer Initiative mehr bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil ermöglichen. Unter anderem soll der Kredit von 3 Millionen, welcher die Stimmbevölkerung schon gutgeheissen hat, dafür eingesetzt werden. Die Stadt könnte damit z.B. die Wohnungen

direkt subventionieren oder einer Genossenschaft einen vergünstigten Baurechtszins vergeben.

Wädenswil hat nur wenige Landreserven, welche für ein solches Projekt geeignet sind. Wir vom Initiativkomitee sind jedoch überzeugt, mit der Fläche beim Rötiboden ein passendes Grundstück gefunden zu haben. Dessen Grösse, die Nähe zum Schulhaus Untermosen, die Nähe zum Alterszentrum Frohmatt, die Bushaltestelle vor der Tür und die geringe Distanz zum Zentrum waren für uns alles Punkte, durch die wir den Rötiboden als besten Standort empfunden und schliesslich auch ausgewählt haben.

Unsere Nachbargemeinde Horgen zeigt mit gutem Beispiel, dass Mehrgenerationenprojekte funktionieren und sowohl die Gemeinde, als auch insbesondere die Bevölkerung von einem Projekt dieser Art enorm profitieren kann. Gerne möchten wir dies auch in Wädenswil ermöglichen.

Wädenswil, März 2024

A.7 Haltung des Stadtrats und der Minderheit des Gemeinderats

Der Stadtrat ist sich der grossen Herausforderungen in Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung, der Wohnkostensituation allgemein sowie der Betreuungs- und Pflegesituation einer wachsenden älteren Bevölkerung bewusst.

Gleichwohl lehnt er sowie eine Minderheit des Parlaments das Initiativbegehren ohne Gegenvorschlag ab. Zum einen steht aus seiner Sicht kein für ein funktionierendes Mehrgenerationenprojekt passendes Grundstück zur Verfügung, zum andern hat der Stadtrat einen Schwerpunkt auf die Förderung von altersgerechtem Wohnraum gelegt und konzentriert derzeit dort die geringen Ressourcen.

Der Rötiboden hat aus Sicht des Stadtrats eine eminent wichtige, strategische Bedeutung und soll vorläufig als Platzreserve und Rochadefläche für verschiedene städtische Bauvorhaben verwendet werden.

Zudem wird die Vorlage unter finanziellen Gesichtspunkten als nicht verhältnismässig angesehen. Für eine überschaubare Anzahl Wohnungen resp. Personen erscheinen die Kosten der Übertragung ins Verwaltungsvermögen, die lange Bindung des Grundstücks sowie der Einnahmeverzicht zu hoch und falsch investiert.

Weitere Probleme sieht der Stadtrat und ein Teil des Gemeinderats aufgrund der weiteren Vorgaben, welche mit dem Projekt realisiert werden müssen. Einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu finden, der ein ökologisch vorbildliches, zum Klimaschutz beitragendes, altersdurchmischtes und noch dazu günstiges Projekt erstellen soll, wird als beinahe aussichtslos erachtet.

Zusammengefasst bietet die Volksinitiative nach Auffassung des Stadtrats für ein durchaus berechtigtes Anliegen keine adäquate Lösung.

A.8 Meinung der Mehrheit des Gemeinderats

Auch die Mehrheit des Gemeinderats spricht sich nicht vorbehaltlos für die Initiative aus. Die vom Stadtrat vorgebrachten Probleme bei der Umsetzung der Initiative und damit einhergehenden Anpassungen und Verzögerungen anderer Projekte anerkennt die Mehrheit des Gemeinderats.

Die Idee und grundsätzliche Stossrichtung der Initiative findet breite Zustimmung. Die geltend gemachten Bedenken werden weitgehend geteilt, wiegen die positiven Aspekte in der Gesamtbetrachtung der Mehrheit des Wädenswiler Stadtparlaments aber nicht auf.

