

Protokoll

19. Sitzung vom 12. Februar 2024

rsa

Seite 337

| | |
|---------------------------|---|
| Behörde | Gemeinderat |
| Traktanden | Siehe unten |
| Sitzungsdatum/Zeit | Montag, 12. Februar 2024, 19:00 – 20:25 Uhr |
| Sitzungsort | Sitzungssaal Untermosen, Gulmenstrasse 4 |
| Teilnehmende | 33 Mitglieder des Gemeinderats, 4 Mitglieder des Stadtrats und die Stadtschreiberin sowie die Ratssekretär-Stellvertreterin |
| Entschuldigte | Monika Tanner Imfeld Joël Utiger |

Traktanden

1. Mitteilungen
 2. Abnahme der Protokolle vom 27. November 2023 und 11. Dezember 2023
 3. Weisung 11, vom 5. Juni 2023, Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten"
 4. Postulat der Fraktion der Grünen, vom 14. November 2023, betreffend Stadtbild- und Denkmalpflegekommission; Begründung
 5. Interpellation der Fraktionen Die Mitte und Grüne sowie der SP-Gemeinderatsmitglieder, vom 25. Januar 2024, betreffend Anstieg der Elternbeiträge für die familienergänzende Betreuung der PSW; Begründung
 6. 11 Einbürgerungsgeschäfte
-

(Die Traktandenliste wurde rechtzeitig am 5. Februar 2024 im Digitalen Amtsblatt Schweiz amtlich publiziert.)

(Keine Einwendungen gegen die Traktandenliste.)

1. Mitteilungen

(Gemeinderatspräsident Hans Roth begrüsst die Anwesenden ganz herzlich zur heutigen Gemeinderatssitzung.)

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Um den Ablauf der Gemeinderatssitzungen transparenter zu machen, hat die Geschäftsleitung beschlossen, das Drehbuch der Gemeinderatssitzungen künftig jeweils im CMI-Sitzungstool zu veröffentlichen, damit es im Voraus angeschaut werden kann. Nicht unbedingt darum, dass wir dann von Juristinnen und Juristen viele Einwendungen zum Drehbuch haben, sondern im Sinne der Transparenz.

Das Gemeinderatsjubiläum findet am 6. Juli statt. Die Arbeitsgruppe hat bereits zwei Mal getagt. In Form eines Communiqués habe ich informiert, was wir im Sinn haben. Wir werden euch laufend weiter informieren.

1.1 Überweisungen

Die Weisung 16, vom 4. Dezember 2023, FC Wädenswil, Beichlen Ausbau Fussballanlage, wurde der Sachkommission überwiesen.

Die Weisung 17, vom 15. Januar 2024, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Case Management am Arbeitsplatz; Ergänzung des Personal- und Besoldungsstatuts, wurde der Sachkommission überwiesen.

Die Weisung 18, vom 29. Januar 2024, Teilrevision des Gasreglements vom 2. Dezember 2002, wurde der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission überwiesen. Die Veröffentlichung erfolgt noch.

1.2 Eingänge

- Weisung 17, vom 15. Januar 2024, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Case Management am Arbeitsplatz; Ergänzung des Personal- und Besoldungsstatuts
- Protokolle der GR-Sitzungen vom 27. November 2023 und 11. Dezember 2023
- Bericht und Antrag zur Weisung 11, vom 5. Juni 2023, Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten
- Interpellation der Fraktionen Die Mitte und Grüne sowie der SP-Gemeinderatsmitglieder, vom 25. Januar 2024, betreffend Anstieg der Elternbeiträge für die familienergänzende Betreuung der PSW
- Weisung 16, vom 4. Dezember 2023, FC Wädenswil, Beichlen Ausbau Fussballanlage

0.5.1

2. Abnahme der Protokolle vom 27. November 2023 und 11. Dezember 2023

(Die Protokolle vom 27. November 2023 und 11. Dezember 2023 werden genehmigt.)

0.4.1

3. Weisung 11, vom 5. Juni 2023, Volksinitiative "Boden behalten –Wädenswil nachhaltig gestalten"

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Da das Eintreten bei Volksinitiativen obligatorisch ist, entfällt eine Eintretensdebatte und wir kommen direkt zur Detailberatung.

Detailberatung:

Charlotte Baer, Präsidentin Sachkommission, SVP: Die Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten" ist in der Sachkommission gründlich, aufgrund der Materie zwar kontrovers, aber ausgesprochen fair diskutiert worden. Zum ausführlichen Bericht und Antrag kann ich keine Ergänzungen mehr machen. Ich beschränke mich darum auf die wichtigsten Punkte, in der Meinung, dass Befürwortenden ihr Anliegen selber am besten präsentieren können.

Es gibt Gemeinsamkeiten zwischen den Initiantinnen und Gegnern der Boden-Initiative, wenn auch spärliche:

- So steht unstreitbar fest, dass Boden ein kostbares Gut ist und durchaus als Tafelsilber bezeichnet werden kann.
- Auch ist es sicher sinnvoll, dass die Stadt sich für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise für Infrastrukturbauten, Bodenreserven sicherstellt.
- Nicht erwünscht ist aber auch, dass die Stadt selber in den Immobilienhandel einsteigt, proaktiv die Spekulation anheizt und eine Eigendynamik entwickelt, welche der Gemeinderat am Ende nur noch absegnen könnte.

Das ist es dann aber schon gewesen mit den Gemeinsamkeiten.

Die Volksinitiative will nämlich noch viel mehr:

1. Sie fordert für die Stadt ein grundsätzliches Verkaufsverbot für Immobilien. Nur in vier eng umschriebenen und abschliessend aufgezählten Ausnahmen gemäss Ziffer 2 lit. a bis d des Initiativtextes soll es dem Stadtrat erlaubt sein, Land zu verkaufen.
2. Weiter verlangt die Boden-Initiative, dass die öffentliche Hand Land für zukünftige Generationen sichert. Das soll durch die Abgabe an Dritte im Baurecht gewährleistet werden. Das generiert Erträge in Form von Baurechts- und Mietzinsen. Nach Ablauf der Baurechtsverträge können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung von gemeindeeigenem Boden entscheiden.
3. Schliesslich soll der Initiativtext in der Gemeindeordnung und damit sozusagen auf kommunaler Verfassungsebene verankert werden.

Für eine Mehrheit der Sachkommission im Verhältnis 4:3 gehen diese Punkte zu weit. Sie schliesst sich darum den Anträgen des Stadtrats in Weisung 11 an. Warum?

1. Ein faktisches Verkaufsverbot für städtische Immobilien ist zu restriktiv. Grundstücke, die für öffentliche Zwecke ungeeignet sind, soll die Stadt verkaufen dürfen. Das deswegen nicht gleich ein Ausverkauf von öffentlichem Grund und Boden zu befürchten ist, darf man dem Stadtrat abnehmen. Nach – allerdings jahrzehntelangem – Hinhalten hat der Stadtrat im letzten Herbst eine Immobilienstrategie verabschiedet, welche ein Konzept für den Umgang mit Liegenschaften im Finanzvermögen umfasst. Diese Strategie basiert auf den drei Pfeilern Investieren, Kaufen und eben auch Verkaufen. Ein Verkaufsverbot könnte in gewissen Fällen dazu führen, dass die Stadt eine Liegenschaft behalten, bewirtschaften und unterhalten muss, obwohl sie ihr letztlich nichts nützt und dann wirklich nur kostet.
2. Die Initiativgegner sind auch nicht prinzipiell gegen eine Abgabe von Land im Bau-recht. Vielmehr kann das fallweise sehr wohl Sinn machen und generiert für die Stadt-kasse tatsächlich Einkünfte, ohne dass sie einen entsprechenden Aufwand hat. Was den Gegnern missfällt, ist aber die Stossrichtung, ist es doch ihrer Meinung nach nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, Land für zukünftige Generationen zu sichern. Auch Land in Privateigentum wird an künftige Generationen weitergegeben und verschwin-det nicht einfach im Nirwana.
3. Ein weiteres Gegenargument ist formeller Art. Die Gemeindeordnung ist ein Organisa-tionserlass, der die Kompetenzen und Funktionsweise der Stadt und ihrer Organe re-gelt. Für parteipolitische Programmpunkte, egal ob von linker oder bürgerlicher Seite, ist die Gemeindeordnung dementsprechend nicht das richtige Gefäss. Die Auffassung der Initiantinnen, dass das sogenannte Tafelsilber auf kommunaler Verfassungsstufe abgesichert werden muss, geht den Initiativgegnern letztlich doch zu weit. Bereits ab einem Immobilienwert von 4 Mio. CHF hat der Gemeinderat gemäss Gemeindeord-nung ein Mitspracherecht. Darüber hinaus steht das fakultative Referendum zur Verfü-gung. Für eine Reform der Gemeindeordnung bräuchte es hingegen immer eine Wei-sung, ein obligatorisches Referendum und demzufolge eine Volksabstimmung. Will heissen: Im Einzelfall könnte eine Liegenschaft, und sei sie nach Auffassung von ultra-rechts bis zu äusserst links noch so unattraktiv für die Stadt, nur nach einer Teilreform der Gemeindeordnung veräussert werden, sofern die restriktiven Anforderungen ge-mäss Ziffer 2 des Initiativtextes nicht erfüllt sind.

