Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Thomas Koch, Vizepräsident
Alexandra Gwerder-Fegble
Patrick Höhener
Christoph Mahler (bis 18.3.2024)
Patrick Reust
Hans Roth (ab 19.3.2024)
Marlies Rusterholz

Bericht und Antrag zur Weisung 15 vom 25. September 2023

Kreditbewilligung Ersatzneubau Mehrfamilienhäuser, Büelenstrasse 5/7, 2022–2024

I. Einleitung

Mit Weisung 15 vom 25. September 2023 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von CHF 15.5 Mio. +/-15% für den Ersatzneubau der beiden Wohnhäuser Büelenstrasse 5 und 7 mit insgesamt 12 preisgünstigen Wohnungen auf der Liegenschaft Kat.-Nr. WE5281. Die Liegenschaft befindet sich auf dem Areal der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA AG). Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans MEWA hat die Stadt Wädenswil mit der MEWA AG im August 2022 einen Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile abgeschlossen. Der Mehrwertausgleich, welcher demnach an die Stadt bezahlt wird, beläuft sich auf CHF 1.72 Mio. und wird dem Verpflichtungskredit angerechnet.

II. Vorgeschichte: Urnengang vom 28. November 2010

Am 28. November 2010 bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Wädenswil mit einem Ja-Anteil von 56.97% einen Kredit zulasten des Finanzvermögens (FV) von CHF 3'005'000 für den Kauf der beiden Wohnhäuser Büelenstrasse 5 und 7.[1] Sämtliche 12 Mietverhältnisse wurden von der Stadt übernommen.

Mit dem Kauf dieser Häuser verfolgte die Stadt ein zweifaches Ziel: Zunächst wollte sie einen aktiven Beitrag zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in Wädenswil leisten – ein Anliegen, das Gegenstand verschiedener parlamentarischer Vorstösse war. Die 12 Altbauwohnungen sind verhältnismässig klein mit bescheidenem Ausbaustandard. Darüber hinaus wollte die Stadt sich für die Zukunft die Möglichkeit sichern, bei der Entwicklung des angrenzenden Industrieareals mitgestalten und die Bedürfnisse der Allgemeinheit einbringen zu können.[2]

---

1 Protokoll des Wahlbüros Gemeinde-Volksabstimmung vom 28. November 2010, BFS-Nr. 142; Abstimmungsbüchlein Stadt Wädenswil, Gemeindeabstimmung vom 28. November 2010, Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7.

2 Abstimmungsbüchlein (Fn. 1), S. 9.

III. Gestaltungsplan MEWA und Richtprojekt

Auf dem Fabrikareal wird schon seit 2001 nichts mehr produziert. Stattdessen will die MEWA AG ein zeitgemässes, attraktives und lebendiges Quartier entwickeln mit einer Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat Wädenswil am 6. Februar 2023 den privaten Gestaltungsplan MEWA festgesetzt,[3] umfassend das MEWA-Areal (Baufeld E) sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Stadt Wädenswil mit den beiden Wohnhäusern Büelenstrasse 5/7 (Baufeld B), der Tennisbau GmbH (Baufeld D), des Baukonsortiums B6/8 (Baufeld C) und die überbauten Grundstücke im Eigentum der MEWA AG (Baufeld A).[4] Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Projekt des Teams von Hosoya Schaefer Architects AG und Müller Illien Landschaftsarchitekten, welche 2018 als Sieger aus dem von den Grundeigentümern – darunter die Stadt Wädenswil – lancierten Konkurrenzverfahren hervorgegangen sind. Dieses Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt von Hosoya Schaefer vom 8. April 2021 weiterentwickelt.[5]

Für die Überbauung der städtischen Parzelle ist dieses Richtprojekt über die Baufelder A, B und C (sog. Gartenhäuser) zwingend zu übernehmen. Vorgesehen ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Damit können voraussichtlich 26 Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume inkl. einer Dachterrasse realisiert werden. Geplant ist ferner eine gemeinsame zweistöckige Tiefgarage, deren Zufahrt über das städtische Grundstück führt. Die beiden Büelenhäuser mit den 12 Altbauwohnungen müssen dem Neubauprojekt weichen.

IV. Gescheiterte Suche nach einer geeigneten Baurechtsträgerschaft

Die Stadt Wädenswil plante, auf ihrem Baufeld B preisgünstigen Wohnraum zu errichten. Dazu beabsichtigte sie, die Parzelle im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft, wie eine Genossenschaft, eine Stiftung oder einen Verein abzugeben. Sämtliche Bemühungen blieben jedoch aus unterschiedlichen Gründen erfolglos. Hauptursachen für die Absagen waren die hohen Baukosten, welche einen preisgünstigen Wohnungsbau ebenso wenig zulassen wie einen akzeptablen Baurechtszins. Denn der Wohnbauträger wäre verpflichtet gewesen, das Richtprojekt von Hosoya Schaefer zu übernehmen. Freilich ist Hosoya Schaefer ein renommiertes Architekturbüro, welches auf architektonische und städtebauliche Themen fokussiert ist und dementsprechend Projekte im gehobenen Preissegment plant und umsetzt, was mit gemeinnützigem Wohnungsbau schlecht vereinbar ist. Speziell für auswärtige Genossenschaften war das Projekt überdies zu klein. Wieder anderen Wohnbaugenossenschaften passte der Zeitplan nicht, weil sie zufolge eigener Projekte nicht genügend Ressourcen hätten freisetzen können. Mit zwei privaten Investoren, welche die Anforderungen der Stadt umgesetzt und das Grundstück im Baurecht übernommen hätten, kam es zwar zu Verhandlungen. Jedoch handelte es sich um gewinnorientierte Unternehmen, was eine Einflussnahme der Stadt auf die Mietzinse verunmöglicht hätte.