Bisher sei wenig passiert trotz grossem Handlungsbedarf. Die Volksinitiative greife stark zukunftsorientierte gesellschaftliche Probleme auf - nämlich die zunehmende Überalterung sowie die vermehrte Vereinsamung alter Menschen. Der Staat sei gefordert, für Lösungen Hand zu bieten. Aus diesem Grund werden die geltend gemachten Gefahren und Probleme zugunsten des Mehrgenerationenwohnprojekts in Kauf genommen und die Initiative der Stimmbevölkerung zur Annahme empfohlen.

A.9 Empfehlungen an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat empfiehlt die Volksinitiative (Vorlage A) mit 20:14 Stimmen zur Annahme.

Der Stadtrat lehnt die Volksinitiative (Vorlage A) ab.

B. Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

B.1 Ausgangslage

Die Idee hinter der Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden» findet im Gemeinderat grosse Unterstützung. Wie unter Vorlage A ausgeführt, ergeben sich durch die Vorgabe, das Vorhaben auf dem Grundstück Rötiboden zu realisieren, erhebliche Probleme in Bezug auf die Realisierung anderer Projekte.

Damit die Idee des Mehrgenerationenhauses nicht aufgrund des Standorts und anderer Projekte der Stadt komplett scheitert, hat eine Minderheit der vorberatenden Sachkommission dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag beantragt. Das Grundstück Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE11318) wird anstelle des Rötibodens für das selbe Vorhaben als Gegenvorschlag der Volksinitiative gegenübergestellt.

Der Gegenvorschlag soll die Parzelle Rötiboden der Stadt als Platzreserve und Rochadefläche erhalten und dennoch ein Mehrgenerationenhaus nach denselben

Kriterien wie im «Rötiboden» ermöglichen. Wer das Projekt unterstützen, aber den «Rötiboden» erhalten will, soll mit dem Gegenvorschlag die Möglichkeit erhalten, die Volksinitiative trotzdem anzunehmen und bei der Stichfrage dem Gegenvorschlag den Vorzug zu geben.

B.2 Standort Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE11318)

Abklärungen der vorberatenden Sachkommission ergaben, dass sich die Parzelle an der Alten Landstrasse aufgrund ihrer topographischen Lage und ihrer Nähe zum ÖV und zu Einkaufsmöglichkeiten gleichermaßen eignen würde.

Bei der Liegenschaft «Alte Landstrasse» handelt es sich um jenes Grundstück, welches anfänglich ebenfalls als Standort für Asylunterkünfte vorgesehen war. Für den Standort sprechen die Topographie und die Infrastruktur. So befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Zudem ist es umgeben von bereits bestehenden, durchmischten Wohnsiedlungen.

Die Parzelle mit ca. 4'800m² ist kleiner als der «Rötiboden» mit knapp 7'000m². Die Fläche des «Rötiboden» ist für ein derartiges Projekt schon nicht grosszügig bemessen. Ob sich auf dem Grundstück Alte Landstrasse genügend Wohnungen realisieren lassen, damit das Projekt funktionieren kann und attraktiv genug ist, um einen Bauträger zu finden, ist zumindest fraglich.

B.3 Haltung des Stadtrats und der Minderheit des Gemeinderats

Der Stadtrat sieht im Standort Alte Landstrasse keine adäquate Alternative. Abgesehen von der geringen Fläche ist die «Alte Landstrasse» wie das Grundstück «Rötiboden» als Landreserve und Rotationsfläche vorgesehen und eingeplant. Im Vordergrund steht der absehbare Ausbau der ARA Rietliau, während der das Grundstück als Lager- und Installationsplatz genutzt werden soll. Hierfür wird aktuell mit einem Zeithorizont bis 2030 gerechnet.

Zudem verlieren die standortunabhängigen Argumente, welche bereits gegen die Initiative sprechen, ihr Gewicht im Gegenvorschlag nicht.

B.4 Meinung der Mehrheit des Gemeinderats

Damit die Idee des Mehrgenerationenhauses nicht aufgrund des Standorts und anderer Projekte der Stadt scheitert, hat eine Minderheit der vorberatenden Sachkommission dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag beantragt. Das (vom Stadtrat sowie einer Mehrheit der Sachkommission ungeeignet eingestufte Alternativ-) Grund-

stück Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE11318) wird anstelle des Rötibodens für das selbe Vorhaben als Gegenvorschlag der Volksinitiative gegenübergestellt.