Eine Mehrheit der Sachkommission von vier Mitgliedern schliesst sich den Anträgen des Stadtrats in Weisung 11 an und beantragt ihrerseits:

1. Die am 12. Juli 2022 eingereichte Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nach-haltig gestalten" wird für gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.

Die einstimmige SVP-Fraktion schliesst sich den Anträgen der Mehrheit der Sachkommis-sion bzw. des Stadtrats in Weisung 11 ebenfalls an und plädiert für Gültigerklärung und Ab-lehnung der Bodeninitiative.

So wenig wie die Stadt als Immobilienhändlerin am Grundstückmarkt mitmischen soll, so wenig benötigt sie andererseits die Kompetenz, den Kauf und Verkauf von Land mit zusätzli-chen Gesetzen zu regulieren. Die ausgesprochen restriktiven Bedingungen im Initiativtext

kommen einem faktischen Verkaufsverbot gleich, auferlegen dem Stadtrat zu starre Fesseln und fördern so letztlich den Staatsbesitz an Grund und Boden, ein Ziel, welches die SVP in keiner Art und Weise mittragen kann.

Ich schliesse mit einem Dank an Stadtrat Christof Wolfer und an die Präsidentin des Initiativkomitees, Edith Höhn, für ihre Erläuterungen in der Sachkommission. Ein weiterer Dank geht an die Mitglieder der Sachkommission für den engagierten und ausgesprochen respektvollen Austausch in den Debatten.

Patrick Reust, SP: Bauland, das die Stadt heute verkauft, kann nicht einfach später zurückgekauft werden. Der Preis von Boden kennt nur eine Richtung: steil nach oben. Schon heute hat Wädenswil nicht mehr viele Parzellen unverbautes Bauland. Regelmässig sind unsere politischen Entscheidungsmöglichkeiten stark eingeschränkt oder wir müssen sinnvolle Ideen verwerfen, weil wir kein geeignetes Land dazu haben. Die Stadt braucht Bauland für eine nachhaltige Politik. Seien es provisorische Asylunterkünfte, der Ersatz von Notwohnungen an geeigneterer Lage, der vorausschauende Bau von Mehrgenerationen-Wohnraum, die Schaffung von bezahlbaren Alterswohnungen oder ganz generell von bezahlbarem Wohnraum, Provisorien für die Sanierung und Erweiterung, zum Beispiel von Schulen oder Altersheimen.

Wenn wir jetzt das wenige öffentliche Bauland, das wir noch haben, zu Geld machen und dieses Geld investieren, haben unsere Kinder weder das eine noch das andere. Wir müssen selbst für unsere aktuellen Verpflichtungen und Aufgaben aufkommen, auch wenn das unbequem ist. Auch wir können nicht mehr ausgeben, als wir einnehmen und dürfen nicht einfach wertvolles Bauland verkaufen, um dieser Herausforderung auszuweichen. Das wäre gegenüber den nächsten Generationen nicht fair und ungerecht.

Heute ist das trotz allem möglich. In der Weisung 15 des Stadtrats vom letzten Herbst zu den Büelenhäuser sucht der Stadtrat gleich mehrfach diesen Ausweg. Zum einen prüfte er Handlungsoptionen zum Verkauf eines zentral gelegenen und strategisch extrem wertvollen Grundstücks im Zentrum von Wädenswil. Zum anderen will er notwendige Investitionen in Alterswohnraum mit dem Verkauf von wertvollem Bauland in der Au finanzieren. Wenn der Stadtrat ernsthaft den Verkauf einer solchen Top-Parzelle auf dem MEWA-Areal prüft, kennt er scheinbar keine Grenzen beim Verkaufen von Bauland. Und das alles, obwohl damals die Bodeninitiative schon eingereicht war und sich das Volk noch gar nicht dazu äussern konnte.

Das zeigt, wie wichtig und auch dringend unsere Volksinitiative ist. Wird sie abgelehnt, könnten unsere Kinder solch exzellentes Bauland verlieren. Wir haben nicht mehr viel unverbautes öffentliches Bauland. Dazu müssen wir Sorge tragen und es an die nächsten Generationen weitergeben. Ich bin der Meinung, das sind wir unseren Kindern und Kindeskindern schuldig.

Wir von der SP/EVP-Fraktion sind der Meinung, dass der Stadtrat viel mehr machen muss, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aber das geht nur mit eigenem Bauland. Sonst können es sich irgendwann nur noch Reiche leisten, in Wädenswil zu wohnen und Men-

schen, die schon lange hier sind oder sogar in Wädenswil geboren wurden, werden verdrängt, weil sie die hohen Mieten nicht mehr bezahlen können. Die Stadt kann diesen Trend nicht alleine umkehren. Aber eigenes Bauland nicht der Spekulation zugänglich zu machen und stattdessen für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen, wäre ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Das heisst nicht, dass die Stadt unbedingt selber bauen muss. Es genügt, wenn Bauland im Baurecht abgegeben wird. So haben wir ein regelmässiges Einkommen und es ist auch sichergestellt, dass spätere Generationen das Land dannzumal wieder anders einsetzen können. Schliesslich wissen wir heute nicht, welchen Bedarf es in 100 Jahren geben wird.

Land ist nicht einfach eine Ware um an Geld zu kommen, wenn man es gerade benötigt. Die Stadt hat bessere Möglichkeiten günstiges Geld aufzunehmen. Vielmehr ist unser öffentliches Bauland eine Reserve für künftige politische Vorhaben.

Ein Wort zur Immobilienstrategie des Stadtrats: Kaufen, Verkaufen, Investieren. Wir sehen an der Weisung 15, wie der Stadtrat das umsetzen will. Bauland an der Johannes-Hirt-Strasse in der Au und beim Rotweg soll verkauft werden und der Erlös soll in Alterswohnungen mit gehobenem Standard im Zentrum von Wädenswil investiert werden. Womit soll dann bitteschön wieder Bauland als Ersatz gekauft werden? Der Fokus dieser Strategie des Stadtrats liegt vermutlich viel stärker beim Verkaufen und Investieren, als beim Kaufen. Ganz abgesehen davon dürften diese Finanzflüsse, weg von der Au, hin zum Zentrum in Wädenswil auch noch ein paar Leute in der Au stören. Aber um das geht es hier nicht.

Mit unserer Bodeninitiative verlangen wir, dass mit dem Erlös aus Landverkauf wieder gleichwertiges Land gekauft wird. Der Verkauf von Boden, der für öffentliche Aufgaben ungeeignet ist, bleibt also auch mit der Bodeninitiative möglich, aber nur, wenn der Erlös für den Kauf von besser geeignetem Land verwendet wird. Sollte das nicht möglich sein, ist es nur fair, wenn wir dieses Bauland der nächsten Generation weitergeben. Vielleicht wird sie einen Zweck für das Land haben oder findet selber eine Möglichkeit zum Ersatzkauf. Es ist aber nicht okay, wenn wir öffentliches Bauland verkaufen, um unsere eigenen Verpflichtungen zu begleichen.

Unsere Fraktion will die Abgabe von Land im Baurecht fördern. Gemeinnützige Wohnbauträger haben viel Erfahrung mit Bau und Betrieb von Wohnraum und streben keine Gewinnmaximierung an. Das Land bleibt im Besitz der Öffentlichkeit und kann nach Ablauf des Baurechts einem neuen Zweck zugeführt werden. Und dann generiert der Boden erst noch regelmässige Einnahme für die Stadt in Form von Baurechtszins.

Dass das Baurecht funktioniert, sieht man an zahlreichen Beispielen rund um den Zürichsee. Man darf aber selbstverständlich das Land nicht gleichzeitig zum Kauf anbieten. Es ist logisch, dass sich immer jemand findet, der das Land lieber kauft, um selbst von den steigenden Bodenpreisen profitieren zu können.

Es gibt noch einen weiteren Grund, wieso die Bodeninitiative so wichtig ist. Laut unserer Gemeindeordnung verfügt der Gemeinderat über die Kompetenz, Ausgaben bis 4 Mio. CHF für einen bestimmten Zweck zu bewilligen. Darüber greift das obligatorische Referendum und

das Volk wird befragt. Bei Verkauf von Land dagegen hat der Gemeinderat keine Begrenzung nach oben. Das heisst, wir können mit einfacher Mehrheit den Verkauf einer beliebig teuren Parzelle beschliessen.

