

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Thomas Koch, Vizepräsident
Gabi Bachmann (*bis 31.10.2023*)
Alexandra Gwerder-Fegble
Patrick Höhener
Christoph Mahler (*ab 6.11.2023*)
Patrick Reust
Marlies Rusterholz

Bericht und Antrag zur Weisung 5 vom 24. Oktober 2022

Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden», Gültigkeit und Ablehnung

I. Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

1. Vorprüfung, Unterschriftensammlung und Zustandekommen des Volksbegehrens

Im Jahr 2021 hatte die Mitte-Partei der Stadt Wädenswil die kommunale Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden» lanciert. Mit Beschluss vom 6. September 2021 hatte der Stadtrat Wädenswil diese Volksinitiative gemäss Art. 26 KV-ZH¹ und § 124 GPR² einer Vorprüfung unterzogen. Diese Vorprüfung erfolgt vor Beginn der Unterschriftensammlung und ist ausschliesslich *formeller* Natur. Eine rechtliche Abklärung der materiellen Zulässigkeit findet hier noch nicht statt. Mit amtlicher Publikation vom 17. September 2021 hatte der Stadtrat alsdann den Fristenlauf zur Unterschriftensammlung ausgelöst (§ 125 GPR).

Am 11. März 2022 überreichten die Initianten dem Stadtrat die Unterschriftenbögen mit 679 gültigen Unterschriften, womit die Volksinitiative *zustande gekommen* ist (Art. 127 KV-ZH i.V.m. § 127 GPR).

2. Inhalt und Zielsetzung der Volksinitiative

2.1 Wortlaut der Volksinitiative

Gestützt auf Art. 12 GO und § 146 GPR stellen die unterzeichnenden Stimmberechtigten folgendes Begehren:

Initiativtext

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

¹ Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005, LS 101.

² Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003, LS 161.

Begründung

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 7000m². 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 ökologisch vorbildliche Standards und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Mit einer gezielten Baurechtsvergabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger wird sichergestellt, dass das Vorhaben professionell umgesetzt wird.

2.2 Forderungen und Zielsetzung der Volksinitiative

Nach dem Willen der Initianten soll die Liegenschaft «Rötiboden», welche mit einem Buchwert von CHF 6'558'000 im Finanzvermögen der Stadt veranschlagt ist, einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung gestellt werden, um darauf ein ökologisch vorbildliches Mehrgenerationenhaus zu errichten.

Als Motivation hinter diesem Anliegen steht der Urnengang vom 30. November 2014, anlässlich dem sich die Stimmberechtigten – ebenfalls gestützt auf eine Volksinitiative der damaligen CVP – mit 72% Ja-Stimmen überaus deutlich für einen Rahmenkredit von CHF 3 Mio. zur Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien ausgesprochen haben. Der Stadtrat wurde zum Vollzug ermächtigt.³ Seither hat sich diesbezüglich nichts mehr getan, weshalb die Initianten mit der nun vorliegenden Volksinitiative das Anliegen durchsetzen wollen.

In all den Jahren hat sich der Mangel an erschwinglichem (Familien-)Wohnraum verschärft. Hinzu kommt, dass die Menschen immer älter werden, weshalb auch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt. In Wädenswil gibt es aber nach Aussage des Initiativkomitees deutlich zu wenige Wohnungen, welche aufgrund ihres Grundrisses oder ihrer Behindertengerechtigkeit auch im hohen Alter bewohnt werden können, sodass ein Heimeintritt unumgänglich wird. Darüber hinaus orten die Initianten vor allem für die Zukunft wachsende gesellschaftliche Probleme: Zum einen steigen der Pflegebedarf für die Betagten und die damit zusammenhängenden Kosten kontinuierlich an, sodass es kaum möglich sein dürfte, die hohen professionellen Betreuungsstandards auch fortan für alle gewährleisten zu können. Zum andern geht der gesellschaftliche und soziale Zusammenhalt zwischen den Generationen zunehmend verloren. Insofern ist die Volksinitiative stark zukunftsorientiert. Gefordert werden alternative Wohn- und Betreuungskonzepte, um die öffentliche Pflegeversorgung zu entlasten, aber auch, um betagten Menschen den Verbleib in den eigenen vier Wänden solange wie möglich erhalten zu können. Eine mögliche Lösung sehen die Initianten in Mehrgenerationenwohnformen für altersdurchmisches Wohnen mit Familien, Jungen und betagten Personen, wo regelmässige soziale Begegnungen stattfinden und man sich bei Bedarf gegenseitig unterstützen kann.

