

Protokoll



17. Sitzung vom 27. November 2023

rsa

Seite 279

Behörde	Gemeinderat
Traktanden	Siehe unten
Sitzungsdatum/Zeit	Montag, 27. November 2023, 19:00 – 20:45 Uhr
Sitzungsort	Sitzungssaal Untermosen, Gulmenstrasse 4
Teilnehmende	34 Mitglieder des Gemeinderats, 6 Mitglieder des Stadtrats und die Stadtschreiberin, der Ratssekretär und dessen Stellvertreterin sowie der Ratsweibel
Entschuldigte	Eric Schenk

Traktanden

1. Mitteilungen
 2. Fragestunde
 3. Abnahme des Protokolls vom 2. Oktober 2023
 4. Weisung 5, vom 24. Oktober 2022, Volksinitiative "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"
 5. Weisung 13, vom 14. August 2023, Wohnen/Gewerbe, Altes Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2; Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» Kirchrain 2+4
 6. Weisung 14, vom 21. August 2023, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II; Festsetzung
 7. Interpellation der Fraktion der Grünen, vom 25. April 2023, überwiesen am 22. Mai 2023, betreffend Handhabung Parkplatzgebühren für Mitarbeitende; Beantwortung
-

(Die Traktandenliste wurde rechtzeitig am 20. November 2023 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: Falls ich zwischendrin einen Hustenanfall habe, werde ich das Mikrophon abstellen. Bevor wir mit der Sitzung beginnen, gibt es noch ein Spiel. Es heisst: Ich sehe etwas, was du nicht siehst oder was hat sich im Saal hier verändert? Es ist das Wädenswiler Wappen. Ich habe es aus dem Nationalratssaal mitgebracht. Dort hängt es zwischen den Kantonswappen. Martin Candinas, Nationalratspräsident, hat keine Mühe gescheut und mit einer Drohne die Wappen fotografiert. Ich habe dann das Wädenswiler Wappen mitnehmen dürfen.

1.1 Überweisungen

Keine.

1.2 Eingänge

- Protokoll der GR-Sitzung vom 2. Oktober 2023
- Bericht und Antrag zur Weisung 5, vom 24. Oktober 2022, Volksinitiative "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"
- Bericht und Antrag zur Weisung 14, vom 21. August 2023, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II; Festsetzung
- Frage von Ursula Gall, Die Mitte, vom 1. November 2023, für das Traktandum Fragestunde
- Bericht und Antrag zur Weisung 13, vom 14. August 2023, Wohnen/Gewerbe, Altes Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2, Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» Kirchrain 2+4
- Beantwortung der Interpellation der Fraktion der Grünen, vom 25. April 2023, überwiesen am 22. Mai 2023, betreffend Handhabung Parkplatzgebühren für Mitarbeitende

0.5.0

2. Fragestunde

Ursula Gall, Die Mitte, hat zu diesem Traktandum eine Frage eingereicht. Sie lautet:

"Die Primarschule hat die Gebühren für den Schülerclub massiv erhöht, u.a. 25 % beim Mittagstisch! Die schulergänzende Kinderbetreuung ist in Wädenswil damit teurer als in den meisten umliegenden Gemeinden. Das hat bei vielen Eltern Fragen und Unverständnis ausgelöst, es regt sich heftiger Widerstand.

Frage:

Wer hat über diese Erhöhung entschieden und wie wird sie begründet?"

Stadtrat Primarschule Pierre Rappazzo: Liebe Ursula, gerne beantworte ich dir deine Frage. Vielleicht zuerst, woher kommt es überhaupt? Im 2020 beantwortete die Schule eine Kostenanalyse zuhanden des Gemeinderats. Dort gab es drei Positionen, die verbesserungsfähig waren. Eine davon war die familienergänzende Betreuung, die einen Deckungsgrad hatte, bei dem der Gemeinderat fand, dass er zu tief sei. In den Voten und auch danach fand man einhellig einen Kompromiss, in dem man sagte, dass der Deckungsgrad der familienergänzenden Betreuung mindestens 70 % erreichen sollte.

Mit diesem Auftrag sind wir in die Schulpflege gegangen und haben die Tarife analysiert, auch zusammen mit den Nachbargemeinden. Wir haben uns überlegt, wie wir das umsetzen können. Für die Schulpflege war ganz wichtig, dass der Mittelstand nicht weiter belastet wird. Darum haben wir gesagt, dass die Progression erhöht werden soll. Somit kann ich die Frage als erstes so beantworten bzw. die Erklärung auch noch wiederlegen. Bei einem Nettoeinkommen von 100'000 CHF, das sind brutto für eine Familie 140'000 CHF, hat sich der Preis für den Mittagstisch von 27 CHF auf CHF 27.70 nicht verändert. Das heisst: wer brutto 140'000 CHF Familieneinkommen hat, hat eigentlich keine Erhöhung erfahren. Ich könnte jetzt noch ganz viele andere Beispiele nennen. Wenn man ein Familieneinkommen von brutto über 180'000 CHF hat, hat es selbstverständlich eingeschenkt. Das war der politische Wille der Schulpflege. Das ist das Gremium, das die Kompetenz hat, die Tarife anzupassen. Die Frage war, wer hat über die Erhöhung entschieden? Das war die Schulpflege. Wie wird sie begründet? Das habe ich eben ausgeführt.

Ursula Gall, Die Mitte: Danke Pierre Rappazzo. Wir haben hier zum Teil andere Zahlen, als du jetzt gesagt hast. Wir müssen nun über die Bücher, ich glaube beide Seiten, um das miteinander abzugleichen. Eine konkrete Gegenfrage ist: Wir haben immer noch keine konkrete Schülerzahl und keine effektiven Kosten pro Kopf von dir gehört. Wir erwarten, dass das noch geliefert wird. Eine Gegenfrage ist, gibt es ein Konzept für die Zukunft, damit die Preise wieder hinunterkommen? Was läuft falsch, wenn für das genau Gleiche in Adliswil 19 CHF und hier CHF 34.50 für den Mittagstisch bezahlt werden müssen? Das sind die grossen Fragen. Wieso gab es keine schrittweise Erhöhung, die übrigens auch vom Preisüberwacher empfohlen wurde? Es ist einiges gelaufen und wir müssen noch einiges in Angriff nehmen. Meine konkreten Gegenfragen sind: wieso gab es keine schrittweise Erhöhung und gibt es ein Konzept für die Zukunft?

Stadtrat Primarschule Pierre Rappazzo: Du hast jetzt ganz viele Fragen gestellt. Um das seriös zu machen, wäre die Schriftlichkeit durchaus sinnvoll. Auf politischer Ebene würde ich das Instrument der Interpellation vorschlagen oder zur Überlegung bringen oder es bilateral zu machen. Du hast Recht, in Adliswil kostet der Mittagstisch 19 CHF. In Richterswil kostet er CHF 27.50. Man findet immer günstigere Beispiele, das ist so. Wie gesagt, die Schulpflege hat versucht es so zu lösen, dass der Mittelstand nicht belastet wird, darum die Tarifstruktur, die wir in Wädenswil so haben. Ich habe gehört, dass andere Gemeinden nachziehen werden.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Ich glaube, das wäre jetzt die Fragestunde gewesen. Das weitere Vorgehen wäre vielleicht ein Vorstoss, eine Interpellation oder was auch immer. Das überlasse ich dann den Ratsmitgliedern bzw. Ursula Gall und der Partei Die Mitte.

0.5.1

3. Abnahme des Protokolls vom 2. Oktober 2023

(Das Protokoll vom 2. Oktober 2023 wird genehmigt.)

0.4.1

4. Weisung 5, vom 24. Oktober 2022, Volksinitiative "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Gerne erkläre ich zu Beginn der Debatte über die Weisung 5 das geplante Vorgehen zur Beratung und Abstimmung:

Das Eintreten bei Volksinitiativen ist obligatorisch, daher entfällt eine Debatte dazu.

Nun unterbreitet eine Minderheit der vorberatenden Sachkommission dem Gemeinderat einen Gegenvorschlag. Bei Gegenvorschlägen ist das Eintreten nicht obligatorisch und es könnte eine Eintretensdebatte geführt werden.

Es liegt aber in der Natur der Sache, dass über einen Gegenvorschlag kaum unabhängig von der Volksinitiative debattiert werden kann. Anlehnend an die Praxis des Kantonsrats schlägt die Geschäftsleitung daher eine Debatte über das ganze Traktandum 4 vor.

Wenn also kein Antrag auf Nichteintreten zum Gegenvorschlag gestellt wird, würden wir eine gemeinsame Detailberatung über Volksinitiative und Gegenvorschlag führen.

Im Anschluss an die Detailberatung folgen dann die Abstimmungen.

Unabhängig davon, ob die Volksinitiative unterstützt oder abgelehnt wird, muss der Gemeinderat vorher beschliessen, ob es einen Gegenvorschlag geben soll. Erst wenn Gewissheit darüber besteht, ob es einen Gegenvorschlag gibt, kann über Zustimmung oder Ablehnung der Volksinitiative abgestimmt werden.

Für den Fall, dass der Gemeinderat der Volksinitiative zustimmt und auch den Gegenvorschlag befürwortet, empfiehlt er den Stimmbürgern an der Urne ein "doppeltes JA". Da sich Volksinitiative und Gegenvorschlag ausschliessen, muss es eine Stichfrage geben, bei welcher anzugeben ist, welcher Vorlage der Vorrang geben werden soll, sollten beide angenommen werden.

Wenn keine Anträge zu weiteren Gegenvorschlägen gestellt werden, ergibt sich folgende Abstimmungsreihenfolge:

1. Abstimmung über den Gegenvorschlag. (Bei einer Ablehnung gibt es keinen Gegenvorschlag.)
2. Abstimmung über Zustimmung oder Ablehnung der Volksinitiative.

Sollten sowohl Volksinitiative wie auch Gegenvorschlag eine Mehrheit im Gemeinderat finden, folgt die Abstimmung zur Empfehlung über die Stichfrage → 3. Volksinitiative oder Gegenvorschlag.

Dies ist das geplante Vorgehen.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine Einwände gegen das geplante Vorgehen.)

Somit folgt gleich die Detailberatung über Volksinitiative und Gegenvorschlag. Vorher müssen wir aber noch wissen, ob es weitere Anträge (Gegenvorschläge gibt)?

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

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Es liegt folgender Ordnungsantrag der Partei Die Mitte vor:

Wortlaut:

Die Mitte Fraktion stellt den Antrag, dass Joël Utiger als Vertreter des Initiativkomitees als erster das Wort erhält.

Begründung:

In der Geschäftsverordnung des Wädenswiler Gemeinderats wird nicht geregelt, wie der genaue Ablauf bei einer Behandlung einer Volksinitiative ist. Es ist aber üblich, dass ein Vertreter oder eine Vertreterin des Initiativkomitees zuerst das Wort erhält.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten verlangt Thomas Koch, FDP, eine Diskussion).