B.5 Empfehlungen an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat empfiehlt den Gegenvorschlag (Vorlage B) mit 20:14 Stimmen zur Annahme.

Der Stadtrat lehnt den Gegenvorschlag (Vorlage B) ab.

C Stichfrage

In Abstimmungen zu Volksinitiativen mit Gegenvorschlag kann sowohl bei der Initiative wie auch beim Gegenvorschlag ein Ja eingelegt werden.

So können Volksinitiative und Gegenvorschlag jeweils mehr Ja- als Nein-Stimmen erhalten. Welche Vorlage in diesem Fall umgesetzt werden soll, ist aber noch nicht bestimmt.

Aus diesem Grund muss einer der beiden Vorlagen mit der Stichfrage der Vorzug gegeben werden. Wer beide Vorlagen befürwortet, entscheidet sich bei der Stichfrage für die seiner Meinung nach bessere Lösung. Wer sowohl Initiative als auch Gegenvorschlag ablehnt, kann bei der Stichfrage die Vorlage mit aus seiner Sicht weniger Nachteilen wählen.

C.1 Empfehlungen an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat möchte mehrheitlich, dass die Grundidee der Initiative umgesetzt wird. Wenn möglich, soll dies aber nicht auf dem Grundstück Rötiboden geschehen.

Der Gemeinderat spricht sich bei der Stichfrage mit 22:10 Stimmen zugunsten des Gegenvorschlags (Vorlage B) aus.

Der Stadtrat spricht sich bei der Stichfrage zugunsten des Gegenvorschlags (Vorlage B) aus.

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite www.waedenswil.ch/Politik/Wahlen&Abstimmungen/Termine

2 Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 11 Ziff. 1 Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil in Verbindung mit § 130 ff Gesetz über die politischen Rechte (GPR) unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 9. Juni 2024, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung der Volksinitiative auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Wädenswil, 8. April 2024

Das Wichtigste in Kürze

Die Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten» hat zum Ziel, ein grundsätzliches Verbot des Verkaufs von Grundstücken in städtischem Eigentum in der Gemeindeordnung zu verankern.

Ein Verkauf von Grundstücken durch die Stadt soll lediglich dann zulässig sein, wenn die Fläche des Grundstücks 100m² nicht übersteigt, wenn ein vergleichbares Ersatzgrundstück geleistet wird oder in den letzten zehn Jahren geleistet wurde oder das betreffende Grundstück zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bundes verwendet werden soll. Das Grundstück Katasternummer (Kat.-Nr.) W13502 (Rütihof / Werkstadt Zürisee) ist explizit vom Verkaufsverbot ausgenommen. Die Abgabe im Baurecht bleibt davon unberührt.

Mit dem durch die Initianten angestrebten Verbot würden die Handlungsmöglichkeiten der Stadt übermässig eingeschränkt. Für eine nachhaltige Stadt- und Infrastrukturentwicklung sind eigene Landreserven an strategisch wichtiger Lage nötig. Dazu braucht es die Möglichkeit von Kauf und Verkauf von einzelnen Grundstücken.

Empfehlung an die Stimmbevölkerung

Sowohl der Stadtrat wie auch der Gemeinderat lehnen die Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten» ohne Gegenvorschlag ab.

1. Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten»

Am 12. Juli 2022 wurde von der EVP, der SP und den Grünen eine Volksinitiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht. Das Initiativbegehren ist als neuer Gesetzesartikel formuliert, der bei Annahme der Volksinitiative durch die Stimmberechtigten wortwörtlich in die Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil integriert wird.