Die Option Verkauf wird in Ziffer 1.6 der Weisung 15 zwar erwähnt, doch soll damit lediglich aufgezeigt werden, mit welchen Möglichkeiten sich der Stadtrat in der Vergangenheit auseinandergesetzt hatte. In der Tat wurden die Büelenhäuser nie zum Verkauf ausgeschrieben. Aufgrund der negativen Vorwirkung der zurzeit hängigen Volksinitiative «Boden behalten – Wädenswil nachhaltig gestalten» wäre ein solches Vorgehen auch

---

3 Weisung 3 vom 15. August 2022: Privater Gestaltungsplan MEWA, Festsetzung.

4 Siehe dazu Abbildung «Gesamtsituation MEWA-Areal mit Baufeldern A bis E» auf S. 2 der Weisung 15.

5 Privater Gestaltungsplan MEWA, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 4. Mai 2022, S. 24.

nicht zulässig. Zudem hätte bei einem Verkauf mit einem Referendum gerechnet werden müssen, was das Projekt weiter verzögert hätte.

Auch ein Belassen der beiden Altliegenschaften ist keine Alternative. Die beiden Häuser passen schlecht ins Konzept des neu entstehenden Quartiers auf dem MEWA-Areal. Der hohe Sanierungsbedarf käme die Stadt sehr teuer zu stehen und wäre zudem unwirtschaftlich, umfassen sie doch lediglich 12 Wohnungen, wohingegen der Neubau Platz für 26 Wohneinheiten bietet. Die Glaubwürdigkeit der Stadt würde ebenfalls in Frage gestellt, wenn sie zwar bei der Gestaltung des Gesamtprojekts mitgewirkt und mit den benachbarten Bauherrschaften zusammengearbeitet hat, bei der Realisierung jedoch nicht mehr mitmacht.

V. Verbleibende Handlungsoption der Stadt Wädenswil: Altersgerechten Wohnraum selber realisieren

Eine Abgabe der Liegenschaften Büelenstrasse 5/7 im Baurecht an eine gemeinnützige Trägerschaft war nicht zielführend, weshalb der Stadtrat sich dazu entschloss, eine eigene Überbauung mit altersgerechtem Wohnraum zu realisieren. Er rechtfertigt dies einerseits mit der mutmasslichen demographischen Entwicklung und andererseits mit seiner Immobilienstrategie für Liegenschaften im FV.[6] Zudem drängt die Zeit.

1. Altersgerechter Wohnraum

Aufgrund der modernen Bauweise (bspw. hindernisfreie Zugänge, Erschliessung über Liftanlagen, Bauberatungen der Behindertenkonferenz) ist heute praktisch jeder Neubau barrierefrei. Altersgerecht geht hingegen noch eine Stufe weiter, etwa mit grösseren Badezimmern, Haltevorrichtungen, bedarfsgerechter Anordnung von Kücheneinrichtungen, vor allem aber auch mit Infrastruktur zur Pflege der Gemeinschaft (gemeinsam kochen und essen, Bewegungsräume, Fitness) und Sonderdienstleistungen der Hauswartung. Junge bzw. berufstätige Menschen haben diese Bedürfnisse demgegenüber in der Regel nicht. Es geht aber nicht um betreutes Wohnen. Sinn und Zweck ist vielmehr eine möglichst lange Erhaltung der Selbständigkeit, damit die Betagten nicht vereinsamen oder vorzeitig ins Pflegeheim eintreten. Denn im Gegensatz zu stationären Heimplätzen ist das vorhandene Angebot an altersgerechtem Wohnraum in Wädenswil sehr klein.

Die Nachfrage nach solchen Wohnungen im mittleren Preissegment dürfte umso mehr vorhanden sein, als davon auszugehen ist, dass sich die Anzahl Personen in Wädenswil mit Altersjahr 80+ bis in ca. 20 Jahren verdoppelt. Entsprechend sind auch die stadträtlichen Legislaturschwerpunkte 2022–2026 ausgerichtet.[7]

2. Immobilienstrategie für Liegenschaften im Finanzvermögen

Weisung 15 ist eine erste praktische Umsetzung der stadträtlichen Immobilienstrategie, welche auf den drei Pfeilern Kaufen, Verkaufen und Investieren basiert. Vorliegend soll durch Investition und Entwicklung der Liegenschaften Büelenstrasse 5/7 ein Angebot geschaffen werden, welches zusätzliche Bedürfnisse in Wädenswil abdeckt, indem für hier ansässige mittelständische Seniorinnen und Senioren altersgerechter Wohnraum im mittleren Preissegment geschaffen wird.

Beabsichtigt ist eine Rentabilisierung der Liegenschaften, weshalb sie im FV belassen werden sollen. Demgegenüber sind die Alterssiedlungen «Bin Rääbe» und «Tobelrai»

---

6 Stadtratsbeschluss Nr. 2023.185 vom 4. September 2023, Liegenschaftenstrategie Immobilien im Finanzvermögen ab 2023, Festsetzung.