Die Diskussion ist somit eröffnet.

Thomas Koch, FDP: Ich stelle den Antrag, den Ordnungsantrag unter folgender Begründung abzulehnen: Unsere Geschäftsverordnung sagt sehr wohl, wie die Reihenfolge aussieht. In Artikel 73 Absatz 3 steht, wie man bei einer Vorlage aus dem Stadtrat, bei der Weisung 5 handelt es sich um eine Vorlage aus dem Stadtrat, vorgehen muss und wer wann in welcher Reihenfolge etwas sagt.

Erstens hat die Referentin der vorberatenden Kommission, also Charlotte, das Wort. Dann der Referent der Minderheit der vorberatenden Sachkommission. Dann der Referent oder die Referentin des Stadtrats und danach die übrigen Mitglieder des Gemeinderats. Dort gehört Joël dazu. Es ist nicht vorgesehen, dass der Vertreter des Initiativkomitees zuerst, wie

es der Antrag ist, zu Wort kommen soll. Ist der Vertreter des Initiativkomitees gleichzeitig Mitglied des Gemeinderats, wie es bei Joël der Fall ist, darf er sich sehr wohl zu Wort äussern. Wir freuen uns auch auf das Votum. Aber in dieser Reihenfolge, die vorgegeben ist, gemäss Geschäftsverordnung also in der vierten Position.

Die Frage ist jetzt effektiv, ob mittels Ordnungsantrag die Reihenfolge, die in der Geschäftsverordnung festgeschrieben ist, geändert werden kann. Da müssen wir Artikel 76 anschauen, der besagt, was Ordnungsanträge dürfen. Mit Ordnungsanträgen können folgende Anträge gestellt werden: Verschiebung der Schlussabstimmung, das haben wir nicht. Verlängerung oder Verkürzung der Redezeit, haben wir auch nicht. Unterbrechung der Sitzung, haben wir auch nicht. Abbruch der Sitzung. Also eine Änderung der Reihenfolge gemäss Geschäftsverordnung kann nicht Gegenstand eines Ordnungsantrags sein. Darum muss ich zwingend leider formell sagen, dass der Antrag abzulehnen ist. Der Ordnungsantrag ist nicht gültig. Falls wir eine Abstimmung führen sollen, beantrage ich, den Ordnungsantrag abzulehnen.

Joël Utiger, Die Mitte: Ich möchte ergänzen, dass ich das mit Roger Kempf abgeklärt habe. Anscheinend sollte das möglich sein. Ich bin aber kein Jurist und kann das nicht beurteilen. Schlussendlich müssten wir hier wohl das Wort den Juristen geben.

Christoph Mahler, EVP: Im Artikel 76 Ordnungsanträge steht wortwörtlich: "Ein Ordnungsantrag kann jederzeit gestellt werden." Das ist Absatz 1. Im 2. Absatz steht: "Als Ordnungsanträge gelten insbesondere Anträge". Das ist nicht abschliessend, sondern nur beispielhaft aufgeführt. Somit ist der Ordnungsantrag zulässig, sage ich einfach als Jurist.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Somit hätten wir zwei Juristen, die sich widersprechen. Das ist immer interessant.

(Keine weiteren Wortmeldungen.)

Abstimmung Ordnungsantrag Die Mitte

Der Rat stimmt dem Ordnungsantrag mehrheitlich zu.

Detailberatung:

Joël Utiger, Die Mitte: 2014 wurde unsere Volksinitiative, der damaligen CVP, "günstiger Wohnraum für Familien" von der Wädenswiler Stimmbevölkerung mit deutlichen 72 % angenommen. Damit wurde ein Rahmenkredit von 3 Mio. CHF gutgeheissen, welcher genutzt werden soll, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Die Initiative wurde 2010 eingereicht und schlussendlich 2014 an der Urne angenommen. 9 bzw. 13 Jahre ist das her, eine lange Zeit. Die Schwierigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu finden, war schon damals gross. Der Stadtrat war nach dem deutlichen Ja beauftragt worden, Lösungen zu erarbeiten

und das immer mit dem Wissen und der Möglichkeit, diesen Rahmenkredit von 3 Mio. CHF nutzen zu können.

Die Zeit verging, wenig ist passiert. Ich sage ausdrücklich, es ist nicht nichts passiert, aber eindeutig zu wenig. Fakt ist, die 3 Mio. CHF sind immer noch unangetastet. Schon bei der Beantwortung der schriftlichen Anfrage der damaligen CVP-Fraktion im Dezember 2017 zum Thema Umsetzung der Volksinitiative zeigte der Stadtrat wenig Eigeninitiative und Interesse, eigene Projekte zu lancieren, um diese 3 Mio. CHF nutzen zu können. Schlussendlich wurden wir fast gezwungen, erneut eine Volksinitiative zu lancieren, damit unsere Initiative aus dem Jahr 2014 umgesetzt wird.

Die Wohnungsnot spitzt sich zunehmend zu und vor allem bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil zu finden ist nur schwer möglich. Bei der Ausarbeitung der neuen Volksinitiative war unser Ziel, möglichst schon mit einem Projekt eine klare Richtung vorzugeben. Damit nicht nur ein Kredit gesprochen wird für Projekte, die es vielleicht gar nie geben wird, sondern eben schon ein klares Projekt auf dem Tisch ist. Wir haben uns dann schlussendlich für ein Mehrgenerationenhaus entschieden. Unserer Ansicht nach greift ein Mehrgenerationenhaus mehrere sozialpolitisch bedeutsame Themen auf. Im Allgemeinen können wir beobachten, dass der generationsübergreifende Zusammenhalt immer weniger wird. Menschen haben teils kein gutes soziales Netzwerk, besonders ältere Menschen leiden an Einsamkeit, weil sie keine Angehörigen haben. Gerade die gegenseitige Unterstützung ist in einem Mehrgenerationenhaus ein zentraler Punkt. Jüngere Personen sind froh, wenn zum Beispiel jemand während ihren Ferien auf ihre Katzen und Pflanzen schaut oder auch mal die Kinder hütet. Die Älteren sind froh, wenn jemand für sie einkaufen geht, sie mit auf einen Spaziergang begleitet oder auch als Notfallkontakt zur Verfügung steht. All diese Punkte und noch viele weitere greift ein Mehrgenerationenhaus auf. Gerade auch der demografische Wandel stellt uns in Zukunft vor grosse Herausforderungen. Der Anteil an Seniorinnen und Senioren nimmt stetig zu und auch der Bedarf an Betreuung und Unterstützung wird weiter zunehmen. Schon jetzt sind die Gesundheits- und Altersinstitutionen am Anschlag. So traurig wie es ist, wenn sich im Gesundheitswesen nicht bald grundlegend etwas ändert, werden in naher Zukunft nicht alle Menschen ein Betreuungsangebot erhalten können. Wir erachten es auch als Aufgabe der Gemeinde, in solch wichtigen Themenbereichen vorausschauend zu denken und zu handeln und zum Beispiel durch ein Mehrgenerationenhaus dieser Entwicklung etwas entgegen zu wirken.

Das Initiativkomitee will somit die ursprüngliche Forderung von mehr bezahlbarem Wohnraum mit der Idee eines Mehrgenerationenhauses verbinden. Weiter mussten wir vom Initiativkomitee eine Fläche finden, wo man so ein Projekt umsetzen kann. Wir merkten schnell, dass Wädenswil nur wenige geeignete Flächen hat. Wir sind jedoch froh, mit der Fläche beim Rötiboden eine passende Fläche gefunden zu haben. Die Grösse der Fläche, 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, wodurch wir den Rötiboden als besten Standort empfunden und schlussendlich auch ausgewählt haben. Gerade auch weil die Stadt nur wenige Landreserven hat, wollten wir nicht das Stück Land jemandem verkaufen, sondern einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abgeben mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmischtes, günstiges Wohnen zu erstellen. Der Rahmenkredit von 3 Mio. CHF, welcher 2014 gutgeheissen

wurde, könnte zum Beispiel für einen vergünstigten Baurechtszins genutzt werden oder die Stadt kann gewisse Wohnungen direkt subventionieren.

Während des Sammelns der Unterschriften haben wir festgestellt, dass unser Anliegen grosse Unterstützung in der Bevölkerung erfährt. Denn das Thema bezahlbarer Wohnraum ist mehr denn je ein grosses Anliegen in der Bevölkerung. Aber auch das Thema Mehrgenerationenhaus stösst auf viel Interesse und Zustimmung.

Nach Einreichung und der Vorprüfung hat der Stadtrat im Oktober 2022 die Weisung 5 zu unserer Volksinitiative veröffentlicht. Die war für uns aus mehreren Gründen eine Enttäuschung. Die Volksinitiative wird ohne Gegenvorschlag durch den Stadtrat abgelehnt. Für uns unverständlich. Mehr als 3/4 der Weisung erklärt die rechtlichen Grundlagen zur Initiative. Die Haltung des Stadtrats wird nur in zwei kleinen Absätzen wiedergegeben. Dabei geht er weder auf den Rahmenkredit von 3 Mio. CHF ein, den er Notabene seit 2014 verwenden könnte und gar sollte. Auch zum Thema Mehrgenerationenhaus verliert er kein Wort. Das Hauptargument für ein Nein des Stadtrats ist, dass die Fläche des Rötibodens nicht genutzt werden kann, da sie als Platzreserve dienen soll. Der Stadtrat zeigt zumindest in der Weisung keine Bemühungen nach alternativen Flächen gesucht zu haben. Wir denken, der Stadtrat versteckt sich hinter dem Nein aufgrund der Fläche im Rötiboden, damit er keine wirkliche Stellung zum Thema Mehrgenerationenhaus beziehen muss.

Für uns ist aber auch das Argument gegen die Fläche des Rötibodens nicht nachhaltig. Okay, man kann stur am Argument der Platzreserve festhalten, dann wird man aber nie irgendein langfristiges Projekt auf dieser Fläche realisieren können. Auch, dass die Fläche als Standort für Schulprovisorien dienen soll, wenn dann das Schulhaus Untermosen einmal renoviert oder gar ganz neu gebaut werden soll, ist für uns nicht stimmig. Es gibt zumindest Alternativen. Denn selbst ein Neubau wird sicherlich nur in Etappen gemacht werden können und mögliche Baustudien zeigen, dass es auch möglich ist, auf der jetzigen Fläche des Schulhauses diese Provisorien aufzustellen. Auch die für sicher drei Jahre bestehenden Asylprovisorien sind kein Grund, diese Fläche für ein Mehrgenerationenhaus auszuschliessen. Denn nach einem Ja an der Urne geht es sicherlich 10 Jahre, bis so ein Projekt dann wirklich fertig geplant und gebaut wird.