Den Initianten ist ferner bewusst, dass die Stadt Wädenswil nicht beliebig über eigene Landreserven zur Umsetzung eines derartigen Projekts verfügt. Die Parzelle

³ Protokoll des Wahlbüros der Stadt Wädenswil zur Volksabstimmung vom 30. November 2014.

«Rötiboden» erscheint ihnen jedoch geeignet, da sie in unmittelbarer Nähe von Bushaltestellen, Schulen, des Alterszentrums «Frohmat» sowie des Zentrums liegt.

Auch soll das Grundstück nicht veräussert, sondern einem gemeinnützigen Wohnbauträger (bspw. einer Baugenossenschaft) im Baurecht zur Verfügung gestellt werden; mit den CHF 3 Mio. könnte der Baurechtszins vergünstigt werden. Die CHF 3 Mio. sind zwingend zweckgebunden für günstigen Wohnraum zu verwenden. Altersdurchmischtes und günstiges Wohnen schliesst sich freilich gegenseitig nicht aus. Sowohl im Altersbereich als auch in Mehrgenerationensiedlungen besteht Bedarf an bezahlbaren Wohnungen.

Eine Herausforderung dürfte sein, wie die gewünschten Zielgruppen angesprochen werden (bspw. Favorisierung von betagten Menschen, die bereits in Wädenswil wohnhaft sind). Es müssten Vermietungsrichtlinien und Erwartungen formuliert werden; die Mietverträge sind an gewisse Bedingungen zu knüpfen, indem man zwar einen vergünstigten Zins bezahlt, umgekehrt sich aber zu einem sozialen Engagement innerhalb der Gemeinschaft verpflichtet. Die Initianten orientieren sich an Mehrgenerationensiedlungen in Horgen, welche offenbar funktionieren. Dort sind sog. Siedlungsassistenzen im Einsatz, welche derartige Wohnkonzepte moderieren und als Vermittlungs- und Ansprechpersonen amten. Es handelt sich hier aber bereits um Fragen der konkreten Umsetzung eines solchen Mehrgenerationenprojekts, welche an dieser Stelle nicht weiter erörtert werden sollen.

Aufgrund ebenfalls in Horgen gemachter Erfahrungen rechnen die Initianten mit einer Frist von bis zu zehn Jahren für die Umsetzung des geplanten Mehrgenerationenkonzepts, weshalb sie in ihrer Begründung explizit von einer «Vision mit Modellcharakter» sprechen.

3. Gültigkeitsprüfung der Volksinitiative durch den Stadtrat

Auf die Einreichung der Unterschriftenbögen folgte die Gültigkeitsprüfung der Volksinitiative durch den Stadtrat gestützt auf Art. 28 KV-ZH und § 128 GPR in Bezug auf die materielle Initiativfähigkeit und die Form des Begehrens sowie die Einheit der Materie.⁴

Zusammenfassend gelangte der Stadtrat zu folgendem Befund:

- ♣ Die Volksinitiative «Mehrgenerationenhaus Rötiboden» wurde in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht (§§ 130 ff. GPR). Folgende drei essentiellen Elemente sind hervorzuheben, welche auch im beleuchtenden Bericht zur Urnenabstimmung klar zu bezeichnen sind:
 1. Die Liegenschaft «Rötiboden» mit Buchwert von CHF 6'558'000 ist zwecks Erfüllung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu transferieren;
 2. das Grundstück ist einem definierten Zweck zu widmen, nämlich der Realisierung von ökologisch vorbildlichen Bauten für altersdurchmischtes, günstiges Wohnen;
 3. die Parzelle ist im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu übertragen mit entsprechenden Auflagen.

Ferner sind die Stimmberechtigten darüber in Kenntnis zu setzen, dass mit der Abgabe des Grundstücks an eine gemeinnützige Institution ein Einnahmenverzicht einhergeht, zumal sich das Ziel der Bereitstellung von günstigem Wohnraum nur

⁴ Für die Einzelheiten dieser Prüfung sei verwiesen auf die detaillierten Ausführungen in den Ziffern 3 und 4 der Weisung 5.

erreichen lässt, wenn der Baurechtszins reduziert wird; der jährliche Einnahmenverzicht wird auf ca. CHF 250'000 geschätzt.