Wir sind der Meinung, dass etwas so Wichtiges wie der Verkauf von öffentlichem Boden eine stärkere demokratische Legitimation benötigt. Wenn der Gemeinderat, rein hypothetisch, nach verlorener Volksabstimmung zur Bodeninitiative beschliesst, zentrales Bauland, wie zum Beispiel die Parzelle auf dem MEWA-Areal zu verkaufen, müssten wir das Parlamentsreferendum ergreifen, damit das Volk da mitreden darf. Wenn wir weiter als Beispiel annehmen, dass nur die Parteien im Initiativkomitee der Bodeninitiative den Verkauf ablehnen, hätten wir bei den heutigen Mehrheitsverhältnissen 13 Stimmen gegen einen Verkauf. Notwendig für das Parlamentsreferendum ist ein Drittel des Gemeinderats, also 12 Stimmen. Wenn nur schon eine einzige Person abweicht und noch eine Abwesenheit zu verzeichnen ist, wäre für uns diese Hürde zu hoch. Wir müssten dann auf die Strasse gehen und innert zwei Monaten die Unterschriften für ein Volksreferendum sammeln. Das zeigt, wie tief die Hürde derzeit ist, um Land zu verkaufen.

Und wenn jetzt die Bürgerlichen sagen, dass sie sowieso kein so wertvolles Land verkaufen würden, dann ist mir das jetzt etwas zu unverbindlich. Mit Annahme der Bodeninitiative können wir die Hürde erhöhen, indem wir zusätzliche Bedingungen für Landverkauf in der Gemeindeordnung festschreiben.

Die SP/EVP-Fraktion sagt ja zur Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten" und lehnt daher den zweiten Antrag der Sachkommission auf Ablehnung ab.

Patrick Höhener, Grüne: Ich werde in meiner Wortmeldung nicht gross auf den Inhalt der Initiative eingehen, sondern vor allem auf die Begründung, auf das, Warum wir der Meinung sind, dass diese Initiative wichtig und richtig ist.

Ich zitiere bei gewissen Bereichen aus der Argumentation heraus. "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." Wir haben es vorhin von Patrick Reust gehört, dass die Bodenpreise grundsätzlich nur eine Richtung kennen, nämlich diese nach oben. Warum also etwas verkaufen, das man heute nicht benötigt, uns aber in Zukunft von Nutzen sein kann? Nicht verkaufen heisst auch nicht, dass man ein Grundstück brach liegen lassen muss, sondern es ist durchaus erlaubt und sogar erwünscht, dass man Grundstücke, auf denen sich für längere Sicht kein strategischer Nutzen abzeichnet, anderweitig genutzt werden, beispielsweise durch eine Weitergabe im Baurecht.

"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." Wir haben keine Kristallkugel, um einen Blick in die Zukunft zu werfen. Aber wir dürfen davon ausgehen, dass in den nächsten Jahrzehnten und Jahrhunderten die politische Gemeinde Wädenswil, sofern sie dann noch besteht, was wir natürlich hoffen, weiterhin Aufgaben wahrnehmen muss, wofür Infrastruktur und Raum benötigt werden. Vielleicht werden es Aufgaben sein, von denen wir heute noch

gar nicht genau wissen, was es sein wird, da wir sie überhaupt noch nicht kennen. Aber unsere politische Gemeinde braucht Manövriermasse, heute und morgen.

"Deshalb soll die Stadt ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern bei Bedarf Dritten zum Gebrauch überlassen oder selbst nutzen. Das bringt Erträge in Form von Baurechts-, Pacht- und Mietzinsen. Nach Ablauf der Baurechtsverträge können künftige Generationen wieder neu über die Verwendung des gemeindeeigenen Bodens entscheiden und damit die Gemeinde in ihrem Sinn weiterentwickeln. Der Wert des Bodens bleibt so den kommenden Generationen erhalten." Genau darum geht es. Den Boden erhalten, wofür er auch immer in Zukunft benötigt wird. Wer den Ansatz nicht mehr so zeitgemäss und antiquiert findet, soll einmal den Blick ein paar Kilometer seeaufwärts richten nach Pfäffikon SZ. Dort befindet sich der grösste Teil der Ländereien im Besitz der Korporation Pfäffikon. Das sind Nachkommen von heute sieben Familien. Diese schwimmen im Geld und generieren Jahr für Jahr Erträge mit ihren drei Kernbereichen Liegenschaften, Wald und Wasser. Es gibt ein 4-minütiges Video, in dem man alles schön sehen kann. Ob diese Form von Eigentum sinnvoll ist? Nein, das ist es nicht. Aber was ich sagen will: Es steht ausser Zweifel, dass die damaligen Entscheidungsträger, die sagten, wir verkaufen das Land nicht, sondern behalten es, strategisch ein sehr kluger und langfristig cleverer Entscheid getroffen haben.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind aus verständlichen Gründen eher nicht oder nur hypothetisch von dieser Initiative betroffen, weil sie einen öffentlichen Zweck erfüllen. Aber auch das ist nicht sakrosankt. Wenn wir schauen, was bereits gelaufen ist, ist auch bereits schon einiges gemacht worden. Vielleicht nicht in Wädenswil in der Vergangenheit. Aber nur ein Stichwort, das sehr lange ein echter Hype war, ist "Sale and Lease Back". Wir erinnern uns vielleicht noch daran.

Bei Liegenschaften im Finanzvermögen wäre ohne die Initiative die Versuchung gross, Liegenschaften abzustossen, für die wir unmittelbar keine Verwendung sehen. Ein zentraler Bestandteil ist die zeitliche Perspektive oder einfach ausgedrückt: eine kurzfristige oder langfristige Sicht und Planung. Aber was heisst genau langfristig? 20 Jahre sind für einige von uns bereits schon weit weg und ich wage zu behaupten, dass in 20 Jahren wahrscheinlich kaum noch jemand von hier drin noch aktiv in Wädenswil Politik machen wird. Also 20 Jahre ist nichts. 40 und 50 Jahre sind noch weiter weg. Aber nur, weil es für uns aktuell schwierig ist uns vorzustellen, was dann einmal sein wird, ist es nicht fair, wenn man den Generationen, die dann am Steuer sind, gewisse Optionen, Spielraum oder eben die Manövriermasse wegnimmt.

Aktuell zeigt der Stadtrat mit seiner Immobilienstrategie, dass weitsichtiges Denken im Zusammenhang mit Liegenschaften durchaus möglich ist. Das ist erfreulich. Es gilt heute und vielleicht auch morgen. Aber eine Strategie ist nur eine Strategie. Sie ist relativ einfach anzupassen und sie hat nicht die Verbindlichkeit, die eine Bestimmung in der Gemeindeordnung hat. Darum kann eine Immobilienstrategie nie Ersatz für einen Gemeindeordnungsartikel sein. Langfristigkeit bedingt Verbindlichkeit.

Thomas Koch, FDP: Um es vorwegzunehmen: Die FDP/BFPW-Fraktion lehnt die SP-Bodeninitiative ab.

Die Argumente, die aus vernünftiger und immobilienstrategischer Sicht zwingend gegen die Initiative sprechen, haben wir in der Stellungnahme des Stadtrats zur Weisung 11 sowie im Bericht und Antrag der Sachkommission gelesen und ich nehme an, wir werden heute auch noch vom Vertreter des Stadtrats dazu etwas hören.

Ich muss die Argumente deshalb nicht alle wiederholen, sondern ich kann mich auf folgende Aspekte beschränken: Die Initiative ist unnötig und sie verunmöglicht eine zukünftige Immobilienstrategie, die in erster Linie, wenn nicht gar ausschliesslich, dem Zweck dienen darf und muss, geeignete Liegenschaften für die Erfüllung von städtischen Aufgaben bereitzustellen. Und, die Initiative verfolgt schlussendlich ein ursozialistisches Ziel: Nämlich Kollektivierung des Bodens, Propagierung von Volkseigentum, Verteufelung von privatem Eigentum am Boden.

Wir haben im Bericht des Stadtrats gelesen, dass sich heute die weitaus meisten städtischen Immobilien im Verwaltungsvermögen befinden. Also der Stadt zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, vorab Schulhäuser und Altersheime. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen können ohnehin nicht veräussert werden. Ein mit der Initiative verlangtes Verkaufsverbot braucht es beim Grossteil der städtischen Liegenschaften hiermit sowieso nicht. Die Initiative ist unnötig.

Somit sollen einzig Liegenschaften im Finanzvermögen, also ein Bruchteil des städtischen Liegenschaftenportfolios, von einem Verkaufsverbot erfasst werden. Das ist schädlich und wird, wir haben es gehört, die Handlungsfreiheit des Stadtrats beim strategischen Erwerb und allenfalls wieder beim Verkauf von Liegenschaften im Keim ersticken. Es muss dem Stadtrat möglich sein, geeignete Liegenschaften zu erwerben, wenn er der Auffassung ist, dass das gekaufte Land später für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe gebraucht werden könnte. Beispiel: Erwerb von einer Parzelle neben einem bereits bestehenden Schulhaus, um so über eine Landreserve zu verfügen, sollte in dem konkreten Quartier in Zukunft der Bedarf an Schulraum steigen.