Für uns als Initiativkomitee war somit klar, dass wir an unserer Initiative mit dem Standort Rötiboden festhalten wollen. Wir haben aber auch immer kommuniziert, dass wir bereit sind, bei einem Gegenvorschlag mitzuarbeiten und auch zu unterstützen.

Die Weisung kam dann schliesslich in die Sachkommission, in der wir als Mitte Fraktion nicht vertreten sind. Ich danke an dieser Stelle der Präsidentin der Sachkommission Charlotte Baer und allen weiteren Mitgliedern, dass ich als Vertreter des Initiativkomitees zweimal unsere Argumente an der Sachkommissionssitzung darlegen konnte. Zur Detailberatung in der Sachkommission wird dann sicherlich Charlotte etwas sagen. Ich möchte nur schon mal vorab sagen, dass wir es als sehr positiv empfunden haben, wie ausführlich über die Initiative debattiert wurde und auch die Möglichkeit eines Gegenvorschlags, anders als beim Stadtrat, ernsthaft angeschaut wurde. Besonders jenen Parteien, die den Minderheitsantrag gestellt haben, danke ich an dieser Stelle herzlich.

Eine kleine Vorbemerkung: Die Mitte Fraktion wird den Gegenvorschlag selbstverständlich ebenfalls unterstützen, da uns die Realisierung dieses Projekts viel wichtiger ist als der mögliche Standort.

Was ich während diversen Debatten und auch öffentlich öfters gehört habe ist, dass das Konzept eines Mehrgenerationenhauses nicht funktioniert. Dem möchte ich vehement widersprechen. Man muss nur in die Nachbargemeinde nach Horgen schauen, welche anders als Wädenswil diesbezüglich sehr vorbildlich unterwegs ist und schon mehrere Mehrgenerationenhäuser/Siedlungen gebaut hat bzw. am Bauen ist. Ich besuchte die Mehrgenerationensiedlung in Käpfnach, was sehr eindrücklich war. Ich kann nur allen empfehlen, auch einmal so einen Besuch zu machen. Was mir dort berichtet wurde, ist eindeutig. Die Nachfrage ist riesig. Sowohl bei den jüngeren wie auch den älteren Generationen. Aktuell sind alle Wohnungen besetzt. Wird einmal eine frei, ist es ein Leichtes, neue Mieter und Mieterinnen zu finden. Auch das Argument, das wir immer wieder hören, dass man für solche Projekte keine gemeinnützigen Wohnbauträger finden würde, kann Horgen widerlegen. Sie hatten nämlich für alle ihre Projekte mehrere Interessenten und konnten zufriedenstellende Verträge abschliessen. Auch die Befürchtung von gewissen Personen, dass von so einem Projekt gar nicht zwingend die Wädenswiler Bevölkerung profitieren würde, kann widerlegt werden. In den Mehrgenerationensiedlungen von Horgen sind nur Personen, die von Horgen sind oder einen engen Kontakt zu Horgen haben, also solche, die schon in Horgen wohnen oder Angehörige in Horgen haben. Ich könnte noch dutzende weitere Punkte aufzählen. So zum Beispiel die Aufgabe einer Siedlungsassistentin erläutern, die vielen tollen Anlässe, die in einem Mehrgenerationenhaus in einem Gemeinschaftsraum stattfinden oder auch wie Horgen gewisse Wohnungen subventioniert, damit sie bezahlbar sind. Dies sind jedoch alles Detailfragen, die man dann genauer anschauen muss, wenn dann die Initiative hoffentlich angenommen wird.

So oder so erwarten wir, dass der Stadtrat Wädenswil das immense Know-how der Gemeinde Horgen nutzt und von ihren Erfahrungen profitieren kann. So wie mir gesagt wurde, ist Horgen gerne bereit dazu.

Ein wichtiger Punkt für viele sind natürlich die Finanzen. Ich sage im Voraus, dass es klar ist, dass so ein Projekt etwas kostet. Gerade auch wenn man bezahlbaren Wohnraum erstellen möchte. Für uns als Initiativkomitee wie auch als Mitte-Fraktion steht in keiner Art und Weise bei diesem Projekt ein möglicher finanzieller Gewinn im Vordergrund. Dennoch mache ich darauf aufmerksam, dass eine leere Wiese keinen finanziellen Mehrwert abwirft, ein Baurechtszins, auch wenn der vergünstigt ist, aber schon. Auch für die Gemeinde im Allgemeinen gibt es durch ein Mehrgenerationenhaus viele positiven Nutzen. Die ältere Bevölkerung ist gut versorgt und die Gemeinde erfüllt somit auch ihren gesetzlichen Versorgungsauftrag gewissenhaft. Unnötige Heimaufenthalte können vermieden werden, da die Aktivitäten darauf abzielen, Heimaufenthalte zu vermeiden oder hinauszuzögern, was auch im Sinne des Pflegegesetzes des Kantons Zürich ist sowie den Legislaturzielen des Stadtrats entspricht. Damit werden auch unnötige Kosten für die Gemeinde vermieden. Ausserdem können Ineffizienzen durch Doppelspurigkeiten vermieden werden und Problemsituationen unbürokratisch und schnell gemeinsam gelöst werden. Sie sehen, es gibt also auch für die Gemeinde einen riesigen Mehrwert.

Für uns als Initiativkomitee war immer im Vordergrund, dass wir den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken wollen, und zwar über die Generationen hinaus. Wir möchten soziale Kontakte ermöglichen, vor allem für Menschen, die in Einsamkeit leben. Wir möchten mehr bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil. Wir möchten, dass ältere Personen so lange wie möglich Zuhause wohnen bleiben können. Wir möchten, dass Menschen Hilfe und Unterstützung erhalten, wenn sie benötigt werden. Miteinander und füreinander in unserem Wädenswil. Um das zu ermöglichen, bitte ich euch, die Initiative wie auch den Gegenvorschlag anzunehmen.

Charlotte Baer, Präsidentin Sachkommission, SVP: Es geht, wie schon der Titel der Weisung 5 sagt, um eine Volksinitiative und damit um eine spezielle Eigenheit der schweizerischen direkten Demokratie. Die Sachkommission hat sich darum auch gründlich mit dem Geschäft auseinandergesetzt. Wir hatten 9 Sitzungen und es liegt jetzt auch ein ausführlicher Bericht und Antrag vor. Ich habe nicht im Sinn, alles zu repetieren, was dort steht, sondern gehe rotzfrech davon aus, dass alle den Bericht gelesen haben.

Über den Inhalt der Volksinitiative hat Joël Utiger bereits ausführlich berichtet und ich gehe über zur Debatte in der Sachkommission. Das Verständnis für die Ziele der Volksinitiative war in der ganzen Kommission vorhanden. Doch ist die Problematik der steigenden Kosten in der Betagtenpflege hinlänglich bekannt und auch, dass es ein Mangel an erschwinglichem Familienwohnraum gibt. Über die adäquaten Lösungswege gingen die Meinungen in der Sachkommission aber auseinander.

Das betrifft erstens einmal den staatlichen Regelungsbedarf. Für die Mehrheit der Sachkommission ist die Schaffung von Mehrgenerationenwohnformen keine staatliche Kernaufgabe. Gerade die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass die Menschen durchaus willens und in der Lage sind, sich ohne obrigkeitlichen Anweisungen gegenseitig zu helfen. Die Kommissionsminderheit sieht demgegenüber die zunehmende Überalterung und Vereinsamung als wichtiges gesellschaftliches Problem, zu dem der Staat durchaus auch einen Lösungsbeitrag leisten muss.

Zweitens fokussiert der Stadtrat auf die Förderung von altersgerechtem Wohnraum. Das heisst, er fördert die Schaffung von kleineren, behindertengerechten Wohnungen an geeigneter Lage, damit die älteren Menschen in Wädenswil bleiben können und nicht zwingend in ein Heim eintreten müssen. Im Gegenzug würden ältere, grössere und damit günstigere Wohnungen und Einfamilienhäuser für Familien frei. Ein staatliches Konzept braucht es nach Auffassung des Stadtrats dafür nicht. Die Mehrheit der Sachkommission unterstützt diese Stossrichtung. Auch die Minderheit der Sachkommission unterstreicht die Sinnhaftigkeit der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, will aber nicht auf die zufällige Entstehung von generationendurchmischten Siedlungen vertrauen.

Ein weiterer Diskussionspunkt in der Sachkommission war drittens die Eignung der in Frage kommenden Parzelle für die Realisierung des Volksbegehrens. Die Initiative sieht dafür das städtische Grundstück im Rötiboden vor. Für den Stadtrat ist dies mit ein Grund für die Ablehnung des Begehrens. Auf der fraglichen Parzelle möchte er zuerst die Asylunterkünfte errichten. Nachher soll sie als Rotations- und Reservefläche dienen für den Ersatzneubau der Schulanlage Untermosen und die spätere Erweiterung der Frohmatt.

Auf wiederholtes Betreiben der Sachkommission hat der Stadtrat dann Alternativen zum Anschauen vorgeschlagen. Einerseits die städtische Parzelle an der Alten Landstrasse in der Au als auch das alte Gemeindehaus Schönenberg. Während "Schönenberg" letztlich auch in der Sachkommission als zu klein befunden wurde, um ein zweckbestimmt funktionierendes Mehrgenerationenprojekt zu errichten, wäre die Alte Landstrasse aufgrund ihrer topografischen Lage und ihrer Nähe zum ÖV für eine Minderheit der Sachkommission eine valable Alternative. Der Einwand des Stadtrats, dass dort nur sehr langfristig geplant werden könnte, erachtet sie nicht als Hindernis, zumal das Konzept für ein Mehrgenerationenprojekt auch nicht von heute auf morgen steht.

Aufgrund von diesen Überlegungen, welche meine Nachredner weiter ausführen werden, will eine Minderheit der Sachkommission, anders als der Stadtrat, der Volksinitiative der Mitte Partei zustimmen, ihr aber zusätzlich einen Gegenvorschlag gegenüberstellen. Dieser Gegenvorschlag ist im Wortlaut identisch wie die Volksinitiative, mit Ausnahm der Parzelle. Demnach soll das Mehrgenerationenprojekt statt auf dem genannten Grundstück im Rötiboden auf der Liegenschaft mit Kataster-Nr. WE 11318 an der Alten Landstrasse realisiert werden.

Die Kommissionsmehrheit schliesst sich demgegenüber den Anträgen des Stadtrats in Weisung 5 an und plädiert für Gültigerklärung und Ablehnung der Volksinitiative, unter Verzicht auch auf einen Gegenvorschlag. Sie stellt sich dabei auf folgende Standpunkte:

- Die Förderung von Mehrgenerationenwohnformen ist keine öffentliche Aufgabe.
- Das stadträtliche Konzept von altersgerechtem Wohnraum soll nicht konkurrenziert werden.
- Von den fraglichen Parzellen erscheint keine für die Umsetzung des Begehrens geeignet, sei es, dass sie zu klein wie in Schönenberg oder vom Stadtrat für andere, übergeordnete Zwecke genutzt werden.
- Die Volksinitiative ist in sämtlichen Punkten zu starr und lässt in der Umsetzung keinen Spielraum.
- Schliesslich würde die Schaffung von günstigem Wohnraum bedingen, dass der Baurechtszins erheblich reduziert würde, was einem Einnahmenverzicht gleichkäme.