- ♣ Das Begehren betrifft Gegenstände, welche dem obligatorischen bzw. fakultativen Referendum unterstehen, und ist demzufolge initiativfähig.
- ♣ Die drei genannten Elemente der Volksinitiative weisen einen engen inneren Zusammenhang auf, sodass die Einheit der Materie gewahrt ist (Art. 28 Abs. 1 lit. a KV-ZH und § 121 Abs. 2 GPR).
- ♣ Die Volksinitiative verstösst weder gegen übergeordnetes Recht noch ist sie offensichtlich undurchführbar (Art. 28 Abs. 1 lit. b und c KV-ZH i.V.m. § 121 Abs. § GPR).

II. Positionsbezug und Argumentarium des Stadtrats

Der Stadtrat verfolgt grundsätzlich ähnliche Ziele wie die Volksinitiative. Auch ist er sich der grossen Herausforderungen in Zusammenhang mit der zukünftigen Betagten- und Krankenpflege bewusst. Gleichwohl lehnt er das Initiativbegehren ohne Gegenvorschlag ab. Zum einen steht nach stadträtlicher Auffassung kein für ein funktionierendes Mehrgenerationenprojekt passendes Grundstück zur Verfügung, zum andern verfolgt der Stadtrat mit der Förderung von altersgerechtem Wohnraum einen differenzierten sozialen Handlungsansatz.

1. Zu starke Fixierung auf den Standort

Das Mehrgenerationenprojekt soll nach dem Willen der Initianten explizit im «Rötiboden» realisiert werden. Der Wortlaut der Volksinitiative lässt keinen Spielraum. Für den Stadtrat ist diese Fixierung zu eng, hat diese Parzelle doch eine eminent wichtige, strategische Bedeutung und soll vorläufig als Platzreserve und Rochadefläche für verschiedene städtische Bauvorhaben verwendet werden. Aktuell wird die Parzelle für ca. drei Jahre mit Asylunterkünften belegt sein. Nachfolgend steht eine Nutzung für Schulhausprovisorien während der geplanten Erneuerung der Schulanlage Untermosen zur Debatte. Desweiteren gibt es Bestrebungen für Ersatzneubauten von Teilen des Alterszentrums «Froh-matt», welche wiederum einen Ausweichstandort für Provisorien notwendig machen.

Ferner wirft der Stadtrat finanzielle Überlegungen ein. Das Grundstück «Rötiboden» verzeichnet einen Buchwert von über CHF 6.5 Mio. Der mutmassliche Verkaufspreis an den Meistbietenden läge aber bei CHF 15–20 Mio. Es fragt sich, ob es Aufgabe der Stadt sei, für geschätzt 50–60 Wohnungen bzw. ca. 100–120 Personen so viele Steuergelder aufzuwerfen. Die Wohnungen dürften gleichwohl nicht als «günstig» taxiert werden, zumal nach Auffassung des Stadtrats günstiger Wohnraum nicht neu gebaut werden kann. Vielmehr entsteht dieser automatisch, indem bestehende Bauten älter werden. Auch die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht vermag den Stadtrat nicht zu überzeugen. Seines Erachtens ist es in der Praxis kaum möglich, daraus einen akzeptablen Baurechtszins zu realisieren.

Erschwerend für die Realisierung des Mehrgenerationenprojekts gemäss der Volksinitiative sind schliesslich die weiteren Attribute, wie «ökologisch vorbildlich», «Beitrag zum Klimaschutz», «altersdurchmischt» und «günstig». Diese sind zweifellos gut gemeint, machen es aber faktisch unmöglich, *den* auserwählten Partner zu finden und nehmen dem Stadtrat jede Flexibilität.