Dem Stadtrat muss also die Bildung von Landreserven im Hinblick auf eine mögliche spätere städtische Aufgabe möglich sein. Voraussetzung hierfür ist aber, dass das Reserveland, wenn es anders als angenommen später nicht benötigt wird, wieder abgestossen werden kann. Und mit dem Verkaufserlös beispielsweise Land an einem anderen Ort, für eine andere öffentliche Aufgabe erworben werden kann. Es konkretes Beispiel ist die Liegenschaft Seestrasse 81, Haus zur Möve, die im 2013 von der Stadt gekauft worden ist, um studentisches Wohnen an diesem Standort bereitzustellen. Aufgrund diverser baulicher Auflagen hat eine Realisierung aber nicht umgesetzt werden können, die Liegenschaft ist darum im 2017 wiederverkauft worden. In der Welt der Initianten wäre das Haus zur Möve heute immer noch im Eigentum der Stadt, ohne jeglichen Zweck, dafür unter Verschleuderung von Steuergeldern.

Ein Beispiel der strategischen Immobilienpolitik, wie sie mit Annahme der Initiative nicht mehr möglich wäre, ist in der jüngeren Zeit der Erwerb Hinter Rüti und der Verkauf der Parzellen an Gewerbetreibende gewesen. Dadurch war es uns möglich, die Entwicklung dieses Gebiets in unserem Sinn mitzugestalten.

Bei der Annahme der Initiative werden solche und ähnliche strategische Handlungen des Stadtrats nicht mehr möglich sein. Ein Verkaufsverbot stoppt aktive Immobilienpolitik. Die von Charlotte vorhin erwähnte Immobilienstrategie, die der Stadtrat nach langem Versäumnis endlich erlassen hat, wird bei Annahme der Initiative zur Makulatur.

Weder der Stadtrat noch der Gemeinderat werden und dürfen es wagen, Reserveland zu kaufen und Steuergelder dafür aufzuwenden, wenn nicht die Sicherheit und Möglichkeit besteht, dass das Land wieder abgestossen werden kann, wenn es dereinst nicht für eine städtische Aufgabe gebraucht wird, Beispiel Haus zur Möve. Kein Stadtrat wird uns in Zukunft ein strategisches Projekt wie die Werkstadt Zürisee vorlegen, keine Gemeinderatsmehrheit wird in Zukunft ein ähnliches Projekt genehmigen, wenn die dafür aufgewendeten zig Steuermillionen durch Weiterkauf nicht wieder eingespielt werden können. Davor die Augen zu verschliessen, wie das die Initianten machen oder darauf zu spekulieren, wir haben es heute auch wieder gehört, dass irgendwelche Investoren bereit wären, einen angemessenen Baurechtszins zu zahlen, der die aufgewendeten Steuerfranken aufwiegen muss, ist schlicht blauäugig, naiv oder realitätsfremd.

Das möchten wir aber zumindest den Initianten und den Kolleginnen und Kollegen der SP nicht unterstellen. Sondern sie verfolgen ein anderes Ziel, das im SP-Blättli vom November 2023 wie folgt formuliert wird, ich zitiere: "Es braucht das Bewusstsein, dass kommunaler Boden als soziales Gut zu schützen ist und in die Obhut der Öffentlichkeit gehört. Boden ist kein Spekulationsobjekt."

Das ist ein Ansatz in der kommunistischen und sozialistischen Ideologie. Zum Beleg habe ich in meinen persönlichen Giftschränk gegriffen und im Buch, "Die DDR stellt sich vor", Ausgabe 1986, S. 157, die fast wortwörtliche Argumentation des SP-Blettli gefunden, ich zitiere: "In der DDR ist jede Spekulation mit Wohnungen ausgeschlossen, der vorhandene Wohnraum wird unter öffentlicher Kontrolle gerecht verteilt." DDR muss durch Wädenswil ersetzt werden, der Rest ist nahezu identisch.

Die Liegenschaften im Staatseigentum sollen dann, so das SP-Blättli weiter, das haben wir heute auch gehört, im Baurecht abgegeben werden. Ich zitiere wieder aus dem SP-Blettli: "Dabei hat die öffentliche Hand als Baurechtsgeberin gewichtige Vorteile. Grundrente und Mehrwert fliessen in die Stadtkasse."

Dieselbe Argumentation findet sich in einem noch älteren Pamphlet, nämlich im Manifest der Kommunistischen Partei von Max und Engels. Ich zitiere aus der Ausgabe des Dietz Verlags Ost-Berlin, 1988, S. 68. Als erste Massnahme zur Überwindung der sogenannten Bourgeoisie wird die Überführung von privatem Boden in Staatseigentum genannt, um, jetzt kommen die SP-Zitate, ich zitiere aber aus dem kommunistischen Manifest mit "Verwendung der Grundrente zu Staatsaufgaben" das Geld weiterverwenden zu können. Auch hier eine identische Argumentation und Ideologie.

Insofern wird die anstehende Abstimmung spannend werden und es wird sich weisen, wer solchen eigentlich überwunden geglaubten sozialistischen Ideologien nachhängt. Bei der SP ist klar, wie sie zu ihrer Initiative steht. Sie darf und soll ihrem Parteibuch und der Kolchose-

Ideologie folgen. Spannender wird es bei den sogenannten Mitteparteien werden. Insbesondere bei der GLP, die sich vor wenigen Jahren sogar gegen das Projekt Hinter Rüti gestellt hat, mit dem Argument, es sei nicht Aufgabe der Stadt, Land im Finanzvermögen zu erwerben.

Um der Wählerschaft Rechenschaft darüber abzulegen, wo jede und jeder von uns Gemeinderäten ideologisch tatsächlich steht, beantrage ich in Anwendung von Art. 86 Abs. 2 Geschäftsverordnung eine Abstimmung unter Namensaufruf.

Patrick Höhener, Grüne: Ich schätze die Voten von Thomas Koch, sie sind immer spannend. Im Gegensatz zum kommunistischen Manifest sind wir Grüne nicht dagegen, dass Private Eigentum besitzen. Und die Initiative sagt übrigens mit keinem Wort, dass die Stadt möglichst viel Land zusammenkaufen soll, sondern dass sie das Land, welches sie bereits heute besitzt oder dereinst besitzen wird, grundsätzlich behalten soll und es nur unter Auflagen verkaufen darf.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Ich komme zurück auf den Antrag von Thomas Koch, der sofort behandelt werden muss. Entschuldigung, dass ich gewartet habe, ich war immer noch beeindruckt vom Giftschrank.

**Abstimmung über den Antrag von Thomas Koch betreffend
Namensaufruf (mit Stimmzähler)**

Dem Antrag wird mit 18 Stimmen zugestimmt.

Stadtrat Finanzen Christof Wolfer: Wann hat die Stadt das letzte Mal Land verkauft? Das ist eine interessante Frage. Die Werkstadt Zürisee nehmen wir davon aus, da wir sie explizit für diesen Zweck gekauft haben und der erwähnte Kauf und Wiederverkauf der Möve auch. Wenn wir diese zwei davon ausnehmen, weiss wahrscheinlich hier niemand eine Antwort auf die Frage. Selbst Philipp Kutter, der der Dienstälteste ist, wusste keine Antwort. Es geht weit ins letzte Jahrtausend zurück, als das passierte.

Auf der anderen Seite, wann hat die Stadt das letzte Mal Land gekauft? Das ist noch nicht so lange her. 2020 haben wir in den Beichlen Land gekauft, auf dem jetzt ein zusätzlicher Fussballplatz gebaut werden soll.

Es zeigt sich also, die Initiative adressiert ein Problem, das gar nicht besteht. Man will etwas regulieren und zusätzlich inflexibel machen, das gar nicht nötig ist. Der Stadtrat hat eine klare Immobilienstrategie für seine Liegenschaften im Finanzvermögen. Das ist ein Dreibein, das aus Kaufen, Verkaufen und Investieren besteht. Ich bin überzeugt, dass wir mit einem aktiv nicht Handeln von Immobilien, sondern mit einer aktiven Immobilienpolitik einen Mehrwert für Wädenswil schaffen können. Das bedingt aber, dass alle drei Teile der Strategie umgesetzt werden. Wenn man eines wegsägt, ist es schwierig, auf einem zweibeinigen Stuhl zu sitzen, ohne dass man hinunterfällt. Darum ist es auch bei dieser Strategie so. Wenn auf einmal das Verkaufen wegfällt, wird es extrem schwierig. Wenn die Initianten

glauben, dass wir einfach alles Land kaufen können, das uns angeboten wird, und selber investieren, wo nötig und sinnvoll, weil kein passender Baurechtsnehmer gefunden werden konnte, dann irren sie sich. Wir können nicht beliebig Schulden machen. Die Stadt hat ein knappes Finanzkleid, das haben wir an einer anderen Stelle hier auch schon diskutiert. Auch im Finanzvermögen sind wir limitiert.

Ich bin der Meinung, dass wir mit einer aktiven Immobilienpolitik einen Mehrwert schaffen können. Wenn wir einzelne Grundstücke wieder verkaufen wollen, ist das wohlüberlegt und wird auch im demokratischen Prozess vorgelegt. Dann kann entschieden werden aufgrund der effektiv vorliegenden Pro und Kontra, ob es Sinn macht oder nicht.