7 Stadtratsbeschluss Nr. 2022.252 vom 7. November 2022, Legislaturschwerpunkte 2022 bis 2026, Festsetzung, Ziffer 2.

im Verwaltungsvermögen verbucht. Hier steht der öffentliche Zweck im Vordergrund, nämlich für ergänzungsleistungsbeziehende Betagte erschwinglichen Alterswohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies soll auch nach der Sanierung/Erweiterung dieser Siedlungen so bleiben.

Altersgerechten Wohnraum im städtischen Immobilienportfolio zu halten erscheint schliesslich auch insofern opportun, als die Stadt so von Anfang an langfristig sicherstellen kann, dass eine Vermietung an die gewünschte Zielgruppe erfolgt. Bei Handänderungen wäre dies – selbst mit einer Vormerkung im Grundbuch – längerfristig nicht gewährleistet. Bei einer Übertragung im Baurecht könnte altersgerechtes Wohnen zwar als sog. Zusatzdienstleistung des Baurechtsnehmers im Baurechtsvertrag vereinbart werden, freilich nur für die Dauer des Baurechts. Je umfangreicher diese Zusatzdienstleistungen sind, desto mehr schmälern sie den Landwert. Zudem müssten die Details vorzugsweise in separaten Vereinbarungen geregelt werden, damit bei veränderten Rahmenbedingungen nicht der öffentlich zu beurkundende Baurechtsvertrag abgeändert werden muss.[8]

3. Zeitfaktor

Die Stadt beschäftigt sich seit 2021 intensiv mit dem vorliegenden Projekt. Die – letztlich erfolglosen – Bemühungen, eine nicht gewinnorientierte Organisation für die Liegenschaft zu finden, hat sehr viel Zeit in Anspruch genommen. Kommt es zu weiteren Verzögerungen, wäre ein koordiniertes Vorgehen mit den anderen Bauherrschaften des gleichen Richtprojekts in Gefahr. Dies hätte erhebliche Synergieverluste und massive Verteuerungen für alle Beteiligten zur Folge. Etliche Bereiche machen eine gemeinsame Vorgehensweise notwendig. So namentlich der Bau der gemeinsamen Tiefgarage, deren Zufahrt über das Grundstück der Stadt führt, aber auch weitere Massnahmen der Umgebungsgestaltung.

Für die Garageneinfahrt auf dem städtischen Grundstück müssen die beiden anderen Parteien sich nicht nur an den Kosten beteiligen, sondern auch eine Abgeltung entrichten. Dies ist im Kostenvoranschlag in Ziffer 5.3 der Weisung 15 noch nicht berücksichtigt, da der Rahmen derzeit unbekannt ist. Sollte die Stadt gar nicht bzw. erst viel später bauen, müssten die anderen Bauherrschaften teure Ersatzlösungen erarbeiten, was zu Entschädigungsforderungen zulasten der Stadt führen könnte.

Durch die zahlreichen Synergieeffekte entwickelte sich eine einvernehmliche Zusammenarbeit zwischen den Baupartnern, welche jetzt nicht aufs Spiel gesetzt werden soll. Dabei wurde stets auch berücksichtigt, dass die Verfahrensabläufe bei der öffentlichen Hand zufolge des politischen Prozesses mehr Zeit in Anspruch nehmen. Aus diesen Gründen soll der in Ziffer 7 der Weisung aufgegleiste Terminplan möglichst eingehalten werden.

VI. Projektbeschrieb

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Richtprojekt von Hosoya Schaefer gibt die Aussenhülle der Gartenhäuser A–C vor und ist zwingend zu übernehmen. In der Ausgestaltung der Flächen ist die Stadt hingegen relativ frei. In Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum Frohmatt und der Dienststelle Soziokultur wurde ein Raumkonzept für altersgerechtes Wohnen erarbeitet:

---

[8] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger, Grundlagen und Empfehlungen, Merkblatt vom Juni 2022, S. 5.

- Das ganze Haus sowie die Wohnungen sind schwellenlos erschlossen.
- Die Liftanlage befindet sich in der Mitte des Gebäudes; die Wohnungen sind darum herum angeordnet.
- Geplant sind 15 3.5-Zimmer-Wohnungen à 70–80m^2 und 11 2.5-Zimmer-Wohnungen à 50–60m^2.
- Die Wohnungen sind sehr hell, die Loggias bzw. Balkone sind so angeordnet, dass sie viel Privatsphäre vermitteln.
- Zwischen den Zimmern bestehen kurze Gehdistanzen, und die Küchen- und Badezimmereinrichtungen sind speziell auf die Zielgruppe betagter Menschen abgestimmt.
- Da viele Menschen im Seniorenalter noch mobil sind, gibt es Auto- und Veloabstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage der Gartenhäuser A–C.
- Im 4. Obergeschoss sind ein Gemeinschaftsraum mit Küche und teils überdachter Terrasse geplant, ferner ein kleiner Fitnessraum sowie ein Besprechungszimmer, bspw. für Unterstützungs- und Beratungsgespräche der Pro Senectute oder Soziokultur. Für die Konzeption des Dachgeschosses wurden externe Sachverständige, die Soziokultur sowie Erfahrungen aus den Alterszentren beigezogen. Es ist in erster Linie auf die Bedürfnisse der älteren Zielgruppe ausgerichtet.[9] Darüber hinaus sollen Gemeinschaftsraum und Terrasse aber auch als Treffpunkt für das ganze Quartier genutzt werden können.
- Im Untergeschoss befindet sich ein Abstellraum für die Hauswartung.
- Die Beheizung der gesamten Überbauung ist über eine Erdsonde vorgesehen, deren Laufzeit auf 20–25 Jahre geschätzt wird. Danach kann zu einer Energiezentrale über den Verbund gewechselt werden.