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

2. Fokussierung auf die Förderung von altersgerechtem Wohnraum

Der Stadtrat beschäftigt sich durchaus mit dem Thema «günstiger Wohnraum». Desgleichen bemüht er sich um eine durchmischte Bevölkerungsstruktur. Zu diesem Zweck setzt er aber verstärkt auf die Förderung altersgerechten Wohnraums. Altersgerechtes und durchmischtes Wohnen schliessen sich nicht aus, sondern generieren sich gegenseitig von selbst, wenn in einer Siedlung sowohl Familien- wie auch altersgerechte Wohnungen entstehen. Dazu bedarf es seines Erachtens aber keines staatlichen Konzepts. Viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner Wädenswils verbleiben in Einfamilienhäusern oder grossen, oftmals nicht behindertenfreundlichen Wohnungen, wollen aber nicht aus Wädenswil wegziehen, weil sie hier ihr soziales Netz haben. Für diese ältere Zielgruppe will der Stadtrat adäquaten Wohnraum fördern, damit sie in Wädenswil bleiben können bzw. nicht vorzeitig ins Pflegeheim eintreten müssen. Dadurch würden grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser als älterer und somit günstiger Wohnraum für Familien frei. Der Stadtrat ist bestrebt, in diesem Sinne auf neu entstehende Wohnüberbauungen Einfluss zu nehmen, beispielsweise auf dem Grundstück der MEWA AG oder bei der Umnutzung des alten Gemeindehauses Schönenberg.⁵

3. Prüfung von Alternativen

Der Stadtrat seinerseits hat sich gründlich mit der Frage eines möglichen Gegenvorschlags auseinandergesetzt. Alternativgrundstücke hat er auf Ersuchen der Sachkommission geprüft, indessen keines als für die Umsetzung der Volksinitiative geeignet befunden. In der Kommission hat er seine Überlegungen ausführlich erläutert.

3.1 Grundstück Alte Landstrasse (Kat.-Nr. WE 11318)

Bei der Liegenschaft «Alte Landstrasse» handelt es sich um jenes Grundstück, welches anfänglich ebenfalls als Standort für Asylunterkünfte vorgesehen war.⁶ Dieses ist zwar mit 4806m² kleiner als der «Rötiboden» mit 6934m², wäre aber zumindest für einen Teil der Sachkommission eine valable Alternative. Es ist flach und Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist es umgeben von bereits bestehenden, durchmischten Wohnsiedlungen. Der Stadtrat teilt diese Meinung jedoch nicht bzw. sieht dies höchstens als sehr langfristige Ersatzlösung. Analog zur Liegenschaft «Rötiboden» dient ihm auch die «Alte Landstrasse» als Landreserve und Rotationsfläche. Im Vordergrund steht dabei der absehbare Ausbau der Kläranlage, während der das Grundstück als Lager- und Installationsplatz genutzt werden soll. Hierfür wird aktuell mit einem Zeithorizont bis 2030 gerechnet.

3.2 Altes Gemeindehaus Schönenberg

Das alte Gemeindehaus Schönenberg soll in Kürze aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» entlassen und anderen Nutzungen zugeführt werden, idealerweise für altersdurchmischtes oder altersgerechtes Wohnen.⁷ Das Grundstück ist mit rund 915m² allerdings sehr klein – nach Auffassung des Stadtrats viel zu klein, um darauf ein zweckentsprechend funktionierendes Mehrgenerationenhaus zu errichten.

⁵ Siehe dazu auch Ziffer 6.2 der Weisung 5.

⁶ Siehe dazu aber neustens die Medienmitteilung des Stadtrats «In der Au werden Notwohnungen gebaut – das Baugesuch für Asylprovisorien zurückgezogen» vom 20. September 2023.

⁷ Dazu ausführlich Weisung 13: Altes Gemeindehaus, Schönenberg, Kirchrain 2, 2022–2024 – Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» vom 14. August 2023.