Für den Wortlaut der Anträge der Sachkommission verweise ich auf Ziffer VI im Bericht und Antrag.

Ich komme zum Antrag der SVP-Fraktion: Die einstimmige SVP-Fraktion schliesst sich den Anträgen der Sachkommissionsmehrheit bzw. des Stadtrats in Weisung 5 an und plädiert für Gültigerklärung und Ablehnung der Volksinitiative "Mehrgenerationenhaus Rötiboden" unter Verzicht auf einen Gegenvorschlag, obwohl es sich um eine "Durchsetzungsinitiative" handelt.

Mit der Förderung von altersgerechtem Wohnraum ist der Stadtrat nach Auffassung der SVP auf dem richtigen Weg. Für zusätzliche, staatliche Wohnkonzepte besteht nach Auffassung der SVP kein Bedarf. Auch ist die Schaffung von Mehrgenerationenwohnformen keine Kernaufgabe der öffentlichen Hand. Die zweckbestimmte Funktionsfähigkeit solcher Wohnkonzepte bedingt eine staatliche Kontrolle in einem Bereich, in dem der Staat nichts zu suchen

hat. Die SVP wehrt sich gegen obrigkeitliche Vorschriften, wie und wo gewohnt werden soll und welche Auflagen und Pflichten dabei wahrzunehmen sind. Zudem wäre dies mit Administrativaufwand und Folgekosten verbunden, die letztlich die Steuerzahlenden tragen müssen.

Ich schliesse mit einem Dank an Stadtrat Christof Wolfer und an den Vertreter des Initiativkomitees Joël Utiger für ihre Erläuterungen in der Sachkommission. Ein weiterer Dank geht an die Mitglieder in der Sachkommission. Ich meine wirklich sagen zu dürfen, dass wir uns trotz sehr gegenteiligen Positionsbezügen ausgesprochen konstruktiv und unter Wahrung des nötigen Respekts mit dem Geschäft befasst haben und jetzt zu einem ausgewogenen Ergebnis gekommen sind.

Alexandra Gwerder-Fegle, BFPW: Zuerst möchten wir uns bei Charlotte bedanken für die wahnsinnige Arbeit, die sie geleistet hat. Das war wirklich eine Zangengeburt. Ich glaube, da stimmen mir die anderen von der Sachkommission auch zu. Doch auch dem Stadtrat gebührt ein grosser Dank, dass er richtig abgeklärt hat und auch ohne Gegenvorschlag diese Initiative ablehnt. Die Immobilienstrategie der Stadt zeigt klar, dass der Rötiboden zwingend für die städtische Entwicklung gebraucht wird.

Die FDP/BFPW-Fraktion findet, dass es nicht die Aufgabe des Stadtrats ist so ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren. Die Stadt Wädenswil hat aus unserer Sicht kein geeignetes Bauland dafür. Den Rötiboden braucht die Stadt im Moment für die Flüchtlingscontainer, danach für die Provisorien beim Schulhausumbau Untermosen und später eventuell noch für die Frohmatt. Für diese Bauvorhaben ist der Rötiboden zwingend notwendig. So ein utopisches Wohnformprojekt soll und darf diese wichtigen städtischen Vorhaben nicht konkurrenzieren und verunmöglichen.

Auch dem Gegenvorschlag der Minderheit der Sachkommission an der Alten Landstrasse in der Au, stehen wir sehr skeptisch gegenüber. Auch diese Parzelle wird von der Stadt noch gebraucht. Sie dient als Lagerplatz für die Sanierung und den Ausbau der Kläranlage. Das Argument, dafür einen Teil des Rietliauparkplatzes zur Verfügung zu stellen, ist für uns absolut nicht nachvollziehbar. Der Parkplatz ist im Sommer bei schönem Wetter mehr als voll durch Badegäste des Strandbads. Auch hier soll sich die Mehrheit der Bevölkerung für die spezielle Wohnform unterordnen. Auch beim Gegenvorschlag wehren wir uns gegen die Forderung "Alle für Wenige".

In Horgen gibt es auch Mehrgenerationenhäuser und laut den Befürwortern sollen diese angeblich dort gut funktionieren. Es sind Leute im Einsatz, die alles koordinieren und auch Ansprechpersonen sind. Das alles ist mit hohen laufenden Kosten verbunden, die die Allgemeinheit für eine Wohnform für Wenige stemmen müsste.

Die FDP/BFPW-Fraktion kann es sich einfach nicht vorstellen, dass ein solches Wohnexperiment, wie sich dies die Initianten vorstellen, überhaupt funktioniert. Hierfür wird, so denken wir, schon die kritische Grösse auf den zur Verfügung stehenden Bauparzellen nicht erreicht. Es muss doch eine gewisse Mindestanzahl von Wohneinheiten vorhanden sein, damit das gewünschte füreinander da sein überhaupt langfristig funktionieren kann. Wir sind

auch der Meinung, dass in vielen Quartieren in unserer Stadt die Hilfsbereitschaft untereinander gut funktioniert. Es werden Mittagstische gegründet, man geht mit einer älteren oder gebrechlichen Person zum Arzt, kauft für sie ein, schaut auch mal zu den Kindern oder zu den Haustieren. Private Initiativen funktionieren erfahrungsgemäss immer besser als eine vom Staat angeordnete Planwirtschaft während Bürozeiten. Bei diesem Mehrgenerationenhaus würden nur wenige Leute profitieren. Es würde mit Sicherheit auch viele Nicht-Wädenswiler anziehen. Es kann einfach nicht sein, dass der Wädenswiler Steuerzahler für teures Steuergeld ein teures Wohnprojekt finanzieren muss, damit dann Zuzüger von Horgen, Richterswil oder von wo auch immer sich dankend im Mehrgenerationenhaus einnisten können. Wir finden es wichtiger, wie auch der Stadtrat, den Fokus auf altersgerechten Wohnraum zu richten. Für unsere Bevölkerung von Wädenswil.

Die FDP/BFPW-Fraktion lehnt die Volksinitiative Mehrgenerationenhaus Rötiboden sowie den Gegenvorschlag Mehrgenerationenhaus Alte Landstrasse klar und einstimmig ab.

Patrick Reust, SP: Die SP/EVP-Fraktion unterstützt die Volksinitiative zum Mehrgenerationenhaus und befürwortet auch den Gegenvorschlag aus der Sachkommission.

Die Volksinitiative greift grosse Herausforderungen auf, die in Zukunft sogar noch wichtiger werden. Es geht dabei um mehr, als die Erhaltung einer breiten Durchmischung der Bevölkerungsstruktur. Es geht auch um mehr, als die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und darum, dem Trend von immer weniger bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Obwohl das alles auch wichtige Elemente der Initiative sind.

Die Entwicklung unserer Altersstruktur zeigt, dass der Anteil von alten Personen in der Bevölkerung fortlaufend grösser wird. Zum einen kommt die grosse Generation der Babyboomer langsam in die Jahre, zum anderen werden wir generell immer älter. Es ist absehbar, dass das hohe Niveau in der Betagtenpflege und ganz allgemein im Gesundheitswesen nicht haltbar ist, wenn es von immer mehr Leuten in Anspruch genommen werden muss. Wir sind gefordert uns Massnahmen zu überlegen, damit das Gesundheitswesen nicht irgendwann kollabiert.

Hier setzt die Volksinitiative der Mitte Partei an und hier liegt deren grosses Potenzial. Es gibt Bereiche im Alltag, worin sich die Generationen gegenseitig unterstützen können. Familien sind froh, wenn die pensionierte Nachbarin von oben nach der Schule noch eine Stunde zu den Kindern schauen kann, so dass nicht ein Elternteil schon um 16 Uhr Feierabend machen muss. Seniorinnen und Senioren sind froh, wenn ihnen ab und zu jemand kurz zur Hand gehen kann.

Uns ist es zu wenig, einfach nur zu beobachten, was in einem Quartier in dieser Hinsicht sowieso von selbst passiert, oder anderswo eben dann auch nicht. Mit der Unterstützung der Volksinitiative wollen wir einen Schritt weitergehen und ein stärkeres Miteinander in einem Mehrgenerationenhaus gezielt fördern. Damit werden natürlich keine Pflegheimplätze ersetzt, das ist uns schon klar. Aber es kann mithelfen, den Zeitpunkt hinauszuzögern, bis jemand in eine Alterswohnung umziehen muss oder unter Umständen kann jemand so ein Spitex-Angebot erst später in Anspruch nehmen. Zudem unterstützt es die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Um eine überdurchschnittliche Partizipation zu erreichen, braucht es eine Begleitung und verschiedene Mietauflagen, die nicht in der Verantwortung des Staats, sondern dem gemeinnützigen Wohnbauträger liegen wird.

So etwas spricht selbstverständlich nicht alle Leute an, das ist uns auch klar. Das muss es aber auch nicht. Es gibt ausreichend Interessierte, die eine solche Wohnform gut finden. Wenn das Vorhaben gelingt, wird es weitere Generationenwohnprojekte geben und das entlastet unser Gesundheitswesen.

Die Volksinitiative bietet aber noch zwei weitere Chancen für Wädenswil. 2014 hat das Stimmvolk den Stadtrat beauftragt, günstigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Es bewilligte dafür einen Rahmenkredit von 3 Mio. CHF. Dieses Geld wurde bis heute nicht verwendet, weil es angeblich keine geeigneten Projekte gibt. Wenn diese Volksinitiative angenommen wird, haben wir ein geeignetes Projekt und der Volkswille kann nach fast 10 Jahren endlich umgesetzt werden. Familienwohnungen im Mehrgenerationenhaus können dann mit dem Rahmenkredit vergünstigt werden.