VII. Finanzielle Aspekte

Die Kosten und Finanzierung des Projekts sind in Kapitel 5 der Weisung 15 ausführlich dargestellt. An dieser Stelle erfolgen einige **zusätzliche Bemerkungen:**

- *Planungs- und Projektierungskosten (Ziffer 5.1 der Weisung 15)*

  Insgesamt sind CHF 650'000 an Planungs- und Projektierungskosten gesprochen worden. Dieser Kredit wird bis zur Baueingabe vollständig aufgebraucht sein. In den Berechnungen der Bau- und Folgekosten (Ziffern 5.3 und 5.7 der Weisung 15) sind davon CHF 400'000 enthalten. Die CHF 250'000, welche für den Wettbewerb und die Ausschreibung von preisgünstigem Wohnraum aufgewendet wurden, sind nicht berücksichtigt.

- *Landkosten (Ziffer 5.2 der Weisung 15)*

  Die Parzelle Büelenstrasse 5/7 wird mit einem Buchwert von CHF 3.5 Mio. veranschlagt. Der aktuelle Verkehrswert beträgt CHF 7 Mio. Unter Berücksichtigung gegenläufiger politischer Interessen wird für die mutmassliche Mietzinsberechnung der 26 geplanten Wohnungen mit einem Mittelwert von CHF 5.25 Mio. kalkuliert.

- *Mehrwertabgabe (Ziffer 5.5 der Weisung 15)*

  Die vertraglich vereinbarte Mehrwertabgabe, welche die MEWA AG an die Stadt Wädenswil bezahlt, beträgt CHF 1.72 Mio. Sie muss nicht verzinst werden und

---

9 Siehe dazu auch vorne Ziffer V.1.

generiert auch keinen Ertrag auf die Baukosten. Die Mehrwertabgabe muss zweckgebunden für Massnahmen, die der Bevölkerung im betreffenden Quartier (insbesondere Gartenhaus B der Stadt) zugutekommen oder in Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitskonzept eingesetzt werden.

- *Baukosten (Ziffer 5.3 der Weisung 15)*

  Für das Projekt des Ersatzneubaus Gartenhaus B auf der Parzelle WE5281 wird ein Verpflichtungskredit von CHF 15.5 Mio. +/-15% beantragt. CHF 1.72 Mio. dieses Verpflichtungskredits werden durch die Mehrwertabgabe finanziert.

- *Folgekosten und mutmasslicher Mietzinsertrag (Ziffer 5.7 der Weisung 15)*

  Die Summe der jährlichen Folgekosten wird mit CHF 565'400 veranschlagt. Die mutmasslichen Mietzinseinnahmen von CHF 660'000 wurden folgendermassen errechnet:

Baukosten (Ziff. 5.3 der Weisung)	CHF 15'900’000
Landwert (Ziffer 5.2 der Weisung)	CHF 5'250’000
Im Projekt nicht berücksichtige Planungskosten	CHF 250’000
abzüglich Mehrwertabgabe	- CHF 1'720’000
Gesamtkosten	**CHF 19'680’000**

  Gemäss Kapitel 4 der Immobilienstrategie steht für Immobilien im Finanzvermögen eine angemessene Rendite im Vordergrund. Darüber hinaus sollen aber auch zusätzliche Ziele im öffentlichen Interesse angestrebt werden. Für Wädenswil bewegt sich die Bandbreite für eine marktübliche Bruttorendite zwischen 3.3–3.5%. Rechnet man demzufolge mit einer Markt-Bruttorendite von 3.35% für die Gesamtkosten von CHF 19.68 Mio., ergibt sich der in Ziffer 5.7 der Weisung 15 ausgewiesene jährliche Mietzinsertrag von CHF 660'000.

  Eine detaillierte Berechnung der Mietzinsen für die einzelnen Wohnungen hat noch nicht stattgefunden und erfolgt später unter Berücksichtigung der Marktmieten. Die Stadt will nicht preistreibend wirken und orientiert sich dementsprechend nicht an den maximalen Marktmieten.

VIII. Debatten in der Sachkommission

Die Sachkommission hat sich in fünf Sitzungen eingehend und sehr kritisch mit der Weisung 15 auseinandergesetzt. Dabei gliederten sich die Diskussionen im Wesentlichen in zwei Etappen, wobei die erste von erheblichen Zweifeln, Unzufriedenheit und Risikobefürchtungen geprägt war und höchstwahrscheinlich zu einer Ablehnung des Geschäfts geführt hätte.

1. Kritik an der Weisung und am stadträtlichen Vorgehen

Die Verantwortlichen für das Projekt, Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen und Frank Seboldt, Leiter Immobilien, räumten anlässlich der Präsentation der Weisung 15 ein, dass das Projekt von Beginn weg suboptimal aufgegleist worden war. Das Sieger- und später verbindliche Richtprojekt von Hosoya Schaefer Architects AG eignet sich nicht für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Insofern handelt es sich um eine Fehleinschätzung der Stadt. Architektur und Ausstattungen zeugen vielmehr von einer teuren

Bauweise im gehobenen Preissegment, was sich mit gemeinnützigem Wohnraum schlicht nicht vereinbaren lässt. Günstiger Wohnraum muss von Anfang an als solcher geplant und projektiert werden und kann nicht in Zusammenarbeit mit einem Baukonsortium im Rahmen eines fixfertigen Richtprojekts realisiert werden.