Für mehr als ein einziges Gebäude bietet die Liegenschaft keinen Platz, d.h. es könnte höchstens ein *horizontales* Wohnkonzept mit bspw. zwei Familien- und sieben kleinen Wohnungen für verschiedene Generationen *in ein und demselben Haus* gebaut werden. Gemäss stadträtlicher Meinung funktioniert dies in der Praxis freilich nur selten, wenn die in der Regel zufällig zusammengesetzte Mietergemeinschaft exakt auf einander abgestimmt ist. Meist folgt jedoch auf die anfängliche Euphorie die Ernüchterung, wenn zwischen Alt und Jung unterschiedliche Interessen bestehen und gegenseitig soziale Verpflichtungen wahrgenommen werden sollten. Was demgegenüber der Realität eher entspricht, sind *vertikale* Wohnformen – also *mehrere Häuser* je mit Wohnungen für Familien, Singles und Betagte. Dafür ist die Liegenschaft in Schönenberg aber definitiv zu klein. Gleichwohl wurde in der Sachkommission auch diese Variante eingebracht.⁸

III. Debatten in der Sachkommission

Die Sachkommission hat sich in nicht weniger als neun Sitzungen ausgiebig mit der Weisung 5 auseinandergesetzt und zweimal den verantwortlichen Stadtrat Finanzen, Christof Wolfer, sowie den Präsidenten des Initiativkomitees, Joël Utiger, angehört. Volksinitiativen als starker Ausdruck direkter Demokratie verdienen hohe und wenn immer möglich wohlwollende Aufmerksamkeit und sind als Wählerauftrag an die Politikerinnen und Politiker zu verstehen.

1. Grundtenor: «Verständnis für das Anliegen – Nein zum Standort»

Einig sowohl innerhalb der Sachkommission als auch mit dem Stadtrat wurde man sich bald einmal in Bezug auf das fragliche Grundstück. Der «Rötiboden» ist für die Stadt von einschlägiger strategischer Bedeutung, weshalb er sich für die Umsetzung des Mehrgenerationenprojekts nicht eignet.

Die einhellige Sachkommission ist sich auch der wachsenden Probleme in der Alterspflege, der permanenten Kostensteigerung und des Mangels an (günstigem) Wohnraum bewusst und anerkennt, dass für die Zukunft Lösungen gefunden werden müssen. Über das *Wer* und *Wie* driften die Meinungen jedoch auseinander.

2. Divergierende Aspekte

2.1 Staatlicher Regelungsbedarf?

Eine Mehrheit der Sachkommission versteht die Schaffung von (Mehrgenerationen-) Wohnformen nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand. Gerade die Pandemie habe gezeigt, dass die Menschen durchaus willens und in der Lage sind, sich gegenseitig zu unterstützen. Wo die Privatinitiative funktioniert, brauche es kein staatliches Konzept, dessen Einhaltung überdies vom Staat kontrolliert werden müsste. Weitere staatliche Vorschriften, etwa wie viel Wohnfläche pro Person beansprucht werden dürfe, könnten folgen.

Demgegenüber wünscht sich eine Kommissionsminderheit ein verstärktes Miteinander statt einem unverbindlichen Nebeneinander. Eine zufällige Generationendurchmischung in einem Quartier, wie der Stadtrat es sich vorstellt,⁹ sei kein gleichwertiger Ersatz für eine Mehrgenerationensiedlung. Die Kommissionsminderheit bestreitet nicht, dass es für die Funktionsfähigkeit eines solchen Projekts adäquate Auflagen und Bedingungen braucht, jedoch müssten diese nicht vom Staat, sondern vom gemeinnützigen

⁸ Zur Debatte hierüber siehe hinten Ziff. III.2.3.

⁹ Dazu vorne Ziffer II.2.

Wohnbauträger erlassen werden. Im Übrigen packe die Volksinitiative stark zukunftsorientierte gesellschaftliche Probleme an – nämlich die zunehmende Überalterung sowie die vermehrte Vereinsamung alter Menschen. Deshalb sei der Staat sehr wohl gefordert, zu Lösungen Hand zu bieten.

2.2 Altersgerechtes Wohnen und/oder Mehrgenerationenwohnformen?

Der Fokus des Stadtrats liegt bekanntlich auf der Förderung von altersgerechtem Wohnraum.¹⁰ Die Mehrheit der Sachkommission will diese sinnvolle Zielsetzung nicht mit einem Mehrgenerationenkonzept konkurrenzieren. Sie bezweifelt ausserdem den Bedarf nach solchen institutionellen Mehrgenerationenwohnformen in der Allgemeinheit.