Initiativbegehren:

Art. (neu)

- 1 Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Wädenswil stehen (gilt auch für künftige Zugänge), dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 nicht verkauft werden.
- 2 Ein Verkauf von Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Wädenswil stehen, ist zulässig, wenn:
 - a. die Fläche des Grundstücks 100 m² nicht übersteigt,
 - b. für das betreffende Grundstück mit Bezug auf Fläche, Nutzung und Wert vergleichbarer Ersatz geleistet wird oder innerhalb der letzten zehn Jahre geleistet wurde,
 - c. das betreffende Grundstück zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bundes verwendet werden soll,
 - d. es das Grundstück Kat.-Nr. 13502 (Rüthof / Werkstadt Zürisee) betrifft.
- 3 Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht bleibt davon unberührt.

Der Initiative ist folgende Begründung beigegeben:

Boden ist ein unvermehrbares und daher besonders kostbares Gut, Bauland das Tafelsilber jeder Gemeinde. Land zu erwerben, ist kostspielig und wird in Zukunft noch teurer werden, auch weil Einzonungen heute kaum mehr möglich sind. Wir müssen also mit dem bestehenden Bauland auskommen. Eine Gemeinde benötigt genügend Landreserven für ihre Entwicklung und Gestaltung. Wädenswil braucht eine nachhaltige, langfristige Bodenpolitik, mit der die Gemeinde aktiv Einfluss auf die Gestaltung der Stadt nehmen kann.

Deshalb soll die Stadt ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern bei Bedarf Dritten zum Gebrauch überlassen (z. B. für gemeinnütziges Wohnen) oder selbst nutzen. Das bringt Erträge in Form von Baurechts-, Pacht- oder Mietzinsen. Nach Ablauf der Baurechtsverträge können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung

des gemeindeeigenen Bodens entscheiden und damit die Gemeinde in ihrem Sinne weiterentwickeln: Der Wert des Bodens bleibt so den kommenden Generationen erhalten.

2. Ausgangslage, Forderung und Zielsetzung der Initiative

Situation

Die Stadt Wädenswil verfügt wie viele andere politische Gemeinden nur in beschränktem Umfang über mittlere oder gar grössere Bauparzellen (insbesondere an zentralen resp. strategisch günstigen Lagen).

Da die Bevölkerung und damit auch der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen stetig zunimmt, wächst auch die Herausforderung, Landreserven für solche Einrichtungen wie bspw. Sportanlagen, Schulhäuser, Werkhöfe oder Verwaltungsgebäude zur Verfügung stellen zu können.

Bisherige Regelung

Bisher kann der Stadtrat Liegenschaften des Finanzvermögens bis zu einem Wert von CHF 4'000'000 veräussern. Grundstücksverkäufe mit höherem Wert bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats und unterliegen dem fakultativen Referendum.

Diese Regelung gilt erst seit Januar 2021. Die Zuständigkeiten und Finanzgrenzen bei Liegenschaftsverkäufen wurden bei der Totalrevision der Gemeindeordnung gesondert diskutiert. Die neue Gemeindeordnung und die darin vom Gemeinderat beantragte Verdoppelung der Finanzkompetenz des Stadtrats bei Liegenschaftsverkäufen von CHF 2'000'000 auf CHF 4'000'000 wurde vom Volk gutgeheissen.

Veräusserungen von grösseren Immobilien durchlaufen einen demokratisch abgesicherten Prozess. Bei Objekten mit einem Wert von mehr als CHF 4 Mio. muss der Gemeinderat einem Verkauf zustimmen. Zudem kann gegen den Beschluss das fakultative Referendum ergriffen werden. Damit ist die demokratische Mitsprache bei wesentlichen Liegenschaftsverkäufen bereits heute gewährleistet.

Ziel der Initiative

Die vorliegende Initiative verlangt, dass städtische Grundstücke grundsätzlich nicht mehr veräussert werden dürfen, sondern im Baurecht abzugeben sind. Ein Verkauf soll nur in wenigen abschliessend aufgezählten Fällen zulässig sein:

Grundstücke mit Flächen nicht über 100m², bei Leistung gleichwertigen Ersatzes, Grundstücke zur Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben des Kantons oder des Bundes, sowie das Grundstück Kat.-Nr. W13502 (Rüthof / Werkstadt Zürisee).