Die Sachkommission bemängelt diese Ausgangslage und ebenso den zeitlichen Druck, zumal die drei Bauherrschaften der Gartenhäuser A, B und C möglichst gemeinsam agieren sollten. Stadt- und Gemeinderat haben praktisch keinen Entscheidungsspielraum. Mit einer Ablehnung der Weisung würde man sehr viel Geld vernichten sowie die Vertrauenswürdigkeit und Reputation der Stadt aufs Spiel setzen. Noch anlässlich der Budgetdebatte 2023 musste sich der Gemeinderat jedoch von der Exekutive vorwerfen lassen, er solle sich unter dem Jahr bemühen, das strukturelle Defizit abzubauen und nicht erst im Dezember zum Voranschlag Nein sagen. Doch jetzt sieht sich die Sachkommission genötigt, einen Verpflichtungskredit von über CHF 15 Mio. zu bewilligen für ein Projekt, das nicht einmal einer Kernaufgabe der öffentlichen Hand dient. Denn mit den geplanten Wohnungen wird ein Segment von älteren Menschen angesprochen, die sich Marktmietpreise ohne städtische Vergünstigungen leisten könnten.[10]

Vor dem Hintergrund der hängigen «Bodeninitiative» der Linksparteien ernteten auch die in der Weisung verschiedentlich erwähnten Verkaufsoptionen teilweise herbe Kritik. Für die Büelenhäuser selber ist diese Option gemäss Stadtrat zwar vom Tisch, doch wird für die Finanzierung des Gartenhausprojekts der Verkauf von angeblich für öffentliche Zwecke ungeeignete Grundstücke am Rotweg sowie in der Au in Erwägung gezogen. Auch hier muss zuerst der Ausgang der Abstimmung über die «Bodeninitiative» abgewartet werden. Ob für die Zentrumsplanung in der Au die fragliche Parzelle benötigt wird, ist heute noch ungewiss. Verschiedene Sachkommissionsmitglieder sind der Meinung, der Erlös aus Immobilienverkäufen in der Au sollte auch den Bewohnenden dieses Ortsteils zugutekommen und nicht gesamthaft nach Wädenswil fliessen.

2. Kritische Beurteilung des Richtprojekts an sich

Auch vom Projekt für das Gartenhaus B zeigte sich die Sachkommission nicht begeistert. Vor allem die Konzeption eines Gemeinschaftsraums für das ganze Quartier im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses für ältere Personen stiess auf Unverständnis. Dessen Grösse mit Dachterrasse, Infrastruktur und traumhafter Aussicht heben die Nachteile einer solchen Planung nach Auffassung der Kommission nicht auf. Gemäss Weisung 15[11] soll der Raum zwar vorwiegend auf die Nutzung durch die Bewohnenden des Gartenhauses B ausgerichtet sein, aber auch dem ganzen Quartier als Treffpunkt und für private Anlässe zur Verfügung stehen. Der Gemeinschaftsraum soll über die Mehrwertabgabe von CHF 1.72 Mio. und nicht mit Steuergeldern finanziert werden. Die Stadtverwaltung (bspw. Soziokultur) wird sich um die Bewirtschaftung und Reservation kümmern und den Raum ohne Personal zur Verfügung stellen. Die variablen Kosten (bspw. für die Reinigung) werden über die Nebenkosten abgerechnet.

Für die Sachkommission überwiegen indessen die Nachteile. Räumlichkeiten und Terrasse bieten Platz für sehr viele Leute. Konflikte, Reklamationen und Lärmemissionen im Freien, im Treppenhaus und Lift scheinen vorprogrammiert. Zudem kommt die Annahme, diese Gemeinschaftsanlage koste genau CHF 1.72 Mio. – salopp ausgedrückt – plump daher. Die Stadt muss auch hier versuchen, ein Prestigeobjekt mit Gemeinnützigkeit unter einen Hut zu bringen. Die maximale Dachgeschossfläche beträgt 2400m^2. Anstatt eines Gemeinschaftsraums sollten dort nach Auffassung der Sachkommission ebenfalls Wohnungen eingerichtet werden, was mehr Mietzinsen generieren würde. Der

---

10 Vgl. dazu das Fazit auf S. 5 der Weisung 15: «etwas unter den üblichen Marktpreisen».
11 Vgl. Ziffern 3 und 5.5.

Gemeinschaftsraum gehört stattdessen ins Erdgeschoss oder soll bspw. als Pavillon an anderer Stelle des Areals realisiert werden, wo er für das gesamte Quartier zugänglich ist.

Für die Sachkommission fehlt es ferner an der für ein so teures Projekt gebotenen Kostentransparenz. Weder Ziffer 5 der Weisung noch die stadträtlichen Antworten auf diverse Fragen geben hierzu befriedigenden Aufschluss. Das Projekt eignet sich nachweislich nicht für preisgünstigen Wohnraum. Folglich wird versucht, es mit altersgerechtem Wohnraum zu vereinen. Damit wird jedoch eine ältere Zielgruppe angesprochen, welche eine städtische Subventionierung auf Kosten der Steuerzahlenden gar nicht benötigt. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb nicht Marktmietpreise gefordert werden. Die Zusatzdienstleistungen für die Bewohnenden sowie die Verwaltung und Vermietung der Liegenschaft könnten ferner zusätzliche Stellen notwendig machen. Die Sachkommission befürchtet, dass die Stadt mit der Handlungsoption «selber bauen» einen Verlust einfahren könnte, der das strukturelle Defizit noch weiter erhöht. Eine Auflage an die Bauherrenvertretung, die Baukosten möglichst tief zu halten, dürfte kaum Wirkung erzeugen, zumal es sich um ein kostspieliges Projekt handelt, das gar nicht günstig gebaut werden kann.