Die Sinnhaftigkeit von altersgerechtem Wohnraum wird auch von der Kommissionsminderheit nicht bestritten. Betrachtet man aber die zukünftige demographische Entwicklung und die wachsende Belastung der Alterspflege, braucht es ihres Erachtens mehr. Zwar erwarte niemand, dass bspw. Nachbarn Spitex-Aufgaben übernehmen, jedoch sei eine Gemeinschaft durchaus in der Lage, nichtmedizinische Unterstützung zu gewährleisten, wodurch der Verbleib der Betagten im eigenen Zuhause verlängert werden könne.

2.3 Kritische Grösse der fraglichen Parzellen

Für die Kommissionsmehrheit sind sämtliche fraglichen Parzellen – «Rötiboden», «Alte Landstrasse» und das alte Gemeindehaus Schönenberg sowieso – zu klein um ein Mehrgenerationenkonzept zu realisieren.

Allerdings spricht die Volksinitiative in ihrer Begründung von einer «Vision mit Modellcharakter», weshalb einzelne Mitglieder der Sachkommission befanden, das Projekt müsse deswegen nicht zwingend gross sein. Die Kommission gelangte jedoch bezüglich des Gemeindehauses Schönenberg zum Schluss, dass bei diesem mit nur 915m² sehr kleinen Grundstück die kritische Grösse nicht gegeben ist und es so ein riesiger Zufall wäre, wenn sämtliche Bedürfnisse der Mieterschaft spontan abgedeckt würden. Ist ein Projekt zum vornherein potentiell zum Scheitern verurteilt, fällt auch der Modellcharakter weg. Eine Mehrheit der Sachkommission ist deshalb der Meinung, dass es bei der Liegenschaft in Schönenberg an der für ein funktionierendes Mehrgenerationenhaus erforderlichen, kritischen Grösse fehle.

Im Übrigen beruft sich die Minderheit der Sachkommission aber auf eine Dokumentation zu 19 verschiedenen Generationenwohnprojekten, welche von der ETH Zürich im Rahmen eines Forschungsprojekts angelegt worden ist.¹¹ Das Papier beschreibt sehr unterschiedliche Mehrgenerationenprojekte – auch kleinere und ländliche. Die Kommissionsminderheit erkennt darin zahlreiche Hinweise auf gewichtige Erfolgsfaktoren dieser Wohnform. Es brauche demnach nicht grosse vertikale Wohnsilos, sondern horizontale Wohnformen, welche ein solidarisches Miteinander ermöglichen. Für Wädenswil wäre diese Mehrgenerationenwohnform neu und verdiene es, etabliert zu werden.

¹⁰ Siehe dazu vorne Ziffer II.2 sowie Ziffer 6.2 der Weisung 5.

¹¹ ETH Wohnforum/ETH CASE (Hrsg.), Generationen wohnen, Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen Projekten im Rahmen des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung», Zürich 2021, abrufbar unter: https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publikationen/forschungsberichte/2021/ETH%20Wohnforum%20E2%80%93%20ETH%20CASE_Dokumentation%20Generationenwohnen.pdf.

2.4 Einsatz des 3 Millionen-Rahmenkredits

Die Initianten der Volksinitiative bemängeln in ihrer Begründung, dass der von den Stimmberechtigten vor mittlerweile bald neun Jahren gesprochene Rahmenkredit von CHF 3 Mio. noch immer nicht bestimmungsgemäss für günstigen Wohnraum eingesetzt worden ist.

Während die Mehrheit der Sachkommission hierfür keinen dringenden Handlungsbedarf erkennt, will die Minderheit nicht länger auf *die* ideale Liegenschaft für die Verwendung des Kredits warten.

Hinterfragt wird jedoch allgemein, ob dessen Zweckbindung «für günstigen Wohnraum für Familien» eine Verwendung für ein Mehrgenerationenprojekt gestattet. Die Frage muss freilich erst nach Annahme der Volksinitiative bzw. eines Gegenvorschlags bei der Realisierung und Finanzierung eines Mehrgenerationenhauses abschliessend beantwortet werden. Für die einhellige Sachkommission ist denkbar, dass ein Teil der (Familien-)wohnungen unter Einsatz des Rahmenkredits vergünstigt angeboten werden könnte.

3. Fazit: Gegenvorschlag der Kommissionsminderheit

3.1 Gleiche Forderung – anderer Standort

Die Sachkommission ist sich einig, dass die Parzelle «Rötiboden» der Stadt nach Möglichkeit als Platzreserve und Rochadefläche erhalten bleiben sollte. Eine dreiköpfige Kommissionsminderheit spricht sich deshalb für einen bis auf die Parzelle identischen Gegenvorschlag aus, wonach ein Mehrgenerationenhaus nach denselben Kriterien anstatt im «Rötiboden» an der «Alten Landstrasse» zu realisieren sei. Wer das Projekt unterstützen, aber den «Rötiboden» erhalten will, kann so die Volksinitiative trotzdem annehmen und bei der Stichfrage den Gegenvorschlag bevorzugen.

Aufgrund ihrer topographischen Lage und ihrer Nähe zum ÖV und zu Einkaufsmöglichkeiten eigne sich die Parzelle an der Alten Landstrasse gleichermassen. Der langfristige Zeithorizont bis 2030 sei kein Hindernis, zumal die Planung eines Mehrgenerationenkonzepts ebenso lange dauere. Zudem sei fraglich, ob zwingend eine Wiese als Installationsplatz für die Erneuerung der Kläranlage dienen müsse; zumindest teilweise könne auch der angrenzende Rietliu-Parkplatz dafür genutzt werden. Letzteres wird sowohl vom Stadtrat als auch von der Kommissionsmehrheit in Abrede gestellt. Vor allem im Sommer müsse der Parkplatz für Badegäste und Nutzende des Seeuferwegs zur Verfügung stehen.

3.2 Formaljuristisches

Ein Gegenvorschlag muss möglichst nah am Volksbegehren ausgearbeitet werden. Er muss den gleichen Gegenstand wie die Volksinitiative betreffen und eine selbständige Vorlage bilden; ferner müssen sich Initiative und Gegenvorschlag gegenseitig ausschliessen, zumal sie gegeneinander zur Abstimmung gebracht werden (§§ 138a und 138b GPR). Durch den alleinigen «Austausch» der Parzelle «Rötiboden» gegen jene an der Alten Landstrasse erfüllt ein Gegenvorschlag diese Anforderungen:

- ♣ Das Begehren – nämlich das Zurverfügungstellen eines Grundstücks an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen zu erstellen – bleibt gleich.

- ♣ Die Form des ausgearbeiteten Entwurfs bleibt unverändert. Im Wortlaut des Initiativtexts wird lediglich «Grundstück Katasternummer WE11436 ("Rötiboden")» durch «Grundstück Katasternummer WE11318 ("Alte Landstrasse")» ersetzt.
- ♣ Volksinitiative und Gegenvorschlag schliessen sich gegenseitig aus. Sie können unabhängig voneinander umgesetzt werden und bedingen sich nicht gegenseitig. Das Mehrgenerationenhaus soll entweder im «Rötiboden» oder an der «Alten Landstrasse» realisiert werden, nicht an beiden Orten.

VI. Anträge der Sachkommission

- A) Die **Mehrheit der Sachkommission** stimmt der Weisung 5 gemäss den Anträgen des Stadtrats unverändert zu:
1. Die am 11. März 2022 eingereichte Volksinitiative «Kommunale Volksinitiative in der politischen Gemeinde Wädenswil für ein "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"» der Partei Die Mitte Wädenswil wird für gültig erklärt.
 2. Die Volksinitiative wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
 3. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.
- B) Eine **Minderheit der Sachkommission** heisst die Volksinitiative gut, unterbreitet aber zusätzlich einen **Gegenvorschlag** und stellt folgende Anträge:
1. Die am 11. März 2022 eingereichte Volksinitiative «Kommunale Volksinitiative in der politischen Gemeinde Wädenswil für ein "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"» der Partei Die Mitte Wädenswil wird für gültig erklärt.
 2. Die Volksinitiative wird gutgeheissen.
 3. Der Volksinitiative wird ein Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut gegenübergestellt:
Initiativtext
Die Stadt Wädenswil stellt ihr Grundstück Katasternummer WE11318 («Alte Landstrasse») einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmischtes, günstiges Wohnen zu erstellen.
 4. Sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet, versehen mit einer Stichfrage, falls der Souverän beiden Vorlagen zustimmt.

Wädenswil, 9. November 2023

Sachkommission
des Gemeinderats Wädenswil


Charlotte M. Baer, Präsidentin