Besonders begrüsst unsere Fraktion auch die geforderte Abgabe des Grundstücks im Baurecht. Ich bin überzeugt, dass das funktioniert, wenn das Land nicht gleichzeitig zum Verkauf steht, was massenhaft Investoren und Spekulanten anziehen würde. Natürlich darf man sich beim Erlös aus dem Baurechtszins nicht daran orientieren, was bei einem Verkauf durch den Meistbietenden erzielt werden könnte. Die öffentliche Hand soll die exorbitante Zunahme der Bodenpreise dämpfen und nicht weiter vorantreiben, indem sie selbst Maximalgewinne mit Boden anstrebt. Das wäre definitiv die falsche Politik und würde dazu führen, dass es irgendwann sogar Normalverdienenden schwerfällt, in Wädenswil noch eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Es folgt nun meine Begründung zu unserem Minderheitsantrag für einen Gegenvorschlag aus der Sachkommission: Ihr habt gehört, welche Chancen wir in der Volksinitiative sehen. Es wäre schade, wenn das Vorhaben scheitert, bloss, weil es fix mit dem Standort Rötiboden und dessen strategischer Bedeutung für die Stadt verbunden ist. Mit dem Gegenvorschlag erweitern wir die Volksinitiative um einen zweiten geeigneten Standort. So erhält das Stimmvolk eine Wahlmöglichkeit, ob das Mehrgenerationenhaus im Rötiboden oder im Gwad an der Alten Landstrasse gebaut werden soll. Beide Grundstücke sind gross genug für die kritische Grösse einer solchen Wohnform. Das Gwad ist mit seiner Topografie, den nahen Einkaufsmöglichkeiten und der vorhandenen ÖV-Anbindung ebenfalls ein geeigneter Standort für ein Mehrgenerationenhaus. Auch der Zeithorizont passt. Zwar ist die Wiese als möglicher Installationsplatz zu geplanten Arbeiten an der Kläranlage im Gespräch. Aber hier gibt es Alternativen und diese Arbeiten finden laut Planung sowieso nicht erst in 10 Jahren statt. Bis ein solches Mehrgenerationenhaus gebaut werden kann, dauert es nämlich. Man denke an die Wahl eines geeigneten Wohnbauträgers, die nötige Konzeptarbeit für das Gelingen einer solchen Wohnform, wozu die Verhältnisse vor Ort genau berücksichtigt werden müssen und die umfangreichen Planungsarbeiten, bevor mit dem Bau begonnen werden kann. Bis da wird unsere Kläranlage wohl schon lange ausgebaut sein.

Wer einer solchen zukunftsweisenden Wohnform in einem Mehrgenerationenhaus eine Chance geben will, kann dank dem Gegenvorschlag auch Ja zur Volksinitiative sagen und mit der Stichfrage steuern, dass das Projekt im Gwad und nicht im Rötiboden realisiert wird.

Daher stimmt die SP/EVP-Fraktion Ja zur Gutheissung der Volksinitiative und Ja zum Gegenvorschlag und lehnt den Antrag des Stadtrats ab.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Wenn ich den Voten so zuhöre, denke ich, dass es verständlich ist, dass es ein paar Sitzungen in der Sachkommission benötigte, um das Ganze zu diskutieren.

Patrick Höhener, Grüne: Wie uns allen bekannt ist, ist diese Volksinitiative auf einen Urnengang vom 30. November 2014 zurückzuführen. Fast auf den Tag genau vor 9 Jahren, hat das Volk damals deutlich Ja zu einem Rahmenkredit von 3 Mio. CHF zur Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien gesagt. 9 Jahre, in denen in dieser Hinsicht wenig passiert ist. 9 Jahre, in denen der Volkswille nicht umgesetzt wurde. Egal wo man politisch steht ist eine so lange Ignoranz des Volkswillens keine erfreuliche Sache. Und wie so oft, wenn nichts passiert oder man keine Anzeichen hat, dass etwas passieren wird, unternimmt man einen neuen Anlauf, um zum Ziel zu kommen.

Die Weisung zur Volksinitiative, über die wir heute befinden und diskutieren, ist genauso ein zweiter Anlauf. Der zweite Anlauf ist nun aber sehr eng gefasst, sprich: es gibt nur sehr wenig Spielraum, weil ein klar formuliertes Bauvorhaben für ein ebenso klar definiertes Grundstück zur Abstimmung steht. Ein nachvollziehbares Vorgehen um zu vermeiden, dass ein Anliegen erneut auf die lange Bank geschoben wird.

Der Stadtrat ist in seinen Ausführungen sehr klar, dass er von dieser starken Fixierung auf den Standort Rötiboden nicht begeistert ist. Es werden diverse, durchaus nachvollziehbare Gründe erwähnt, weshalb die betreffende Parzelle nicht für ein solches Mehrgenerationenhausprojekt genutzt werden sollte und dadurch anderweitige Nutzungen für Jahrzehnte nicht mehr möglich wären.

Aber wenn ich etwas Konkretes nicht will, also verhindern will, dass in diesem Fall die Parzelle im Rötiboden nicht für ein Mehrgenerationenhausprojekt genutzt wird, dann sollte ich eine Alternative anbieten. Genau das hat der Stadtrat aber explizit nicht gemacht. Er macht von sich aus keinen Gegenvorschlag. Die Argumente dafür haben wir gelesen und gehört. Aber die Fakten sind, wie sie sind. Der Initiativtext lautet, wie er lautet, ob es dem Stadtrat passt oder nicht. Dass der Stadtrat von sich aus keinen Gegenvorschlag ausgearbeitet hat, lässt Zweifel darüber aufkommen, ob der Verlust der besagten Parzelle, bei Annahme der Initiative, aus stadträtlichen Sicht wirklich so unpassend wäre oder ob das, etwas salopp ausgedrückt, eigentlich gar nicht so schlimm wäre.

Wir Grünen finden das Anliegen der Initiative grundsätzlich unterstützenswert. Wir sind uns aber durchaus bewusst, dass man von einem einzelnen Bauprojekt keine Wunder erwarten darf. Vielleicht und hoffentlich hat ein solches Projekt für Wädenswil aber Modellcharakter und könnte weitere ähnliche Projekte zur Folge haben. Es gibt in anderen Gemeinden in der Schweiz genügend Beispiele, dass solche Konzepte funktionieren können. Die öffentliche

Hand muss übrigens auch nicht immer im Lead sein, aber als Anschlag, um etwas in Bewegung zu setzen, kann sie ein starkes Zeichen setzen.

Aus diesen Gründen und weil wir die Argumente des Stadtrats hinsichtlich der Wichtigkeit dieser strategischen Parzelle Rötiboden durchaus nachvollziehen können, haben wir uns, anders als der Stadtrat, für einen inhaltlich identischen Gegenvorschlag für die Parzelle Alte Landstrasse eingesetzt, damit bei entsprechender Unterstützung heute Abend dem Stimmbürger eine Alternative angeboten werden kann und, falls es dem Stadtrat mit dem Verhindern des Rötibodens wirklich ernst ist, zumindest die Möglichkeit besteht, dass bei Annahme des Konzepts der Standort Alte Landstrasse mehrheitsfähig wäre.

In diesem Sinne darf, aber muss natürlich nicht, der Gegenvorschlag bzw. Minderheitsantrag aus der Sachkommission durchaus als konstruktiver Ansatz verstanden werden.

Stadtrat Finanzen Christof Wolfer: Der Stadtrat lehnt die Initiative ab, und zwar ohne Gegenvorschlag. Für das gibt es drei gute Gründe:

Der erste ist bereits gesagt worden. Das Grundstück ist ungeeignet. Der Rötiboden ist eine super Parzelle, zentral gelegen und sehr wertvoll. Zudem ist es eine der letzten grossen Bauparzellen, die wir innerhalb der Stadt noch haben. Aus unserer Sicht wäre es deshalb schade, wenn diese weggegeben würde, zumal vor allem kurz und mittelfristig das Grundstück für die bereits aufgezählten Provisorien noch benötigt wird.

Der zweite Grund ist, dass das Anliegen der Initianten aus unserer Sicht schwierig bzw. sehr teuer zu erfüllen ist. Im Initiativtext steht "... gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht ... mit der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmischtes, günstiges Wohnen ...". Das ist alles gut. Ich kann alles unterstützen. Die Frage ist einfach, wer finanziert das? Je mehr Auflagen gemacht werden, desto kleiner wird der Baurechtszins. Die Nachfrage nach Grundstücken im Baurecht ist schon da, wenn man sie genug günstig bzw. gratis gibt, das ist richtig, vor allem bei grösseren Grundstücken. Meine Vorbehalte gegenüber dem Baurecht sind nicht grundsätzlich, sondern vor allem bei kleineren Grundstücken. Beim Rötiboden wäre es vielleicht sogar möglich, aber zu welchem Preis? Wir dürfen nicht vergessen, alleine das Umbuchen vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen gibt 6.6 Mio. CHF mehr Nettoschulden. Das ist nur ein kleiner Bestandteil des ganzen Werts. Das Grundstück hat heute einen Marktwert von etwa 20 Mio. CHF. Das heisst also, wenn wir die Initiative umsetzen wollen, müssen wir das Grundstück zu einem sehr tiefen Baurechtszins oder gar gratis abgeben. Das heisst, die 3 Mio. CHF, die beschlossen worden sind und im Raum stehen, reichen bei Weitem nicht zur Vergünstigung der Baurechtszinsen. Da stellt sich schon die Frage ob wir -wenn wir das pro Wohnung umrechnen und von ca. 40 bis 50 Wohnungen ausgehen, sind das ca. 5'000 CHF bis 6'000 CHF Minimum pro Jahr - mit Steuergeldern Wohnungen vergünstigen wollen. Das heisst also, es macht "Bing" und die Wohnungen sind besetzt. Wie Erfahrungen zeigen teilweise vor allem auch von Auswärtigen und innerhalb von kurzer Zeit haben wir wieder zu wenig Wohnungen und Familien in Wädenswil finden immer noch keinen preisgünstigen Wohnraum. Es ändert sich also wenig. Was nicht ändert ist, dass wir in den nächsten 66 Jahren für jede Wohnung pro Jahr 6'000 CHF Steuergelder reinlegen. Ist das sinnvoll? Ich glaube, wir als Stadt Wädenswil können uns das schlicht und einfach nicht leisten.

Ich komme zum dritten Grund. Der Stadtrat priorisiert andere Vorhaben. Es ist immer wieder gesagt worden, der Stadtrat macht nichts. Dem möchte ich ganz klar widersprechen. Der Stadtrat hat ein klares Konzept, eine klare Strategie, wie er im Wohnbau vorwärts machen will mit den paar wenigen Parzellen, die er noch hat. Es sind leider nicht sehr viele. Wir haben drei Projekte im Auge, kurz-, mittel- und langfristig, in denen wir altersgerechtes Wohnen fördern wollen, aus diesen bereits genannten Gründen. Weil die Überalterung stattfindet müssen wir zu ambulanten Angeboten übergehen und stationär so lange wie möglich hinauszögern. Da sind wir absolut einig mit den Initianten. Das ist eine wichtige Aufgabe, das hat der Stadtrat erkannt. Darum fördert er ganz klar altersgerechtes Wohnen in drei verschiedenen Projekten, die auch ohne grossem Einsatz von Steuergeldern stattfinden können. Es ist nicht eine Gettoisierung. Wenn man beispielsweise das Büelenprojekt anschaut, das im Moment im Gemeinderat zur Beratung vorliegt, sind das 26 altersgerechte Wohnungen in einer Überbauung mit über 150 Wohnungen. Also von dem her ist das auch eine durchmischte Siedlung am Schluss. Auch dort gibt es einen Gemeinschaftsraum, finanziert nicht durch den Steuerzahler, sondern finanziert durch eine Mehrwertabgabe. Wir gehen haushälterisch mit dem Geld um und versuchen es mindestens. So können wir die Zwecke, die die Initiative verfolgt, erreichen. Der Effekt ist, dass wir 26 altersgerechte Wohnungen bauen können. Wenn wir jetzt hier ein Mehrgenerationenhaus daraus gemacht hätten, hätten wir 8 Wohnungen für Junge, 8 für Familien und 8 altersgerechte Wohnungen. Das reicht bei Weitem nicht. Darum fokussieren wir uns auf altersgerechtes Wohnen, weil rundherum es die anderen Wohnungen auch gibt. Dadurch gibt es die nötige Durchmischung, die absolut gewollt und sinnvoll ist.