Will man nicht, dass die Stadt selber baut, bliebe praktisch nur noch die Option der Abgabe im Baurecht bspw. an eine Genossenschaft. Entsprechende Bemühungen sind bislang allerdings gescheitert. Weder aus der Weisung noch aus den Antworten zu den Fragenkatalogen geht indessen hervor, woran und zu welchen Konditionen verhandelt wurde. Wie die Sachkommission in Erfahrung bringen konnte, lag ein Baurechtszinsangebot von CHF 90'000 auf dem Tisch. Gemäss Ziff. 5.7 der Weisung rechnet der Stadtrat mit einem Nettoertrag von CHF 94'600. Die Sachkommission würde den leicht geringfügigeren Baurechtszins vorziehen. Die Stadt hätte dann gesicherte Einkünfte, das Risiko, dass die Mietzinsen die Gesamtkosten nicht decken, entfiele und mit dem Betrieb durch eine Genossenschaft würden auch wiederkehrende Unterhalts- Verwaltungs- und Personalkosten entfallen.

3. Zwischenfazit der Sachkommission

Die zumeist vernichtenden Voten der Sachkommissionsmitglieder in dieser ersten Diskussionsrunde liessen eine Ablehnung der Weisung 15 als sehr wahrscheinlich erscheinen.

Stattdessen hätte der Stadtrat beauftragt werden sollen,

- ♣ nochmals mit einer Genossenschaft zu verhandeln und die Liegenschaft im Baurecht zu überlassen.
- ♣ im Dachgeschoss Wohnungen einzurichten, wodurch mehr Mietzinse generiert werden können.
- ♣ den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss oder anderweitig auf dem Areal zu errichten, wo er nicht nur den Bewohnenden des Gartenhauses B sondern für das ganze Quartier zugänglich ist.

4. Zusätzliche Erläuterungen des Stadtrats zur Weisung 15

Aufgrund der überwiegend negativen Zwischenbilanz der Kommissionsdebatten befürchtete der Stadtrat ein Scheitern des Gesamtprojekts zufolge sog. unheiliger Allianzen. Im allseitigen Interesse an einer konstruktiven Lösung traf man sich in der Folge zu einer weiteren Verhandlungsrunde, anlässlich der es dem Stadtrat gelungen ist,

zusätzliche Aspekte und mehr Transparenz in die Vorlage einzubringen, welche **aus der Weisung 15 bislang nicht hervorgegangen** sind.

4.1 Investition zur Rentabilisierung

Gemäss der Liegenschaftenstrategie steht für Immobilien im Finanzvermögen eine angemessene Rendite im Vordergrund. Für neue Mehrfamilienhäuser in Wädenswil beträgt die Marktrendite 3.2–3.5%. Für das Projekt Gartenhaus B wird eine Rendite von 3.35% erwartet mit der klaren Absicht des Stadtrats, keine Steuergelder einfliessen zu lassen. Zielgruppe sind ältere Menschen, die finanziell in der Lage sind, diese Rendite sicherzustellen.

Ein Verlustgeschäft, welches am Ende mit Steuergeldern gestopft werden muss, um finanziell gut situierte Personen zu subventionieren, kann somit ausgeschlossen werden.

4.2 Bevorzugung von Wädenswilerinnen und Wädenswilern

Während der Bedarf an Alterswohnraum für das untere Einkommenssegment mit den Siedlungen «Bin Rääbe» und «Tobelrai» abgedeckt ist, fehlt es an entsprechenden Wohnungen für den oberen Mittelstand. Für diese Zielgruppe steht im Vordergrund, dass sie in Wädenswil bleiben können, auch wenn sie dafür einen höheren Mietzins entrichten müssen. Die Stadt als Vermieterin kann sicherstellen, dass in der Tat auch bereits in Wädenswil wohnhafte Personen favorisiert werden.

4.3 Finanzieller Impact von altersgerechtem Wohnraum

Die Betreuungskosten und Pflegebeiträge gehören regelmässig zu den grössten Ausgabenposten der städtischen Rechnungen. Ein Grund hierfür ist, dass betagte Menschen, welche wegen ihrer Lebenssituation oder ihrer Gesundheit nicht mehr in ihrer angestammten Liegenschaft leben können, vorzeitig ins Heim eintreten, obwohl der Pflegebedarf noch sehr geringfügig ist, sie aber in Wädenswil keine altersgerechte Wohnung finden. Diese Entwicklung generiert für die Stadt erhebliche Kosten, weil die Heimtaxenfinanzierung für alle Bürgerinnen und Bürger gleich ist, unabhängig davon ob es sich um Vermögende oder Sozialhilfebeziehende handelt. Die Weisung 15 hat somit auch zum Ziel, betagte Menschen möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu lassen und gleichzeitig den Steuerhaushalt zu entlasten.

4.4 Mangelnde Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau

Das Richtprojekt von Hosoya Schaefer eignet sich bekanntlich nicht für die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen.[12] Daran würde auch eine Ablehnung der Weisung 15 bzw. eine Vergabe an eine Genossenschaft nichts ändern. Auch eine Baugenossenschaft könnte die Baukosten und den Einrichtungskomfort nicht senken. Diese Kosten waren der Hauptgrund, weshalb die Verhandlungen scheiterten. Nicht prognostizierbar ist ferner, ob bzw. wie viel von den Planungskosten (bisher CHF 650’000) weitergegeben werden könnten. Allenfalls riskierte die Stadt einen Sofortabschreiber.