Wird die Initiative angenommen, wird der exakte Wortlaut des Initiativbegehrens als Bestimmung in der obersten kommunalen Gesetzesstufe (der Gemeindeordnung der

Stadt Wädenswil) verankert. Abgesehen von den genannten vier Fällen werden keine Ausnahmen möglich sein. Ein Landverkauf der Stadt wäre erst wieder möglich, wenn die Gemeindeordnung erneut geändert würde und diese neue Bestimmung wieder gestrichen oder geändert würde.

Damit setzt die Initiative sehr starre Schranken in Bezug auf die Immobilienstrategie und Immobilienpolitik der Stadt Wädenswil. Die Stadt wird sich nur noch mittels Abtausch (Leistung vergleichbaren Ersatzes) oder Schenkung von Grundstücken trennen können. Der Handlungsspielraum besteht aus Zukaufen oder Tauschen. Die Gesamtfläche des städtischen Besitzes könnte bei Annahme der Initiativen nur wachsen oder auf dem jetzigen Stande verbleiben.

Verkäufe in den letzten Jahren

Die Stadt Wädenswil verkaufte mit zwei Ausnahmen in den letzten Jahrzehnten kein Land. Die eine Parzelle wurde gezielt mit dem Willen der Stimmbevölkerung zum späteren Verkauf überhaupt erst erworben (die «Werkstadt Zürsee») und das zweite Geschäft ist der Kauf und Wiederverkauf der Liegenschaft zur Möve, da die Stadt deren geplanten Nutzungszweck nicht adäquat hätte umsetzen können.

Das Verkaufsverbot hätte in der Vergangenheit nicht viel geändert. Einerseits hätte die Stadt das Gebiet Rütihof nicht auf diese Weise weiterentwickeln und für das Gewerbe erschliessen können. Zum anderen hätte die Stadt ein Haus (die Möve) nicht verkaufen dürfen, obwohl sie es nicht richtig nutzen konnte.

Städtische Liegenschaftenstrategie

Bei Gebäuden und Flächen, welche für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt werden, strebt die Stadt Wädenswil Eigentum an. Nur in Ausnahmefällen sollen Gebäude zugemietet oder im Baurecht erstellt werden.

In der Praxis zeigen sich insbesondere die folgenden drei Herausforderungen: Private Liegenschaftseigentümer möchten sich bei Käufen oder Verkäufen nicht lange binden, bis ein Kaufvertrag endgültig abgewickelt werden kann. Die öffentliche Hand ist mit ihren im Vergleich zur Privatwirtschaft eher langen politischen Entscheidungsprozessen im Nachteil. Weiter ist zu beobachten, dass Käufer oder Verkäufer Vertraulichkeit bei Vertragsverhandlungen suchen, was der demokratische Entscheidungsprozess ab Ebene Gemeinderat ganz bewusst nicht bieten kann. Beim Umgang mit Baurechten zeigen sich ebenfalls Probleme in der praktischen Umsetzung. Bauherren bevorzugen Eigentum, unabhängig ob sie gewinnorientiert, gemeinnützig oder öffentlich sind. Dementsprechend können Baurechte nur eingeschränkt und unter dessen wirtschaftlichem Wert abgeschlossen werden. Diese drei Herausforderungen schränken die Handlungsmöglichkeiten eines Gemeinwesens erheblich ein.

Mit Beschluss vom 4. September 2023 hat der Stadtrat eine Liegenschaftenstrategie für Immobilien im Finanzvermögen festgesetzt. Er beabsichtigt eine aktive Immobilienpolitik zu verfolgen, welche sich an den langfristigen öffentlichen Interessen orientiert und sowohl den Kauf und Verkauf als auch die Investition in städtische Liegenschaften umfasst. Neben einer angemessenen Rendite geht es vorrangig um die Verfolgung öffentlicher Ziele und die Haltung geeigneter Landreserven.

Ein Ausverkauf oder «Versilbern» von Liegenschaften ist erklärermassen nicht das Ziel des Stadtrats. Er will Immobilien, welche keinen öffentlichen Zweck zu erfüllen vermögen, veräussern können. Angesichts der wirtschaftlichen Lage der Stadt werden derartige Verkaufserlöse nicht zuletzt für Zukäufe geeigneter Parzellen benötigt.