Ich nehme zwei, drei Beispiele: Konkret haben wir ein Strassenstück, das stillgelegt ist. Das sind ein paar Quadratmeter, leider mehr als 100, die die Initiative ausschliessen würde. Das bringt der Stadt schlicht und einfach nichts. An einem Nachbar würde es einen grossen Dienst erweisen. Für das kleine Stück einen Baurechtsvertrag zu machen; lieber nicht. Wenn hier eine Win-win-Situation hergebracht werden kann, wieso nicht. Das zweite Beispiel ist in der Au genannt worden. An der Johannes-Hirt-Strasse haben wir ein Grundstück. Ob wir das verkaufen oder nicht, ist noch offen. Aber es ist eine Diskussion wert, weil es ein Gesamtgrundstück ist, das vier Parteien gehört. Wenn dort etwas Gescheites realisiert werden soll, müssen alle vier Parteien am gleichen Strick ziehen. Wenn wir kommen und sagen, ja nein, wir wollen unseres als Einzelnes behalten und wollen nur Baurecht oder nur das, kann ich euch sagen was passiert. Das wird das einzige Grundstück sein, das grün bleibt, während rundum prosperierend gebaut und entwickelt wird. Wir müssen das zusammen entwickeln und machen können. Vielleicht geben wir es im Baurecht, das ist nicht ausgeschlossen, da ist Sympathie da, auch bei anderen Parteien. Aber nur, wenn es Sinn macht. Das heisst, wir beschränken unsere Flexibilität unnötig, ohne dass Not am Mann ist. Das möchten wir im Stadtrat verhindern, weil wir glauben, wie gesagt, dass wir alle drei Beine der Immobilienstrategie benötigen, um in Zukunft erfolgreich arbeiten zu können.

Wir sind überzeugt, dass die Demokratie ein ganz wichtiges Gut ist, zu dem wir Sorge tragen müssen. Das heisst also, wenn wir Fragen dem demokratischen Prozess entziehen, ist das nicht zielführend. Wenn wir das Grundstück in der Au allenfalls tatsächlich verkaufen wollen, werden wir dafür gute Gründe haben. Und dann unterliegt es dem demokratischen Prozess und das ist auch richtig so. Zuerst kann der Gemeinderat und dann allenfalls noch das Volk entscheiden, ob es verkauft werden soll. Ganz ehrlich gesagt sind die Referendumsvoraussetzungen nicht so hochgesteckt, dass sie unerreichbar wären.

In diesem Sinn glaube ich, ist es wichtig. Jetzt kann man sagen, ihr könnt es schon verkaufen und müsst einfach Ersatzland haben. Das ist so ein grosses wertvolles Grundstück und wir sind nicht in der Lage innert so kurzer Zeit genügend Ersatzgrundstücke zu haben. Wie gesagt, haben wir in der Beichlen etwas gekauft. Wir sind im Moment bei zwei Grundstücken am Diskutieren, die wir allenfalls kaufen wollen. Das sind logischerweise kleinere Plätze und es ist auch nicht die gleiche Summe. Aber diese Flexibilität haben wir im Moment, auch ins Finanzvermögen zu investieren. Denn wir wissen, dass wir die Schuldenlast nicht einfach aufbauen und aufbauen können bis wir zusammenbrechen, sondern dass wir sie aktiv steuern können. Da hilft es, dass man das eine oder andere, das keinen Sinn mehr

für die Stadt macht, verkaufen kann. Bei der Johannes-Hirt-Strasse werden wir keinen günstigen Wohnungsbau heranbringen, das ist schlicht und einfach unmöglich.

In diesem Sinn ist der Stadtrat klar der Meinung, dass es unnötig ist, die Initiative zu unterstützen. Ich möchte daran erinnern, dass in der Vergangenheit alle Stadträte in verschiedenster Zusammensetzung, mehr oder weniger bürgerlich, noch nie grosse Landreserven einfach verkauft haben. Das ist weder in der Vergangenheit noch in der Zukunft so. Aus diesem Grund und weil wir es unnötig finden und den demokratischen Prozess weiterhin behalten wollen, beantragt der Stadtrat, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Urs Hauser, EVP: Zuerst einmal zu Tomas Koch. Nachdem du zu allgemeinen Aussagen abgeleitet bist, möchte ich das auch noch machen. Ich glaube, du solltest den Giftschrank brauchen, damit du die Mottenkiste, aus der du deine Ware genommen hast, reinigen und endlich einmal entsorgen kannst. Dann muss ich auch sagen, wenn ich einfach die Situation anschau, dass die Punkte, die du gebracht hast, verflixt libertär sind, so wie sie dahergekommen sind. Ich möchte das am Beispiel aufhängen, als ich im Untermosen unterrichtet habe und das Hangenmoos verkauft wurde. X-Familien mussten wegziehen und konnten keinen Wohnraum mehr in Wädenswil finden. Wenn ich jetzt schaue, was im Au-Park passiert, haben wir im Gestaltungsplan von 30 Mio. CHF gesprochen. Was ist passiert? Man hat das Grundstück oder das Projekt für gegen 100 Mio. CHF oder noch mehr verkauft. Wer bezahlt das schlussendlich? Wer? Die Mieter. Okay, von daher gesehen hat es schon einen Hintergrund, dass wir ein bisschen vorsichtig sind und den Finger darauf haben.

Nun komme ich zum Vorbereiteten: Nach der Vier-Elemente-Lehre sind Wasser, Luft, Erde und Feuer Grundlage des Seins und des Lebens. Wasser und Luft stehen mehrheitlich unter Schutz der staatlichen Autorität, so kann beispielsweise Wasser bei uns nur beschränkt privatisiert und kommerzialisiert werden. Wenn wir Boden im erweiterten Sinn als Teil von Erde verstehen, ist es wichtig auch hier nach dem Schutz durch die Obrigkeit zu fragen. Ja, der Boden ist geschützt durch ein umfangreiches Regelwerk. Sobald Boden zu Bauland wird, mutiert er jedoch zum Handelsobjekt mit allen Konsequenzen.

Alle Mitbewohner sind auf den Boden, sprich das Bauland, angewiesen um darauf zu leben. Vor allem gut und vielleicht auch günstig zu leben. Entsprechend ist gerade in der heutigen Zeit die Diskussion um günstigen Wohnraum so aktuell. Es gibt Gemeinden, zu denen Wädenswil nicht gehört, die ihre Bodenpolitik bewusst auf die Situation des Bodens für alle schärfen.

Die Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten" reagiert auf diese Situation und schafft einen Handlungsspielraum; auch wenn der Stadtrat dies nicht sehen will. Nach seiner Aussage in der Weisung hat er sein Handeln auf die gesetzlichen und politischen Aufgaben sowie Zielsetzungen auszurichten und, Interpretation von mir, sieht sich darin durch den Inhalt der Initiative gestört. Wieso eigentlich?

Der Stadtrat schreibt: "Konkret wird kein Ausverkauf von Liegenschaften angestrebt." Warum kann dann die Bevölkerung in der Zürichsee-Zeitung lesen, dass darüber nachgedacht wird, im Mittelort teures Bauland zu verkaufen, um damit auf eigenem Boden, den wir ja nicht mehr kaufen müssen, teure Alterswohnungen zu finanzieren?

Wenn der Stadtrat schreibt: "Doch die Initiative geht noch weiter und entzieht den politischen Organen und schlussendlich auch den Stimmberechtigten die Möglichkeit aktive demokratische Entscheide zu fällen, indem sie den Verkauf ganz grundsätzlich verbietet und somit eine politische Debatte über konkrete Geschäfte ausschliesst", frage ich mich auf welchem Demokratieverständnis diese Aussage beruht. Die Initiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten" schliesst keine demokratischen Entscheide, keine Verkäufe, keine politischen Debatten über konkrete Geschäfte aus. Aber sie fordert vom Stadtrat eine langfristige Bodenpolitik zu etablieren, in der diskutiert, gekauft, verkauft und beschlossen werden kann und schlussendlich für alle Bewohner nachhaltig in die Zukunft weist.

Die EVP setzt sich bekanntlich für ein lebendiges Wädenswil und alle Menschen, die in dieser Dorfgemeinschaft leben, ein. Aus diesem Grund unterstützt sie diese Initiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten", und zwar für alle. Auch die, die es nicht vermögen.

Werner Fuchs, GLP: Bauland ist ein rares Gut, das haben wir heute vielfach gehört. Das Baurecht bietet eine innovative Lösung und hat viele Vorteile. Zum Beispiel auch bei den Finanzen, darum verwundert es mich ein bisschen. Die Finanzen fliessen viel regelmässiger, wenn das Land im Baurecht abgegeben wird. Das Geld kommt regelmässig und man kann es kalkulieren.

Es hat auch soziale Vorteile. Es verhindert Bodenspekulation. Baurecht sorgt für eine gerechtere Verteilung des Bodens. Baurecht verhindert die Konzentration von Boden in wenigen Händen und die Gemeinde behält die Kontrolle über die Bodennutzung und sichert langfristig die öffentlichen Interessen.

Ein erfolgreiches Beispiel ist die Korporation Wollerau. Von dort komme ich, die kenne ich. Die hat beispielsweise 1976 beschlossen, dass Land nur noch im Baurecht abgegeben wird. Es wird nichts mehr verkauft. Ein Kauf ist nicht ausgeschlossen, aber es wird nichts mehr verkauft. Die Wartelisten sind lang, auch im Industriebereich und nicht nur bei den Häusern und bei den billigen. Man kann auch ein teures Haus daraufstellen.

Ein Vorteil hat das ganze Baurecht. Das Geld geht immer an alle Steuerzahler. Das darf man einfach nicht vergessen. Darum macht euch mal Gedanken und überlegt euch, ob wir einfach ein Abnickverein links und rechts sind und jeder einmal mit Namen sagt, was er dazu meint.

Simon Bass, Die Mitte: Wie von vielen bereits erwähnt, findet die Mitte auch, dass die Landflächen der Stadt Wädenswil ein kostbares Gut sind und der Stadt bis zu einem gewissen Grad erhalten bleiben sollen. Es darf aber auf keinen Fall leichtfertig abgegeben bzw. verkauft werden. Darum ist die Möglichkeit, Land im Baurecht abzugeben, eine sehr gute Alternative. Die Volksinitiative Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten, erachten aber auch wir von der Mitte-Fraktion als zu starr. Eine gewisse Flexibilität braucht der Stadtrat, um sinnvoll seine Immobilienstrategie verfolgen zu können. Obwohl jetzt der Stadtrat keinen Mindestspielraum hat, weil der Gemeinderat ab einem Wert von 4 Mio. CHF bereits

jetzt schon einbezogen werden muss. Die Mitte-Fraktion begrüsst das aber auch ausdrücklich. Was wir aber nicht wollen ist, dass der Stadtrat aufgrund einer Annahme der Volksinitiative plötzlich kein Land mehr kauft, da er weiss, dass er es allenfalls nicht mehr verkaufen kann, wenn er es nicht gebrauchen kann. Gerade das könnte beispielsweise auch verhindern, dass potenzielle Flächen für günstigen oder altersgerechten Wohnraum gekauft werden würden. Somit könnte die Initiative auch kontraproduktiv sein. Aus diesen Gründen lehnen wir die Volksinitiative ab.

Peter Huber, SP: Boden behalten ist das Anliegen dieser Initiative. Ich mache es kurz, da es bereits einige Male erwähnt wurde. Der Wert steigt. Kein Privater würde auf die Idee kommen, einen Wert, der derart sicher und langfristig steigt, zu verkaufen. Vor allem dann nicht, wenn man ihn höchstwahrscheinlich später noch benötigt.

Noch wichtiger ist aber das Pflichtenheft der Stadt. Dies wird sich in den nächsten Jahrzehnten wohl nicht massiv ändern. Hingegen ändert sich die Anzahl Menschen, die hier wohnen werden. Hier rechnet uns der Kanton deutlich vor, dass die Anzahl zunehmen wird. So werden wir bei gleichem Pflichtenheft mehr Land benötigen, um dies erfüllen zu können. Das wird die Stadt auch machen. Aber wenn wir Land brauchen, müssen wir es kaufen, wenn wir es nicht haben und in Zukunft wird es teurer sein. Es ist also geradezu ein ökonomisches Gebot, dass wir Land, das wir sowieso einmal brauchen, auch behalten. Sei es auch nur für einen Landabtausch

Das haben auch andere Gemeinden in der Umgebung gesehen. So hat Adliswil vor vier Jahren eine nahezu identische Initiative angenommen. Diese bewirkt nun, dass zwei auslaufende Baurechtsverträge nicht zum Verkauf des Landes führen, sondern durch neue Baurechtsverträge ersetzt werden und Genossenschaften dies weiterhin nutzen können. Auch in Uster werden städtische Grundstücke seit 2019 im Baurecht oder mittels Landtausch zur Nutzung abgetreten. Hierzu gab es einen Gegenvorschlag des Stadtrats, der zum Rückzug der Bodeninitiative führte. In Bülach wurde im Jahre 2021 die Bodeninitiative angenommen, sodass auch dort städtische Grundstücke nur noch in Ausnahmefällen verkauft werden dürfen, so wie das die Bodeninitiative in Wädenswil vor hat. Die Stadt Zürich geht einen anderen Weg. Sie kauft massiv Land, weil sie vor allem das Wohnen in der Stadt gerne noch selbst steuern will.

Beat Lüthi, FDP: Ich habe beruflich ziemlich viel mit Liegenschaften zu tun und möchte auf ein paar komische Aussagen eingehen, die mich heute Abend wirklich stören.

Erstens einmal und das hat ausser Christof sonst fast niemand gesagt: Wenn jemand in diesem Raum meint, dass die Stadt einfach beliebig Land kaufen, also nie verkaufen, sondern immer nur kaufen kann, der irrt, so wie der mit den Panini Bildli. Wer bezahlt das übrigens? Woher sollen die Mittel kommen? Sie kommen natürlich von den Banken. So bauen wir einen massiven Leverage auf. Natürlich verdienen wir auf der einen Seite einen Return, wenn wir es selber bebauen und hoffentlich gut vermieten oder wenn wir Glück haben und einen Baurechtsnehmer finden. Aber das ist nicht gesagt. Was aber sicher ist, sind die Zinsen, die wir den Banken bezahlen.

Nun komme ich zum Zweiten. Ich habe heute in paar Mal gehört, dass das Land im Preis immer steigt. Da muss ich wirklich sagen, dass dies eine ziemlich naive Sicht auf den Immobilienmarkt ist. Ich kann euch Beispiele aus dem Jahr 2023 zeigen, wo jenste Investoren, und das waren nicht nur Haudegen, in grösste Nöte kamen, da sie Liegenschaften und Land in ihrem Portfolio hatten und mit der Bankfinanzierung in Engpässe gekommen sind, da die Land- und Liegenschaftspreise massiv zurückgegangen sind wegen des Zinsanstiegs. Zu meinen, da könne nichts passieren und man könne risikolos einfach Land kaufen und nochmals Land kaufen und findet immer auch noch einen Baurechtsnehmer, der dann auch die Spezialwünsche, die man hat, erfüllt und trotzdem noch einen guten Baurechtszins bezahlt, sorry, das ist naiv.

Aber darüber stimmen wir heute gar nicht ab. Du hast es heute gesagt, wegen des Baurechts. Wir reden nicht über ein Baurechtssystem, sondern wir sprechen heute Abend darüber, ob die Stadt die Handlungsfähigkeit behalten soll und einmal ein Stück Land verkaufen soll oder nicht. Im Raum steht jetzt im Prinzip die Forderung, dass die Stadt das nicht mehr könnte. Ich kann nur sagen, dass ich künftig nicht mehr mit gutem Gewissen einem Landkauf zustimmen kann, wenn ich weiss, dass die Stadt das Land nicht mehr verkaufen kann, wenn wir einmal in finanzielle Not kommen und wir Fremdkapital zurückführen müssen, weil sich die Banken nicht mehr komfortabel fühlen und sagen: Hey Wädenswil, euch geht es nicht mehr so gut, wir haben gerade eine Rezession und wir möchten Mittel zurück. Wenn ich wüsste, dass die Stadt das Land nicht mehr rechtzeitig verkaufen darf, werde ich keinem Kauf mehr zustimmen.

Patrick Höhener, Grüne: Ich möchte einfach noch eines sagen. Die Initiative sagt nicht, man soll einfach Land zusammenkaufen.

Antrag der Sachkommission

Die Mehrheit der Sachkommission beantragt unveränderte Zustimmung zu den Anträgen des Stadtrats gemäss Weisung 11. Sie beantragt dem Gemeinderat:

1. Die am 12. Juli 2022 eingereichte Volksinitiative "Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten" wird für gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Die, die den Antrag der Sachkommission unterstützen, sind gegen die Initiative. Das muss man gut im Kopf haben.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine weiteren Anträge.)

Abstimmung unter Namensaufruf über den Antrag der Sachkommission

| | |
|--------------------------------|------------|
| Bachmann Severin, Grüne | Nein |
| Baer Charlotte, SVP | Ja |
| Bass Simon, Die Mitte | Ja |
| Bislin Martin, Die Mitte | Ja |
| Cogliati Bruno, SVP | Ja |
| Frommherz Nico, Grüne | Nein |
| Fuchs Werner, GLP | Nein |
| Gall Ursula, Die Mitte | Ja |
| Gwerder-Fegble Alexandra, BFPW | Ja |
| Hauser Urs, EVP | Nein |
| Hermann Roman, FDP | Ja |
| Hitz Roland, SVP | Ja |
| Höhener Patrick, Grüne | Nein |
| Huber Peter, SP | Nein |
| Kronauer Marco, SVP | Ja |
| Koch Thomas, FDP | Ja |
| Lüthi Beat, FDP | Ja |
| Mahler Christoph, EVP | Nein |
| Minutella Angelo, GLP | Enthaltung |
| Neumayr René, SP | Nein |
| Rasper Nicolas, SVP | Ja |
| Reiter Ulrich, Grüne | Nein |
| Reust Patrick, SP | Nein |
| Roth Hans, SP | Nein |
| Rusterholz Marlies, SVP | Ja |
| Schafflützel Roman, FDP | Ja |
| Schenk Eric, FDP | Ja |
| Signer Karin, SP | Nein |
| Taddei Nicolo, FDP | Ja |
| Tattersall Chris, SVP | Ja |
| Wehrli Samuel, Grüne | Nein |
| Willi Daniel, SP | Nein |
| Zürrer André, SVP | Ja |

Abstimmung über die Volksinitiative (unter Namensaufruf)

Der Rat lehnt die Volksinitiative mit 18:14 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

0.5.4

4. Postulat der Fraktion der Grünen, vom 14. November 2023, betreffend Stadtbild- und Denkmalpflegekommission; Begründung

Samuel Wehrli, Grüne: Als ich dieses Postulat vorbereitet habe, hat mich Ueli Reiter auf das Organisationsstatut der Stadt Wädenswil aufmerksam gemacht. Dort steht, dass es in Wädenswil eine ständige Stadtbild- und Denkmalpflegekommission, kurz SDK, geben soll und dass Änderungen am Organisationsstatuts vom Gemeinderat genehmigt werden müssen.

Aha, habe ich mir da gedacht, das wird eine kurze Begründung für das Postulat. Ich verweise einfach auf das Organisationsstatut. Roger Kempf, heute ist er nicht da, hat mich eines besser belehrt und mir erklärt, dass das Organisationsstatut überholt sei wegen der neuen Gemeindeordnung. Der Stadtrat kann beratende Kommissionen ohne Rücksprache mit dem Gemeinderat einberufen oder, wie im Fall der SDK, auch wieder abschaffen. So lernt man dazu.

Die Begründung für das Postulat fällt nun etwas länger aus als geplant. Aber ich bin heute Abend in guter Gesellschaft mit längeren Voten. Was die SDK betrifft, hat Bruno Cogliati letzten Juni nachgefragt und Astrid hat bestätigt, die SDK sei wegen zweier Rücktritte abgeschafft worden und man wolle sich Gedanken machen, wie es weitergehen soll.

Nun, Gedanken haben wir uns bei den Grünen auch gemacht und sind zur Überzeugung gekommen, dass wir uns für Wädenswil wieder eine Stadtbild- und Denkmalschutzkommission wünschen. Warum? Nun, ich bin transparent und berichte von persönlichen Erfahrungen.

Ich habe vor neun Jahren die damalige SDK kennengelernt, als ich ein inventarisiertes Haus in der Au kaufen wollte. Damals haben Frau Müller und Herr Fischli von der SDK das Haus mit uns zusammen vor dem Kauf besichtigt. Gemeinsam konnten wir klären, was im Haus gemacht werden darf und was nicht. Die SDK hat dies dann im Stadtrat eingebracht. Es wurde verbindlich entschieden und protokollarisch festgehalten. Mit dieser Verbindlichkeit konnten wir das Haus kaufen und unser Projekt wie geplant umsetzen. Für mich war es eine effiziente und zielorientierte Erfahrung.

Vor vier Jahren habe ich nachgefragt, wie es denn mit Solarzellen auf unserem inventarisierten Haus aussehe. Das war der Anfang eines sehr anspruchsvollen Prozesses - Astrid und ich reden immer noch miteinander, du kannst ein Lied davon singen wie ich auch - der leider noch immer nicht abgeschlossen ist. Ins Detail möchte hier nicht gehen und auch niemanden beschuldigen. Was ich aber sagen kann, ich hatte einige Male das Gefühl, dass ich der Abteilung Planen und Bauen ausgeliefert bin. Ab und zu bin ich auch wehmütig geworden, wenn ich an den Prozess mit der SDK zurückdachte, der ich in sehr guter Erinnerung habe.

In diversen Gesprächen mit anderen Bauherren, politischen Kollegen und Bürger von Wädenswil hat sich gezeigt, dass ich anscheinend kein Einzelfall bin bezüglich meiner Befindlichkeit und den Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Abteilung Planen und Bauen.

Offensichtlich scheint die Abteilung Planen und Bauen immer mal wieder ganz anderer Meinung zu sein als die Bauherrschaften in Wädenswil. Mit der Konsequenz, dass Anwälte eingeschaltet werden, was hohe Kosten auf allen Seiten nach sich zieht und zu Verzögerungen von Bauprojekten führt.

Genau da sehen wir die SDK als Chance, sie wieder einzuberufen. Sie soll mithelfen für eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaften und der Stadt. In vielen Bauprojekten müssen unterschiedlichste Interessen gegeneinander abgewogen werden wie das öffentliche und private Interesse, das Interesse des Denkmalschutzes, der Nachhaltigkeit, der Raumplanung usw. All diese Interessen muss die Baukommission des Stadtrats stimmig gegeneinander abwägen und der Stadtrat ist gefordert und muss einen ausgewogenen Entscheid treffen. Das ist nur möglich, wenn die verschiedenen Perspektiven gut durchdacht und aufgezeigt werden. Und genau diese Breite der Perspektiven kann eine gut aufgestellte SDK bieten und damit die Arbeit der Abteilung Planen und Bauen ideal ergänzen.

Wir glauben, dass davon insbesondere die Abteilung Planen und Bauen selbst profitieren kann, indem sie sich auf breiteres Erfahrungswissen abstützen kann. Gleichzeitig haben die Bauherrschaften die Möglichkeit, ihr Projekt von weiteren Meinungen und Stimmen beurteilen zu lassen. Also eine Win-win-Situation für beide Seiten.

Damit die Arbeit einer SDK auch fruchtbar ist, braucht es ein Reglement. Dieses Reglement soll öffentlich einsehbar sein und die Arbeitsweise der SDK festlegen. Einige wichtige Punkte, die wir anführen möchten, sind:

- Ziel der Kommission: Sie bringt eine unabhängige Zweitmeinung zu Bauvorhaben in Wädenswil ein.
- Die SDK setzt sich aus externen, also aus Leuten, die nicht von der Verwaltung sind, zusammen aus verschiedenen Bereichen wie Bauen, Stadtentwicklung, Denkmalpflege.
- Stimmberechtigt sind ausschliesslich die externen Personen.
- Die Mitglieder treten bei Geschäften, in die sie selbst involviert sind, in den Ausstand.
- Die Abteilung Planen und Bauen soll die Kommission in komplexen Geschäften von sich aus involvieren.
- Bauherrschaften sollen die Möglichkeiten haben, mit der Kommission Rücksprache zu halten, entweder vor einer Baueingabe oder während eines laufenden Verfahrens ihr Projekt beurteilen zu lassen.
- Bei der Beschlussfassung in der Baukommission sollen sowohl die beratenden Meinungen der Abteilung Planen und Bauen als auch der SDK gleichermassen angehört und berücksichtigt werden.

Diese Liste ist nicht abschliessend. Der Stadtrat wird gebeten, ein passendes Reglement auszuarbeiten.

Wie sich im Übrigen zeigt, sind solche Kommissionen und Reglemente in vielen Gemeinden Usus. Wir wären mit der Umsetzung eines solchen Postulats in guter Gesellschaft.

Als letzter Punkt, um den Kreis zu schliessen, wäre mit der Umsetzung dieses Postulats unsere Organisation wieder stimmig mit dem aktuellen Organisationsstatut.

Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer: Der Stadtrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es weder einen Antrag auf Ablehnung noch einen Antrag auf Diskussion.)

Das Postulat betreffend Stadtbild- und Denkmalpflegekommission gilt als an den Stadtrat überwiesen.

0.5.4

5. Interpellation der Fraktionen Die Mitte und Grüne sowie der SP-Gemeinderatsmitglieder, vom 25. Januar 2024, betreffend Anstieg der Elternbeiträge für die familienergänzende Betreuung der PSW; Begründung

Ursula Gall, Die Mitte: Ich möchte mit einem Rückblick anfangen. Im Mai 2023 wurden Tarifierhöhungen für die familienergänzende Betreuung für das Schuljahr 2023/2024 kommuniziert. Daraufhin begann es bei vielen Eltern zu brodeln. Sie suchten Antworten und fragten beim jeweiligen Elternrat ihrer Schuleinheit nach den Gründen. Die Elternratspräsidentinnen taten sich dann zusammen und schrieben gemeinsam einen Brief an den Schulpräsidenten. Seine Antwort liess aber Fragen offen und sie kamen auf ein paar von uns Gemeinderatsmitglieder zu. Sie fragten auch den Preisüberwacher an, wie er die neuen Elternbeiträge einstuft und er schrieb zurück, dass er die Tarife auch für sehr hoch halte. Daraufhin ist diese überparteiliche Initiative entstanden, die wir hier nun einreichen.

Die familienergänzende Betreuung ist ein tolles und wichtiges Angebot. Aber gewisse Tarifierhöhungen haben eine Schmerzgrenze überschritten. Vor allem die 75 % mehr beim Morgentisch und die CHF 34.40 vom Mittagstisch im Maximaltarif, um ein paar Beispiele zu nennen. Im Vergleich kostet der Mittagstisch in Adliswil 19 CHF und in Richterswil 25 CHF.

Die Fremdbetreuung ist eh schon ein emotionales und vielschichtiges Thema und ich hoffe, dass die Initiative auch eine Chance für uns alle und die Schulpflege ist, um zu reflektieren und bessere, nachhaltigere Lösungen zu finden, die die Familien entlasten, statt zusätzlichen Druck aufzubürden.

Wieso ist die Fremdbetreuung ein vielschichtiges Thema? Da sind beispielsweise die einkommensschwachen Familien, die meistens zwingend auf die Betreuung und oft auch auf den Morgentisch für 14 CHF angewiesen sind, da beide Eltern arbeiten müssen, weil sie keine Wahl haben. Wir haben auch Alleinerziehende, aber auch Elternteile, meist Mütter, die Teilzeit arbeiten in allen Schichten, egal, was für ein steuerbares Einkommen sie haben. Oft macht es für Mamis finanziell auch gar keinen Sinn, arbeiten zu gehen.

Ich mache ein Beispiel und nehme dafür mich selber. Ich arbeite Teilzeit und verdiene rund 27 CHF netto pro Stunde. Meine Tochter geht dreimal pro Woche zum Mittagstisch, das macht CHF103.20 pro Woche, also über 100 CHF für drei Mittagessen für meine 9-jährige. Aus familiären Gründen bin ich in der höchsten Tarifstufe. Wir subventionieren die unteren Tarifstufen. Das ist auch voll okay. Das ist ein gutes System und das ist so richtig.

Für mich, und ich weiss, ich bin nicht die Einzige, macht es also finanziell keinen Sinn, arbeiten zu gehen. Darum habe ich konstant ein schlechtes Gewissen. Schliesslich will ich auch unabhängig mein eigenes Geld ausgeben. Es ist aber eine finanzielle Abhängigkeit, die man hat, dass der Partner die Betreuung bezahlt, sodass der andere arbeiten gehen kann und das ist sehr heikel und kann zu Konflikten in Familien führen.

Leider halten die hohen Betreuungskosten auch viele Elternteile davon ab, meistens die Maxis, wieder arbeiten zu gehen. Das hat zur Folge, dass sie auf dem Arbeitsmarkt fehlen und später wird der Wiedereinstieg immer schwieriger.

Der Schülerclub ist aber auch viel mehr als nur ein Ort für die Kinder zum Hingehen. Er fördert die Entwicklung, den sozialen Umgang und ist ein wichtiger Teil der Integration und Prävention. Kinder, die nach der Schule alleine Zuhause wären, werden so professionell betreut. Auch für Kinder mit längerem Schulweg, gerade auch in Hütten oder Schönenberg, ist es eine Erleichterung, wenn sie in der Schule bleiben können, um das Mittagessen einzunehmen und so ein bisschen zur Ruhe kommen, anstatt nach Hause und wieder zurück zu stressen.

Mir ist bewusst, dass die Schulpflege einen höllischen Job macht, um unsere PSW, die ein ziemlich grosses Flaggschiff ist, auf Kurs zu halten und ich möchte dafür Danke sagen. Aber von einer Exekutivbehörde mit einem Budget von fast 40 Mio. CHF und mit einer Entscheidungsbefugnis mit wirklich grosser Tragweite würde ich mir wünschen, dass mehr kommuniziert wird, vor allem zu finanziellen Hintergründen von wichtigen Entscheidungen. Übrigens dürfte die Schulpflege auch einmal an einer Budgetsitzung des Gemeinderats ihr Budget präsentieren.

Je mehr wir als Eltern wissen, desto mehr Verständnis haben wir und die Bereitschaft mehr zu bezahlen steigt. Aber durch mangelnde Kommunikation sind leider auch viele Gerüchte unter den Eltern entstanden und die Aussagen des Schulpräsidenten sind schwierig einzuordnen. Es ist also schwierig einen Durchblick zu bekommen. Ich möchte ein paar Beispiele nennen, da es ein riesiges Durcheinander ist.

Die Tarifierhöhungen von bis zu 75 % sind nötig infolge höheren Löhnen, Investitionen, Digitalisierung und Umsetzung von kantonalen Bestimmungen. Aber andere Gemeinden sind diesen Faktoren genau gleich ausgesetzt, also bleibt die Frage: Was läuft anders bei uns?

Auch habe ich die Aussage gehört, dass die familienergänzende Betreuung ja trotzdem gebucht wird. Erstens sind die Eltern erst im Mai 2023 informiert worden und das ist eine kurze Zeit, um das Leben auf das nächste Schuljahr umzukrempeln. Zweitens mag es im Moment

auch noch stimmen, aber die Gefahr ist, dass die Familien, die in der höchsten Tarifstufe sind, abspringen und so die unteren Stufen nicht mehr quersubventionieren können.

Die Aussage, dass es mehr Kinder in der Betreuung hat und sie darum mehr kostet, wirft auch Fragen auf. Mehr Kinder bedeuten mehr Elternbeiträge und der Skalierungseffekt kommt zum Zug. Je mehr Kinder, desto grössere Mengen können eingekauft werden, am Beispiel Essen, desto günstiger wird es. Auch wächst die Anzahl der Betreuer nicht proportional zu der Anzahl Kinder und der Administrativaufwand pro Kind verringert sich.

Auch wissen wir, dass die Schulpflege schon seit vielen Jahren an Sparmassnahmen arbeitet und trotzdem werden die Elternbeiträge erhöht. Das ist auf den ersten Blick auch nicht nachvollziehbar. Mehr Sparmassnahmen und höhere Beiträge.

Gemäss Aussage des Schulpräsidenten in der Fragestunde des Gemeinderats vom letzten Jahr wird ein Kostendeckungsgrad von 75 % angestrebt. Wenn ich jetzt davon ausgehe, dass der Maximaltarif für den Mittagstisch denen 75 % entspricht und wenn ich jetzt die CHF 34.40 für den Zmittag inkl. der Betreuung geteilt durch 75×100 rechne, dann komme ich auf CHF 45.87. Das heisst, das wären also die effektiven Kosten für die Betreuung und das Essen, wahrscheinlich auch ohne Nebenkosten und Miete, das weiss man nicht so genau. In einem Restaurant, zum Beispiel in der Pizzeria Romantika, kostet ein Kindermenü ca. 14 CHF. Das heisst, die Differenz zwischen 45 CHF und 14 CHF wären demnach die Betreuungskosten. Aber das Menü sollte ja eigentlich günstiger sein als im Restaurant und eine Submission läuft auch noch. Auch hat ein Kind nicht eine 1:1 Betreuung, also ist die Kostenstruktur auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar.

Darum haben wir Fragen eingereicht zur Kostentransparenz. Wir sind die Legislative, wir sind die Volksvertreter und weil es von den Elternräten kam, brodelt es in gewissen Familien und darum danke ich der Schulpflege für die Beantwortung unserer Fragen.

Die Interpellation betreffend Anstieg der Elternbeiträge für die familienergänzende Betreuung der PSW geht zur Beantwortung an den Stadtrat.

1.1.1

6. 11 Einbürgerungsgeschäfte

Severin Bachmann, Präsident der Bürgerrechtskommission, Grüne: Die Bürgerrechtskommission hat die vorliegenden 11 Einbürgerungsgesuche sorgfältig geprüft und empfiehlt, den Kandidatinnen und Kandidaten das Wädenswiler Bürgerrecht zu erteilen.

Abstimmung über die Einbürgerungsgesuche

Gegen die von der Bürgerrechtskommission beantragten 17 Einbürgerungen gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Es wird einzeln über die Einbürgerungen abgestimmt und den Kandidatinnen und Kandidaten unter Vorbehalt der Genehmigung durch Bund und Kanton das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

[Die amtliche Publikation dieser Beschlüsse erfolgt aufgrund kantonaler Vorgaben nicht mehr.]

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Unter Vorbehalt der Genehmigung durch Bund und Kanton haben Sie mit der Zustimmung durch den Gemeinderat heute Abend das Wädenswiler Bürgerrecht erworben. Herzliche Gratulation Ihnen allen. Machen Sie doch bitte Gebrauch von Ihren neuen Rechten und beteiligen Sie sich am Wädenswiler Stadtleben. Der Stadtrat führt zwei Mal pro Jahr einen Neubürger- und Neuzuzügeranlass durch. Dazu sind Sie herzlich eingeladen. Sie werden in absehbarer Zeit entsprechende Post erhalten. Die eingebürgerten Personen sollen nach der Sitzung noch kurz nach vorne an den Tisch kommen. Ihnen wird ein kleines Präsent überreicht.

(Gegen die formelle Abwicklung der Ratsgeschäfte werden auf entsprechende Frage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände erhoben.)

(Gemeinderatspräsident Hans Roth schliesst die Sitzung und wünscht allen einen schönen Abend.)

Ruth Schäfer, Ratssekretär-Stv.