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass dieses Konzept Wädenswil mehr bringt, weil die Alterswohnungen für Wädenswiler sind. Das sind Leute, die hier verwurzelt sind und es ganz schwierig wäre, wenn diese aus ihrem Netzwerk herausgerissen würden und an einem anderen Ort wohnen müssten. Diesen Personen wollen wir eine Möglichkeit geben und mit diesen Massnahmen erreichen wir auch, dass grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser wieder frei werden und dann Familien wieder zur Verfügung stehen. So entsteht nachhaltig weiterer Wohnraum in Wädenswil. Der Stadtrat ist überzeugt, dass dieses Konzept Wädenswil mehr bringt und weil es vor allem kleinere Parzellen sind. Das Mehrgenerationenhaus ist keine schlechte Sache, das sagt der Stadtrat klar nicht. Es ist vor allem für grosse Parzellen geeignet, welche wir nicht haben.

Aus diesem Grund möchten wir Ihnen beliebt machen, die Initiative abzulehnen. Wir haben auch aus diesem Grund auf einen direkten Gegenvorschlag zu dieser Initiative verzichtet, weil wir glauben, dass das Land in der Au ohne Weiteres dafür eingesetzt werden könnte. Wenn jetzt der Gemeinderat meint, dass er dort ein Mehrgenerationenhaus will, dann ist es absolut machbar mit einer zeitlichen Verzögerung. Aber wir glauben, wir erreichen das Ziel besser, wenn wir dort altersgerechtes Wohnen schaffen und in die Gesamtquartiere einbinden und dadurch auch die Mehrgenerationendurchmischung erreichen und das erst noch ohne hohen Einsatz von Steuergeldern.

In diesem Sinne empfehle ich Ihnen, die Initiative abzulehnen und auf einen Gegenvorschlag zu verzichten.

Angelo Minutella, GLP: Wohnraum ist in unserem Raum zu einem Luxusgut geworden und wir müssen uns fragen, ob sich unsere Kinder überhaupt noch etwas leisten können ohne in der Lotterie gewonnen zu haben oder von einem Vorerbbezug profitieren zu können.

Die Initiative greift ein Anliegen auf, das seit einem guten Jahrzehnt besteht und die Stadt trotz Auftrag keinen einzigen umsetzbaren Vorschlag oder Gegenvorschlag unterbreitet hat. Die Kernfrage ist: Wie kann die Stadt ein Wohnanliegen unterstützen ohne eine kleine Minderheit zu bevorzugen? Was heisst denn schon günstiger Wohnraum? Es gibt günstigen Wohnraum in Wädenswil, aber die bestehenden Mieter wollen aus gutem Grund nicht ausziehen.

Wir sind der Meinung, dass die Stadt durchaus engagierte Gruppen von Bauinteressenten unterstützen sollte. Aber nicht in Form eines finanziellen Zustupfs, sondern in Form von zur Verfügung stellen von Grundstücken im Baurecht zu einem realistischen Baurechtzins. Das vermindert die Anfangsinvestition für die Bauherren, entzieht das Grundstück der Spekulation und bleibt letztendlich im Eigentum der Stadt. Dies ist im Interesse beider Parteien. Die Stadt sollte sicherstellen, dass breit abgestützte Baugenossenschaften Verantwortung übernehmen können und auch ihnen überlassen, wie sie „günstiger Wohnraum“, „Mehrgenerationen“ und „ökologisch vorbildlich“ nachfragegerecht umsetzen können.

Für die GLP-Fraktion ist die Örtlichkeit weniger relevant, vielmehr ist es an der Zeit, dass die Stadt endlich mal ein Zeichen setzt und das Engagement von Baugenossenschaften unterstützt mit dem zur Verfügung stellen von Grundstücken im Baurecht. Und es ist gut, dass das Volk über dieses Bedürfnis abstimmen kann.

In diesem Sinn unterstützen wir die Initiative und den Gegenvorschlag.

Samuel Wehrli, Grüne: Das Thema günstiger und altersgerechter Wohnraum wird uns im Kanton Zürich noch länger beschäftigen aufgrund der Argumente, die wir bereits gehört haben. Ich habe darum die Weisung genau gelesen und versucht, die Argumente der Gegner der Initiative, die dagegensprechen, zu verstehen. Einerseits höre ich von der Mehrheit der Sachkommission als Argumentation, dass die Corona Krise gezeigt hat, dass Privatinitiativen das Problem von alleine lösen würden. Es ist also gar kein Problem. Gleichzeitig scheint das Problem doch wieder zu gross zu sein, dass eine Parzelle genügt. Also die Parzellen sind dann wieder zu klein für das Problem. Ich werde nicht immer ganz schlau bei diesen Argumentationen. Was ich aber mit Sicherheit sagen kann: wenn man Studien zur Verdichtung liest und Experten im Bereich Raumplanung zuhört, ist klar, dass wir im Kanton Zürich ein Problem haben mit der Innenverdichtung. Das heisst, es wird zwar viel gebaut, es entsteht viel neue Wohnfläche, aber es wohnen nicht mehr Leute dort, sondern die Wohnungen werden teurer. Eine Studie in der Stadt Zürich hat gezeigt, dass bei Ersatzneubauten mehr als doppelt so viel Fläche entsteht, aber nur 20 % mehr Leute darin wohnen. Entsprechend ist es auch kein Wunder, dass die Vormieter alle regelmässig ausziehen, wie das auch bei uns der Fall war, bei gewissen Neubauten hier in Wädenswil. Die Haushalte, die danach einziehen, verdienen monatlich 3'600 CHF mehr als die vorherigen Haushalte. Das Resultat ist eine Verdrängung von tiefen und wahrscheinlich mittelfristig auch von mittleren Einkommen aus städtischen Gebieten.

Ich bin froh, gehört zu haben, dass sich grundsätzlich alle von diesem Thema betroffen fühlen, da wir ja alle in Wädenswil ein Zuhause haben, sonst würden wir ja gar nicht zusammen hier in diesem Raum sitzen. Ich denke, es wird uns betreffen, wenn es um unsere Kinder geht. Viele von uns haben Kinder. In 10 bis 20 Jahren werden vielleicht einige Grosseltern werden. Ich bin überzeugt, wenn wir dieses Problem um den teuren Wohnraum jetzt nicht markant adressieren, werden wir zum Bahnhof Wädenswil laufen und ein Zugbillett kaufen müssen, um die Kinder zu besuchen, sei es im Glarnerland oder im Aargau. Vielleicht hat aber alles auch sein Gutes. Wenn wir einmal ins Altersheim müssen, sind dann die Kinder schon im Aargau oder im Glarnerland.

Ich glaube, diese Problematik hat die Bevölkerung 2014 erkannt, als 72 % für die Initiative "Günstiger Wohnraum für Familien" gestimmt haben. Nun liegt es an uns in diesem Bereich Verantwortung zu übernehmen. Verantwortung wahrzunehmen in unserer Demokratie heisst, für die privaten Akteure Anreize und Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Lösungen und Wohnraum entsteht, den wir als Gemeinschaft in Wädenswil brauchen.

Mit dem Argument, die Privatwirtschaft richtet es von alleine, entzieht man sich meines Erachtens aus der Verantwortung. Zudem ist das Argument auch schlicht falsch und ein bisschen unreflektiert. Wenn es nämlich so wäre, dass die Privatwirtschaft automatisch die mannigfaltigen Anforderungen ans Bauen von sich aus lösen könnte, dann hätte die Stadt kaum die 140 Seiten lange BZO-Revision verfassen müssen und wir von der Raumplanungskommission könnten jeden zweiten Mittwoch direkt ins Wädibräu und müssten nicht die Köpfe rauchen lassen, um über die BZO-Revision zu debattieren.

In diesem Sinne wollen wir von den Grünen Verantwortung übernehmen und unterstützen beide Vorschläge.

Joël Utiger, Die Mitte: Ich möchte noch ganz kurz auf ein paar Sachen eingehen, die von rechter Seite gesagt wurden und ich nicht so stehen lassen kann. Es ist gesagt worden, dass man kein utopisches Wohnprojekt fördern möchte. Horgen ist der lebende Beweis, dass ein solches Projekt alles andere als utopisch ist und sehr gut funktioniert. Weiter ist gesagt worden, dass man nicht möchte, dass Personen aus anderen Gemeinden davon profitieren und nicht die Wädenswiler Bevölkerung. Ich habe bereits gesagt, dass Horgen ein Reglement gemacht hat, in dem Horgner bevorzugt behandelt werden. Das ist also möglich und man muss deswegen keine Sorgen haben, dass die eigene Bevölkerung davon nicht profitieren kann. Weiter hat Charlotte erwähnt, dass man gegen den Zwang der Obrigkeit ist. Ich kann versichern, dass niemand gezwungen wird im Mehrgenerationenhaus zu wohnen.

Chris Tattersall, SVP: Es wurde mehrmals erwähnt, dass es eine Wohnungsknappheit gibt und dass die Wohnungspreise sehr teuer sind. Was ich Ende Juni studiert habe und vielleicht haben das auch ein paar andere studiert: Der Wohnungspreis ist eine direkte Folge von Nachfrage und Angebot. Wie es für euch wahrscheinlich alle klar ist, wir haben eine steigende Nachfrage. Die Nachfrage kommt von mehr Leuten. Wir haben steigende und steigende Migration und das bringt mehr Nachfrage. Das ist relativ offensichtlich. Mehr Nachfrage verteuert ganz klar den Wohnraum. Wir lösen das Problem nicht durch staatliche Regulation über den Wohnungsmarkt. In den guten alten kommunistischen Zeiten wurde probiert die Wohnungen zu managen und zu kontrollieren. Es wurde gesagt, wer wo wohnen darf. Was es am Schluss

gibt? Es gibt Politikern und Beamten ein schönes Zuckerli, ein Guetzli, welches sie an ihre Kollegen und Freunde geben können, indem sie sagen, ich kann dich ganz oben auf die Liste setzen, und dann kommt ihr in diese schöne subventionierte Wohnung. Das ist keine langfristige Lösung. Es ist falsch und hat nichts mit Spekulation zu tun. Nachfrage und Angebot. Entweder bauen wir mehr und mehr oder wir begrenzen endlich einmal die Migration. Entweder oder. Jeder, der sich in diesem Saal aufgeregt hat und es gibt mehrere von euch, soll sich endlich einmal aufregen, dass es immer mehr Leute gibt. Aber das macht euch nichts, obwohl es so offensichtlich ist.

Urs Hauser, EVP: Ich finde diese Debatte spannend. Es werden Sachen aneinander vorgehalten oder gesagt, die ohne Hintergrund sind. Plötzlich reden wir über ein globales Problem, das gar nicht auf die Situation in Wädenswil direkt zugreift. Chris, es geht um Wädenswil und nicht um Einwanderung. Es geht darum, dass wir da in Wädenswil Leute haben, die auch noch Visionen haben. Leute, die sich für unsere Gemeinschaft vor Ort einsetzen wollen. Diese wollen ein lebenswertes Wädenswil. Das Mehrgenerationenhaus ist jetzt so ein Anhaltspunkt. Wädenswil ist eine lebenswerte Stadt. Jetzt sage ich etwas ganz Böses, aber nicht wegen der Politik, sondern wegen all den Menschen, die in Wädenswil noch bereit sind für Visionen, Initiativen und Projekte zu leben und sich einzusetzen und nicht immer die Frage an erster Stelle kommt: was ist der Gewinn? Ich bin nicht gegen Gewinn. Aber es darf nicht nur um den monetären Gewinn gehen, sondern es geht auch um Gewinn, den wir mit unseren Einsätzen generieren können. Beispielsweise lebenswerte Situationen für Menschen im Alter und auch für Familien. Wädenswil hat beispielsweise eine Eisbahn, Arx-en-ciel oder alles, das von der Hochschule her inniziert worden ist. Es sind Sachen am Laufen, die wirklich etwas bringen. Man kann auch zurückschauen, als die Politik vielleicht noch ein Auge darauf hatte. Vor mehr als 20 Jahren unterstützte man die Adlerburg von Wädenswil. Die Stadt gab dort auch Geld. Als Folge davon hat man jetzt noch seit 20 Jahren Arx-en-ciel. Wir haben einen Jugendraum der Jugendarbeit, der daraus entstanden ist. Wir haben einen Stadtrat, der sich dank der Adlerburg profilieren konnte und in die Politik kam. Christof lässt grüssen. Das sind Elemente, die ebenfalls zählen. Das sind auch Gewinne für unsere Gemeinschaft. Aus diesem Hintergrund finde ich es wichtig und ich plädiere dafür, dass wir von dem dauernden Hickhack um Steuerfuss, es darf nichts kosten, wegkommen und wieder zu einer Haltung kommen, die dazu führt, dass wir gemeinsam dafür sorgen, dass unsere Stadt Wädenswil lebenswert bleibt.

Patrick Höhener, Grüne: Ich möchte nochmals etwas sagen, obwohl ich bereits etwas gesagt habe. Ich wiederhole eigentlich, was ich bereits gesagt habe. Aber die Initiative steht, sie kommt zur Abstimmung, egal was wir hier entscheiden. Natürlich hat es eine gewisse Relevanz, was die Empfehlung ist. Aber die Stimmbürger werden die Initiative bekommen. Er wird eine Initiative bekommen für ein konkretes Projekt und für ein ganz konkretes Grundstück, ob man das gut findet oder nicht. Jetzt geht es darum, ob es ein Game oder ein Pokern ist. Sagt man einfach Nein, den Rötiboden wollen wir nicht, wir finden das blöd, unpassend oder was auch immer, wir lassen es darauf ankommen. Persönlich finde ich das ein bisschen "riski". Wenn ich wirklich etwas nicht will, dann muss man eine Alternative bieten. Spielen und hoffen, dass es gut kommt, finde ich ein bisschen "gameling". Das ist meine persönliche Sicht. Darum ist für mich der Gegenvorschlag so wichtig. Die Initiative kommt, aber wir können, wenn uns der Rötiboden so wichtig ist, eine andere Parzelle vorziehen. Am Schluss wird der Stimmbürger entscheiden. Wenn er nur diese bekommt, glaube ich persönlich, sind die Chancen relativ

hoch, dass der Rötiboden so angenommen wird. Das ist meine Meinung, ich habe keine Glas-
kugel. Wenn man wie gesagt etwas verhindern will, muss man eine Alternative mindestens
ernsthaft ins Auge fassen und das ist eigentlich der Gegenvorschlag.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Ich danke für die engagierte Diskussion und die Voten.
Falls keine weiteren Wortmeldungen mehr bestehen, wiederhole ich die Anträge.

(Keine weiteren Wortmeldungen.)

Die **Mehrheit der Sachkommission** stimmt der Weisung 5 gemäss den Anträgen des Stadt-
rats unverändert zu:

1. Die am 11. März 2022 eingereichte Volksinitiative «Kommunale Volksinitiative in der
politischen Gemeinde Wädenswil für ein "Mehrgenerationenhaus Rötiboden"» der Par-
tei Die Mitte Wädenswil wird für gültig erklärt.
2. Die Volksinitiative wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
3. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

Eine **Minderheit der Sachkommission** heisst die Volksinitiative gut, unterbreitet aber zusätz-
lich 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 Par-
tei 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 Land-
strasse») einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung mit
der Auflage, darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmischtes, günsti-
ges 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.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Wir kommen somit zur Abstimmung über den
Gegenvorschlag.

Abstimmung über den Gegenvorschlag (mit Stimmenzählern)

Der Rat stimmt dem Gegenvorschlag mit 20:14 Stimmen zu.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Jetzt kommen wir zur Abstimmung über die Volksinitiative. Hier muss ich noch etwas klarstellen. Das war im Vorfeld nicht allen klar. Stimmen wir jetzt über den Antrag der Sachkommission oder die Volksinitiative ab? Wir stimmen über die Volksinitiative ab.

Abstimmung über die Volksinitiative (mit Stimmenzählern)

Der Rat stimmt der Volksinitiative mit 20:14 Stimmen zu.

Gemeinderatspräsident Hans Roth: Jetzt noch zur Empfehlung für die Stichfrage, weil der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag zugestimmt wurde.

Abstimmung über die Empfehlung für die Stichfrage (mit Stimmenzählern)

Mit 22 Stimmen für den Gegenvorschlag; 10 Stimmen für die Volksinitiative und 2 Enthaltungen, empfiehlt der Rat bei der Stichfrage dem Gegenvorschlag den Vorzug zu geben.

6.1.6.2

5. Weisung 13, vom 14. August 2023, Wohnen/Gewerbe, Altes Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2; Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» Kirchrain 2+4

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

Detailberatung:

Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP: An der Raumplanungskommissionssitzung vom 20. September 2023 hat Stadtrat Finanzen Christof Wolfer der Kommission die Weisung 13, Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» Kirchrain 2+4 vorgestellt und die Erwägungen des Stadtrats dargelegt.

Das 1948 erbaute und ehemals als «Gemeindehaus» genutzte Gebäude auf der Parzelle SO2392 ist im Rahmen des Gemeindezusammenschlusses mit Schönenberg in das Eigentum der Stadt Wädenswil übergegangen. Seit dem Jahr 1948 hat es mehrfach Umbauten und Erweiterungen erfahren. Der letzte Umbau erfolgte nach heutigem Kenntnisstand im

Jahr 1997. Aufgrund des Gemeindegemeinschaftszusammenschlusses mit Schönenberg steht das Gebäude seit Anfang 2019 leer. Als Mietobjekt fand es keine Interessenten. Das Gebäude wurde durch den Stadtrat am 22. Oktober 2022 mit Beschluss Nr. 242 aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen. In Anbetracht der Kosten-Nutzen-Überlegungen wird deshalb beabsichtigt, die Liegenschaft im Baurecht auszuschreiben oder selbst eine Überbauung zu realisieren. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wurde durch die Stadt Wädenswil vom 18. November 2022 bis am 17. Januar 2023 öffentlich publiziert. Dadurch hatten alle Einwohnerinnen und Einwohner und die Interessenverbände die Möglichkeit, sich Gehör zu verschaffen. Dies konnte mittels Einwendung erfolgen. Während der Publikation sind aber keine Einwendungen eingegangen.

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2018. Mit dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss wurde eine Gesamtrevision angestossen, die zurzeit noch nicht abgeschlossen ist. Parallel dazu wurde das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans "Gemeindehaus" eingeleitet.

In der Raumplanungskommission wurde nach Beantwortung der Fragen über die unter Schutzstellung des Gebäudes und betreffend eine mögliche Vermietung, keine weitere Diskussion gewünscht und die Weisung zur Beratung in die Fraktionen verabschiedet. An der Kommissionssitzung vom 4. Oktober 2023 ist von allen Kommissionsmitgliedern die Entlassung aus dem Gestaltungsplan des Alten Gemeindehauses Kirchrain 2+4 befürwortet worden.

Ich komme zu den Anträgen. Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 wird aufgehoben.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. Mai 2023 zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 aufzuheben.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die einstimmige SVP-Fraktion unterstützt die Entlassung aus dem Gestaltungsplan «Gemeindehaus» im Kirchrain 2+4 und spricht sich für die Weisung 13 aus.

Stadtrat Finanzen Christof Wolfer: Es freut mich, auch einmal ein unbestrittenes Geschäft vorlegen zu dürfen. Ich kann nur sagen, wenn Sie diesem zustimmen, setzen Sie ein weiteres Zeichen bzw. eine Voraussetzung, dass wir auch in Schönenberg weiteren Wohnraum entwickeln können. Mehr muss ich dazu nicht sagen.

(Keine weiteren Wortmeldungen.)

Antrag der Raumplanungskommission

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Der private Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 wird aufgehoben.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. Mai 2023 zum privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» für die Liegenschaften im Kirchrain 2+4 aufzuheben.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Gemeindehaus» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Schlussabstimmung (mit Stimmzählern)

Der Rat stimmt der Weisung 13 mit 34:0 Stimmen (einstimmig) zu.

6.0.4.3

6. Weisung 14, vom 21. August 2023, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II; Festsetzung

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

Detailberatung:

Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP: Die Raumplanungskommission hat sich an der Sitzung vom 18. Oktober 2023 ausführlich über die Weisung 14, vom 21. August 2023, Festsetzung privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, informiert und darüber diskutiert. Da der Gemeinderat einen privaten Gestaltungsplan nur annehmen oder ablehnen kann, nicht aber über einzelne Bestandteile befinden, beschränkte sich die Diskussion darauf, ob die Vorgaben aus der Gestaltungsplanpflicht erfüllt worden sind.