Der Stadtrat muss sicherstellen, dass die öffentlichen Aufgaben erfüllt werden können. Darin eingeschlossen sind meist finanzielle Entscheide, wozu auch der Verkauf von Immobilien gehört. Dürfen keine Liegenschaften mehr verkauft werden, wird die aktive Immobilienpolitik des Stadtrats, basierend auf den drei Pfeilern Kauf, Verkauf und Investition, unmöglich.

Wenn die einzige Möglichkeit darin besteht, Flächenbedarf nur mit weiteren Zukäufen sicherzustellen, erfordert dies auch ein Umdenken der gesamten Finanzpolitik und Finanzstrategie.

3. Stellungnahme des Initiativkomitees Volksinitiative «Boden behalten - Wädenswil nachhaltig gestalten»

Was ist das Ziel der Initiative?

Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Wädenswil befinden, sollen kommenden Generationen erhalten bleiben und der Verkauf eingeschränkt werden. Grundstücke, für die keine unmittelbare Nutzung geplant ist, sollen anderweitig (z.B. im Baurecht) genutzt werden können. Das Ziel der Initiative ist eine nachhaltige, langfristige Bodenpolitik.

Im Interesse der kommenden Generationen

Land zu erwerben, ist kostspielig und wird in Zukunft noch teurer werden, weil Einzonungen kaum mehr möglich sind. Auch zukünftige Generationen müssen mit dem bestehenden Bauland auskommen. Wädenswil braucht genügend langfristige Landreserven für die Entwicklung.

Wädenswil besitzt nach wie vor Land, davon viel Wald. Das städtische Bauland ist hingegen knapp, und neue Parzellen zu erwerben, wird immer schwieriger und teurer. Wir müssen den Begriff Zukunft und Langfristigkeit neu denken: es geht nicht darum, was in den nächsten 10 oder 20 Jahren ansteht, sondern wie sich Wädenswil in den nächsten 50 oder sogar 100 Jahren entwickeln soll (Anmerkung: Baurechtsverträge laufen bis zu 99 Jahre).

Was ist die Alternative zum Verkauf von Land?

Bauland kann im Baurecht abgegeben werden. Baurechts-, Pacht- und Mietzinsen auf Grundstücken, welche die Stadt nicht selber nutzt, bringen langfristig regelmässige Erträge. Dies wirkt sich positiv auf die städtische Finanzlage aus und erhöht deren Planbarkeit. Nach Ablauf eines Baurechtsvertrages können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung des gemeindeeigenen Bodens entscheiden. Der Wert des Bodens und die Möglichkeit, darüber verfügen zu können, bleibt den kommenden Generationen erhalten. Niemand kennt heute den Bedarf in 20 oder 30 Jahren.

Die Abgabe des Bodens im Baurecht erlaubt eine selbstbestimmte Gestaltung einer Stadt und wird darum in vielen Gemeinden bereits seit Jahren so praktiziert. Dies im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Die Initiative ist zeitgemäss, nachhaltig und weitsichtig

In benachbarten Gemeinden befindet sich ein grosser Teil der Ländereien im Besitz von Korporationen. Die Erträge kommen heute den Mitgliedern zugute, deren Vorfahren damals in weiser Voraussicht entschieden hatten, ihr eigenes Land nicht zu verkaufen, sondern dieses zu bewirtschaften oder gegen Entgelt (z.B. Baurecht) Dritten zur Verfügung zu stellen.

Warum sollten Sie die Initiative mit einem JA unterstützen?

Die Stadt hat eine Liegenschaften-Strategie entwickelt. Eine Strategie ist rechtlich nicht verbindlich und unterliegt auch nicht einer Kontrolle durch den Gemeinderat. Sie kann daher einfach geändert werden, je nach politischer Wetterlage und Zusammensetzung des Stadtrats. Ein Artikel in der Gemeindeordnung ist hingegen verbindlich und gewährt langfristig Stabilität und Klarheit.