Sozial günstiger Wohnungsraum liesse sich vorliegendenfalls höchstens realisieren, wenn erhebliche Steuermittel investiert würden, was indessen weder im Stadt- noch im Gemeinderat eine Mehrheit finden dürfte.

Die Befürchtung, dass die Stadt teurer baut als Private, ist gemäss Stadtrat ebenfalls unbegründet. Dank einem direkten Kostenvergleich der drei Bauherrschaften A, B und

---

12 Siehe dazu vorne Ziffer VIII.1.

C über die gesamte Bauphase besteht volle Transparenz und es können Synergien genutzt werden.

4.5 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan MEWA ist ein weiterer Grund, weshalb die Stadt Wädenswil das vorliegende Projekt realisieren sollte. Sie hat sich beim Wettbewerb eingebracht und die Mehrwertabgabe geltend gemacht. Jetzt auszusteigen, um später zu bauen oder die bestehenden Büelenhäuser als Sozialwohnraum zu belassen, würde die anderen Konsortiumspartner zu sehr einschränken und führte zu einem Scherbenhaufen.[13] Zudem ist für die Sanierung der beiden offensichtlich baufälligen Häuser kein Alternativprojekt vorhanden.

4.6 Gemeinschaftsräumlichkeiten

Eine Realisierung des Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss, wie es die Sachkommission vorschlägt,[14] wäre gemäss den Ausführungen des Stadtrats nur sehr schwer zu realisieren. Aufgrund des Baugrundrisses besteht keine Möglichkeit, eine genügend grosse Fläche zu schaffen. Es müssten zwei Wohnungen zusammengelegt werden, was mit erheblichen baulichen Veränderungen verbunden wäre. Eine Erschliessung von aussen ist nicht vorgesehen, und eine Überdachung des Aussenbereichs passt nicht ins Gesamtkonzept.

Umgekehrt könnten die geplanten Gemeinschaftsräume im Dachgeschoss im Bedarfsfall mit verhältnismässig wenig Aufwand in eine Wohnung umgebaut werden. Allerdings müsste dann auch die Verwendung der Mehrwertabgabe neu verhandelt werden.

Auch Verhandlungen über eine gemeinsame Nutzung eines Gemeinschaftsraums in der Begegnungszone auf dem MEWA-Areal verliefen erfolglos. Die Idee hätte für die Bewohnenden des Gartenhauses B zudem den Nachteil, dass sie den Raum auf der anderen Seite des Baches in erheblicher Distanz weniger nutzen würden, als im eigenen Haus.

Der Stadtrat räumt durchaus ein, dass der Hauptnutzen des Gemeinschaftsraums auf das Gartenhaus B fokussiert und in erster Linie auf die Bedürfnisse von altersgerechtem Wohnraum abgestimmt ist. Doch soll er darüber hinaus auch den anderen Quartierbewohnenden als Treffpunkt dienen. Um zu Recht befürchteten Nutzungskonflikten zu begegnen, muss ein Benutzungsreglement ausgearbeitet werden. Party und Disco bis in die Nacht- und Morgenstunden sind nicht vorgesehen. Gedacht wird stattdessen bspw. an Nachmittagsveranstaltungen der Pro Senectute oder von Seniorengruppen. Gemäss den Erfahrungen der Soziokultur verfügt die Stadt über kein geeignetes Raumangebot für solche Anlässe. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume für altersgerechtes Wohnen essentiell.[15] Insoweit wehrt sich der Stadtrat auch gegen den Einwand, der Gemeinschaftsraum sei eine Konzession an die Soziokultur. Die Mehrwertabgabe von CHF 1.72 Mio. wäre damit sinnvoll investiert, auch wenn nicht jede(r) im Quartier denselben Nutzen hat.

---

13 Siehe zu den möglichen Folgen vorne Ziffer V.3.
14 Siehe dazu vorne Ziffern VIII.2.
15 Siehe auch vorne Ziffer V.1.

5. Schlussfolgerung der Sachkommission

Aufgrund der zusätzlichen Erläuterungen des Stadtrats gemäss den Ziffern VIII/4.1–4.6 gelangt die Sachkommission insgesamt zum Schluss, dass die angestrebte Lösung die – den Umständen entsprechend – bestmögliche sein dürfte.

Eine Kommissionsminderheit ist jedoch mit der vom Stadtrat beabsichtigten Verwendung der Mehrwertabgabe von CHF 1.72 Mio. nicht einverstanden.[16]

Ansonsten ist das Projekt in Zusammenhang mit der Immobilienstrategie für Liegenschaften im FV zu betrachten und verspricht eine Rentabilität von 3.35%. Es wird eine ältere Zielgruppe angesprochen, welche diese auch gewährleisten kann. Von der Verwendung von Steuergeldern wird abgesehen. Die Schaffung altersgerechten Wohnraums ist ein stadträtliches Legislaturziel und soll vorzeitigen bzw. nicht nötigen Heimeintritten entgegenwirken, was zugleich den städtischen Finanzhaushalt entlastet. In den kommenden 20 Jahren dürfte sich die Bevölkerung mit Altersjahr 80+ in Wädenswil verdoppeln, womit auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in einem höheren Preissegment steigt. Entsprechend sollen bereits in Wädenswil wohnhafte Personen bevorzugt werden.

Mit einer Ablehnung der Weisung 15 und einer Übertragung der Liegenschaft an eine nicht gewinnorientierte Organisation könnte gleichwohl kein günstiger Wohnraum realisiert werden, denn das Richtprojekt mit dem gehobenen Ausbaustandard bleibt verbindlich.

Begeisterung mag in der Sachkommission dennoch nicht aufkommen. Das Projekt wurde suboptimal aufgegleist. Die Stadt hätte sich nie als Bauherrin an einem Konsortium beteiligen dürfen, welches sich im Rahmen eines Wettbewerbs für ein Architekturbüro entscheidet, das für Projekte im gehobenen Bereich bekannt ist. Die gewählte Vorgehensweise läuft dem Ziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum diametral entgegen. Sowohl die Sachkommission als auch der Gemeinderat stehen buchstäblich mit dem Rücken zur Wand und haben im Grunde gar keine andere Wahl, als der Weisung – zähneknirschend – zuzustimmen.

Die Sachkommission erwartet, dass der Stadtrat hieraus seine Lehren gezogen hat und in der Zukunft auf derartige Projekte verzichtet.

6. Splitting des Mehrwertausgleichs – Minderheitsantrag

Die Sachkommission ist sich insofern einig, als Gemeinschaftsräume für das ganze Quartier auf dem Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses für betagte Menschen wenig glücklich ist.

Eine **Minderheit der Sachkommission** von drei Mitgliedern wünscht eine breitere Abdeckung der Interessen im Quartier, ohne freilich die Bedürfnisse der älteren Menschen in Frage stellen – geschweige denn konkurrenzieren – zu wollen. Ihres Erachtens suggerieren die Ausführungen in Ziffer 5.5 der stadträtlichen Weisung,[17] dass die Kosten für die Erstellung des Gemeinschaftsraums einschliesslich Dachterrasse – wie durch Zufall – genau dem Betrag des Mehrwertausgleichs entsprechen. Das dürfte kaum zutreffen und erscheint wenig kreativ. Um zu vermeiden, dass der Gesamtbetrag im Gemeinschaftsraum «verschwindet», will die Kommissionsminderheit CHF 600'000 der Mehrwertabgabe anderweitig investieren, um die Wohn- und Lebensqualität sämtlicher Quartierbewohnenden zu erhöhen. Der Stadtrat soll deshalb beauftragt werden,

---

16 Siehe dazu ausführlich hinten Ziffer VIII.6.

17 Vgl. S. 5: «Der Stadtrat möchte diesen Betrag für den Bau von Gemeinschaftsräumen im 4. Obergeschoss inkl. Dachterrasse (Details dazu vgl. Raumkonzept) verwenden.»

entsprechende Optionen zu prüfen und ein Projekt auszuarbeiten. Mögliche, *nicht abschliessende* Beispiele wären eine Anschubfinanzierung für eine öffentliche Ladestation für E-Autos, die Ermöglichung eines neuen elektrifizierten Mobility-Parkplatzes, gedeckte Fahrradunterstände, ein Kinderspielplatz oder Kindergarten.

Eine **Kommissionsmehrheit** unterstützt gleichwohl die Absicht des Stadtrats, den gesamten Mehrwertausgleich von CHF 1.72 Mio. für die Gemeinschaftsräume zu investieren, auch wenn diese vorwiegend auf die Kriterien von altersgerechtem Wohnraum ausgerichtet sind.[18] Sie vermutet, dass die meisten Alternativvorschläge der Minderheit ohnehin schon im Rahmen des Gesamtprojekts realisiert werden und moniert, dass sich der Verpflichtungskredit um den Betrag der Mehrwertabgabe reduziert, was ebenso der Gemeinschaft zugutekommt und letztlich auch die Baukosten tiefer hält, weil keine zusätzlichen Kosten anfallen.

IX. Anträge der Sachkommission

A) Die ***einstimmige Sachkommission*** beantragt unveränderte Zustimmung zu den Anträgen des Stadtrats gemäss Weisung 15:

1. Für die Überbauung der Büelenhäuser an der Büelenstrasse 5 und 7 auf dem MEWA-Areal mit zwei Mehrfamilienhäusern wird ein Verpflichtungskredit von CHF 15.5 Mio. +/-15% (inkl. MWSt) bewilligt.
2. CHF 1.72 Mio. des Verpflichtungskredits werden durch die Einnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile vom 4. August 2022 finanziert.
3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand April 2023) bis zur Bauausführung.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

B) Betreffend Verwendung des Mehrwertausgleichs von CHF 1.72 Mio. stellt eine ***Minderheit der Sachkommission*** zusätzlich folgenden Antrag:

1. CHF 1.12 Mio. sind für den Bau von Gemeinschaftsräumen im 4. Obergeschoss inkl. Dachterrasse (gemäss Raumkonzept in Ziffer 3 der Weisung 15) zu verwenden.
2. CHF 0.6 Mio. sollen anderweitig investiert werden (vgl. dazu die nicht abschliessend genannten Beispiele vorne Ziffer VIII.6), um die Lebensqualität im betroffenen Quartier zu erhöhen.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, entsprechende Optionen zu prüfen und ein Projekt auszuarbeiten.

Wädenswil, 17. Mai 2024

Sachkommission
des Gemeinderats Wädenswil

Charlotte M. Baer, Präsidentin

[18] Vgl. dazu vorne Ziffern V.1 und VIII.2.