Das Gebiet "Vorder Schönenberg", bestehend aus den Grundstücknummern SO3202 und SO3299, wurde in der Bau- und Zonenordnung Schönenberg (BZO SO) mit einer Gestal-

tungsplanpflicht belegt. Das Gebiet ist der Kernzone I zugewiesen und liegt zwischen der Hüttenerstrasse und der Haslaubstrasse. Artikel 28 BZO SO hält fest, dass durch den Gestaltungsplan eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden soll, welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist. Diese Festlegung wurde in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wädenswil, Stand: Überweisung an Gemeinderat am 6. März 2023, übernommen.

Die Eigentümerin plant auf ihrem Grundstück eine Wohnüberbauung mit ca. 18 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für diesen Gestaltungsplan dient.

Am 9. Januar 2020 wurde der Entwurf des Gestaltungsplans der Stadt vorgestellt, das weitere Vorgehen besprochen sowie die kommunalen Anliegen aufgenommen. Der Gestaltungsplan inkl. das Richtprojekt wurden am 26. Februar 2020 ein erstes Mal in der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission behandelt. Nach der Rückmeldung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission wurde der Gestaltungsplan inkl. Richtprojekt zweimal mit der Stadt Wädenswil am 11. November 2020 und am 12. August 2021 besprochen. An der Sitzung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission vom 23. März 2022 wurde das überarbeitete Projekt vorgestellt.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2022 werden die Überarbeitungen gewürdigt und das Projekt für die weiteren Schritte freigegeben. Der Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II wurde durch das Amt für Raumentwicklung am 15. Dezember 2022 nach § 87a Planungs- und Baugesetz vorgeprüft. Der Gestaltungsplan wurde zudem vom 22. September 2022 bis 22. November 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen zum Gestaltungsplan ein.

Über Einzelheiten wie den Planinhalt, die Ermittlung des Mehrwerts und die weiteren Verfahrensschritte haben Sie sich sicherlich in den Dokumenten der Weisung 14, vom 21. August 2023, privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II oder insbesondere im erläuternden Bericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung informiert. Die Abteilung Planen und Bauen hat der Raumplanungskommission in einer Präsentation den Gestaltungsplan vorgestellt und in verdankenswerter Weise die Fragen zu diesem kompetent und ausführlich beantwortet.

Der geplante Fussweg zwischen Haslaub- und Hüttnerstrasse, die vorgesehenen unterirdischen Parkplätze für Besucher und Bewohner sowie die Materialisierung und Gestaltung, die die Elemente der Kernzonen in Schönenberg aufnimmt, gehören unter anderem zu den Stärken des Gestaltungsplans.

Ebenso erfreulich ist es, dass die im Geschäftsbericht des Stadtrates 2022 und auf der Homepage der Stadt bis heute nicht erschienenen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission in diesem Geschäft zahlreich erwähnt wird und somit auch zu existieren scheint.

Ich komme zu den Anträgen. Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Der private Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, bestehend aus dem Situationsplan und den Vorschriften vom 14. Juli 2023, wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 14. Juli 2023 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II vom 14. Juli 2023 zu genehmigen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die einstimmige SVP-Fraktion unterstützt den Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II und spricht sich für die Weisung 14 aus.

Stadtrat Werke Jonas Erni als Vertretung von Stadträtin Planen und Bauen Astrid

Furrer: Das betreffende Areal befindet sich an einem prominenten und zentralen Ort, was zur Folge hatte, dass die Forderungen an den Gestaltungsplan seitens der damaligen noch selbständigen Gemeinde Schönenberg auf einem hohen Niveau waren. Bis zur Festsetzung des Gestaltungsplans sind deshalb, wir haben es vom Präsidenten der Kommission gehört, zwischen Bauherr und der Abteilung Planen und Bauen intensive Verhandlungen vorausgegangen, damit die Forderungen auch erfüllt werden konnten. Die zu klärenden Themen waren Gestaltungsvolumen, Freiraum und auch den bereits erwähnten öffentlichen Durchweg, was entsprechend auch von der damaligen Stadtbild- und Denkmalpflegekommission gewürdigt worden ist. Die Bauherrschaft hat sich zudem mit den Minergie P Anforderungen selbst hohe Ansprüche auferlegt bezüglich Energie.

Wir können somit von einem gelungenen Gestaltungsplan reden. Es sind keine Einwendungen eingegangen, was für die gute raum- und ortsbildplanerische Qualität spricht. Besten Dank an dieser Stelle der Raumplanungskommission für ihre positive Würdigung im Bericht und Antrag, die wir gerne den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Abteilung Planen und Bauen weitergeben.

(Keine weiteren Wortmeldungen.)

Antrag der Raumplanungskommission

Die Raumplanungskommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Der private Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, bestehend aus dem Situationsplan und den Vorschriften vom 14. Juli 2023, wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 14. Juli 2023 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II vom 14. Juli 2023 zu genehmigen.

4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden privaten Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Schlussabstimmung (mit Stimmzählern)

Der Rat stimmt der Weisung 14 mit 34:0 Stimmen (einstimmig) zu.

0.5.4

7. Interpellation der Fraktion der Grünen, vom 25. April 2023, überwiesen am 22. Mai 2023, betreffend Handhabung Parkplatzgebühren für Mitarbeitende; Beantwortung

Stadtpräsident Philipp Kutter: Besten Dank für Ihre Fragen zum Thema Handhabung Parkplatzgebühren für Mitarbeitende. Wir haben uns Mühe gegeben, Ihre Fragen möglichst präzise zu beantworten.

Wie Sie den schriftlichen Ausführungen entnehmen, hat die Stadt bisher keine einheitliche Parkplatzgebührenregelung, aber wir arbeiten daran. Ziele des Stadtrats sind eine bessere Gleichbehandlung und eine stärkere Lenkung hin zum öffentlichen Verkehr.

Sie sind jetzt sicher ungeduldig und fragen sich, wann diese Regelung nun kommt. Es gab schon Leute, die mir sagten, eine solche Regelung sei in einer Stunde niedergeschrieben. Es tut mir leid, aber ganz so einfach ist es nicht.

Die Stadtverwaltung Wädenswil mit ihren rund 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist auf über 50 Standorte verteilt. Die Situation ist je nach Standort sehr unterschiedlich. Um Ihnen das plastisch vor Augen zu führen, ist es ein grosser Unterschied, ob eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter in Hütten, im Schulhaus Stocken oder aber im Stadthaus an der Florhofstrasse wenige Minuten vom Bahnhof arbeitet. Das hat natürlich mit der unterschiedlichen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu tun sowie mit den unterschiedlichen Arbeitszeiten. Nicht alle unsere Leute arbeiten von 9:00 bis 17:00 Uhr. Viele arbeiten früh am Morgen oder spät am Abend oder sogar, wie im Fall der Alters- und Pflegeheime, rund um die Uhr.

Eine neue Regelung muss diesen unterschiedlichen Situationen gerecht werden. Sie muss praktikabel sein. Sie soll nicht zu bürokratisch sein und sie soll so ausgestaltet sein, dass die Attraktivität der Stadt als Arbeitgeberin nicht geschmälert, sondern im Gegenteil, nach Möglichkeit verbessert wird. Das ist auch ein Legislaturziel des Stadtrats und das nicht von ungefähr. Sie wissen es, der Arbeitsmarkt ist immer noch recht ausgetrocknet.

Das wären meine Ausführungen gewesen. Ich hoffe, Sie sind einigermaßen zufrieden mit unseren Antworten.

Ich erlaube mir zum Schluss noch einen Hinweis auf das Jahrbuch. Ein vorgezogenes Weihnachtsgeschenk für Sie. Ich sage es jetzt mit den Worten von Urs Hauser, auch eine solche private Initiative, die dank eines kleinen Zustupfs der Stadt viel Positives bewirkt.

Nico Frommherz, Grüne: Danke für die Beantwortung unserer Fragen. Die Beantwortung hat einige Klarheit geschaffen. Aber unter anderem zeigt sie auch auf, dass die Parkplätze für Mitarbeitende stark subventioniert werden, gerade auch mitten im Zentrum. Wenn wir beispielsweise das Parkhaus Glärnisch nehmen: Dort sind Parkplätze pro Monat normalerweise durchschnittlich dreimal teurer und pro Tag sogar zehnmal teurer. Wieso die Stadt die Parkplätze so stark subventioniert, wird in der Antwort leider nicht erklärt. Ich frage mich schon, in Zeiten von Sparmassnahmen in der Stadt und dem Klimawandel – können wir uns solche Subventionen überhaupt noch leisten? Natürlich gibt es Menschen, die in Schichten arbeiten, eine Behinderung haben oder an Orten arbeiten mit schlechter Zugänglichkeit zum ÖV oder durch ihre Arbeit tatsächlich auf das Auto angewiesen sind. Es kann aber nicht sein, dass Stadtmitarbeitende weniger für einen Parkplatz bezahlen müssen, aber keine Vergünstigungen erhalten, wenn sie zu Fuss, mit dem Velo oder per ÖV anreisen. Wenn die Stadt schon Mobilität subventioniert, dann so eine, die auch für die Gesellschaft erstrebenswert ist. Sich zu Fuss oder mit dem Velo zu bewegen hat eine positive Auswirkung auf die Gesundheit der Bevölkerung und kostet durch den verminderten Platzanspruch die Stadt viel weniger. Fuss- und Veloverkehr kosten mit Infrastruktur, Gesundheitskosten und Umweltauswirkungen etwa 100-mal weniger als der Autoverkehr.

Bei den Antworten wird auch von einem Mobilitätsbonus gesprochen. Ich bin bei der Antwort leider nicht ganz schlüssig geworden, ob er tatsächlich auch für den Langsamverkehr und den ÖV sein soll oder für Autos. Aber ich glaube gemäss Antwort soll es auch für den ÖV und den Langsamverkehr sein. Das ist super. Darum hoffe ich, dass zukünftig nicht mehr Parkplätze im grossen Mass von der Stadt subventioniert werden. Stattdessen sollen solche Subventionen an Mitarbeitende gehen, die zu Fuss, mit dem Velo oder dem ÖV anreisen.

Wir haben heute auch lange darüber diskutiert, ob Wohnraum subventioniert werden soll. Ich hoffe also, dass all diejenigen, die gegen Subventionen von Wohnraum für Menschen sind, auch gegen Subventionen von Parkplätzen sind. In Zeiten von Sparmassnahmen ist eine überufernde Subventionierung von Parkplätzen und Autos einfach nicht mehr angemessen. Es braucht stattdessen mehr Anreiz für den Langsamverkehr und den ÖV.

Die Interpellation betreffend Handhabung Parkplatzgebühren für Mitarbeitende gilt als erledigt und wird abgeschrieben.

(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.