Auch nach der Annahme der Initiative bleibt der Stadtrat voll handlungsfähig. Denn die Abgabe im Baurecht, der Tausch von Land sowie der Verkauf von kleineren Grundstücken bleiben erlaubt. Ebenso der Verkauf von grossen Parzellen, wenn zuvor im Zeitraum von 10 Jahren ein gleichwertiges Grundstück erworben wurde.

Unser Boden ist unsere Zukunft und soll der Öffentlichkeit erhalten bleiben!

Wädenswil, 27. März 2024

4. Haltung von Gemeinderat und Stadtrat

Die Stadt Wädenswil ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung auf eigene Landreserven an strategisch wichtigen Lagen angewiesen. Die Stadtentwicklung legt mit der langfristigen Planung die Grundsteine für grössere Projekte, welche das Stadtbild beeinflussen und somit auch für die Standortattraktivität von Bedeutung sind. Soweit geht der Stadtrat mit den Initianten einig. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist jedoch die Möglichkeit des Grundstückhandels von entscheidender Bedeutung.

Die Mehrheit des Gemeinderats will ebenso wenig wie das Initiativkomitee und die Gemeinderatsminderheit, dass die Stadt den Immobilienhandel als eigentliches Geschäftsfeld erschliesst und in Konkurrenz zu Privaten tritt. Für den Stadtrat steht eine langfristige, umsichtige und nachhaltige Immobilienstrategie im Vordergrund. Sie ist jedoch nur möglich durch situatives und rasches Handeln, wenn ein Objekt am Markt angeboten wird, welches die Ziele der Stadt Wädenswil unterstützt. Konkret wird kein «Ausverkauf» von Liegenschaften angestrebt, denn Reserveflächen im Finanzvermögen sind die Grundlage dafür, dass künftige öffentliche Aufgaben überhaupt erst erfüllt werden können. Sollte es sich aber zeigen, dass es für einzelne Liegenschaften bessere Eigentümer gibt und damit dem Interesse der Stadt langfristig besser entsprochen werden kann, sollte auch weiterhin ein Verkauf möglich sein.

Die neue Bestimmung verunmöglicht nicht nur den Verkauf, sie erschwert auch den Kauf von Liegenschaften. Sollte eine erworbene Parzelle für künftige öffentliche Zwecke nicht (mehr) einsetzbar sein, könnte sie praktisch nicht mehr abgestossen werden.

Zu den notwendigen Handlungsmöglichkeiten gehört ebenso, dass Immobilien verkauft werden können, um für den Erwerb an anderer Stelle finanzielle Mittel frei zu setzen oder einem Immobilienverkäufer eine andere Liegenschaft anbieten zu können. Dabei wird es jedoch fast unmöglich sein, ein in Bezug auf Fläche, Nutzung und Wert vergleichbares Objekt anzubieten, wie dies die Volksinitiative fordert. Der Grundstückhandel stellt ein Instrument zur Sicherstellung der Raumbedürfnisse der Stadt wie auch für die Infrastrukturentwicklung dar. Oft werden dazu Grundstücksanteile von Dritten benötigt. Teilweise wird auch Land abgetauscht, wobei sich die Landnutzung ändern kann. Da die Bereitstellung solcher Flächen ein öffentliches Interesse darstellt, wird der Handlungsspielraum bei Annahme der Volksinitiative unverhältnismässig geschmälert und verhindert die Aufgabenerfüllung.

Der Stadtrat wie auch der Gemeinderat lehnen die Initiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten» ab und verzichtet auf einen Gegenvorschlag, damit die für die Aufgabenerfüllung notwendigen Handlungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

5. Empfehlungen an die Stimmberechtigten

Der Stadtrat lehnt die Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten» ab.

Der Gemeinderat lehnte die Volksinitiative an der Gemeinderatssitzung vom 14. Februar 2024 mit 18:14 Stimmen ab.

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite
www.waedenswil.ch/Politik/Wahlen&Abstimmungen/Termine

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch