

## **Gemeindeabstimmungen vom 8. März 2026**

**1**

Teilrevision der Gemeindeordnung

**2**

Erweiterungsbau und Sanierung Alterssiedlung  
«Bin Rääbe», Schlossbergstrasse 13/15, Wädenswil

- Sollten Ihre Abstimmungsunterlagen nicht vollständig sein, wenden Sie sich an die Stadtverwaltung Wädenswil, Dienststelle Einwohnerdienste, unter der Telefonnummer 044 789 72 22.
- Weitere Informationen und Anleitungen zur korrekten Stimmabgabe finden Sie unter [www.waedenswil.ch/abstimmungen/informationen](http://www.waedenswil.ch/abstimmungen/informationen)

# Inhaltsverzeichnis

---

## 1 Teilrevision der Gemeindeordnung

---

<b>Antrag</b>	<b>6</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>7</b>
<b>Bericht</b>	<b>7</b>
1. Ausgangslage	7
2. Teilrevision der Gemeindeordnung in Bezug auf die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder	8
3. Haltung des Gemeinderats und des Stadtrats	8
4. Empfehlung an die Stimmberechtigten	8



## Inhaltsverzeichnis

---

### 2 Erweiterungsbau und Sanierung Alterssiedlung «Bin Rääbe», Schlossbergstrasse 13/15, Wädenswil

---

<b>Antrag</b>	<b>9</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>10</b>
<b>Bericht</b>	<b>10</b>
1. Ausgangslage	10
2. Projektziele	11
3. Projekt- und Baubeschrieb	11
4. Pläne und Visualisierungen	12
5. Übergangswohnungen	13
6. Energieträger	13
7. Baukosten	14
8. Folgekosten	14
9. Gesamtkredit	14
10. Termine	14
11. Haltung des Gemeinderats und des Stadtrats	14
12. Empfehlung an die Stimmberechtigten	15

# 1 Teilrevision der Gemeindeordnung

---

## Antrag

---

### Gemeindeabstimmung vom 8. März 2026

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 11 Ziff. 1 Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

#### **Teilrevision der Gemeindeordnung in Bezug auf die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 8. März 2026, Ihre Stimme abzugeben. Die Annahme oder Ablehnung der Teilrevision der Gemeindeordnung ist auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» zu beantworten.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Wädenswil, 12. Januar 2026

## Das Wichtigste in Kürze

---

Das kantonale Gesetz über die politischen Rechte (GPR) regelt die Grundsätze zur Durchführung von Abstimmungen und Wahlen. Die städtischen Regelungen zu den politischen Rechten sind in der Gemeindeordnung (GO) verankert. Im Herbst 2022 wurde das GPR geändert. Diese Änderungen führen dazu, dass auch in der GO Anpassungen vorzunehmen sind. Über Änderungen der GO entscheiden die Stimmberechtigten.

Der Kanton hat die Festlegung der Anzahl Mitglieder im Wahlbüro neu geregelt. In der Folge ist in der Gemeindeordnung entweder die Mitgliederzahl des Wahlbüros festzulegen oder dies dem Gemeindevorstand (Stadtrat) zu übertragen. Da eine Festlegung der Mitgliederzahl in der GO zu einschränkend wäre, soll die Kompetenz an den Stadtrat übertragen werden.

Der Gemeinderat hat dieser Änderung an seiner Sitzung vom 8. Dezember 2025 einstimmig (35:0) zugestimmt. Art. 27 der Gemeindeordnung ist entsprechend zu ergänzen.

### Empfehlung an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen die Annahme der Teilrevision der Gemeindeordnung in Bezug auf die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder.

## Bericht

---

### 1. Ausgangslage

Das Wahlbüro ist auf Gemeindeebene für die ordnungsgemässe Durchführung von Wahlen und Abstimmungen verantwortlich. Es besorgt insbesondere den Urnendienst sowie die Auszählung und Auswertung der Stimm- und Wahlzettel. Der Stadtpräsident steht dem Wahlbüro vor.

Im Kanton Zürich regelt das Gesetz über die politischen Rechte (GPR) die Grundsätze zur Durchführung von Abstimmungen und Wahlen. Mit Inkraftsetzungsdatum per 1. Oktober 2022 wurden Bestimmungen zur Wahl- und Abstimmungsorganisation geändert.

Nach § 14 Abs. 1 GPR besteht in jeder politischen Gemeinde ein Wahlbüro von mindestens fünf Mitgliedern. Gestützt auf Abs. 2 kann die Mitgliederzahl in der Gemeindeordnung erhöht oder dies dem Gemeindevorstand (Stadtrat) übertragen werden.

Ohne Regelung der Anzahl Wahlbüromitglieder in der Gemeindeordnung oder Übertragung der Festlegung der Mitgliederzahl an den Stadtrat liegt die Anzahl der Wahl-

büromitglieder bei fünf Personen. Dies wäre für die Grösse der Stadt Wädenswil und die Anzahl Stimmberechtigten bei weitem unzureichend.

Damit der Stadtrat als wahlleitende Behörde bei sich ändernden Umständen die Mitgliederzahl anpassen kann, wird auf die Festschreibung der Anzahl Wahlbüromitglieder in der Gemeindeordnung verzichtet. Vielmehr soll der Stadtrat ermächtigt werden, die Anzahl Wahlbüromitglieder zu bestimmen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Dezember 2025 einstimmig beschlossen, dem Stadtrat die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder zu übertragen. Diese Kompetenz ist in der Gemeindeordnung zu verankern.

## **2. Teilrevision der Gemeindeordnung in Bezug auf die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder**

Um dem Stadtrat die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder zu übertragen, ist die Gemeindeordnung Art. 27 wie folgt zu ergänzen:

### **Art. 27 Allgemeine Verwaltungsbefugnisse**

Dem Stadtrat stehen unübertragbar zu:

[Ziffern 1–9]

*10. die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder (neu)*

## **3. Haltung des Gemeinderats und des Stadtrats**

Sowohl der Gemeinderat als auch der Stadtrat sprechen sich für die Ergänzung der Gemeindeordnung aus.

## **4. Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen die Annahme der Teilrevision der Gemeindeordnung in Bezug auf die Festlegung der Anzahl Wahlbüromitglieder.



Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite  
[www.waedenswil.ch/abstimmungen](http://www.waedenswil.ch/abstimmungen)

## **2 Erweiterungsbau und Sanierung Alterssiedlung «Bin Rääbe», Schlossbergstrasse 13/15, Wädenswil**

---

### **Antrag**

---

#### **Gemeindeabstimmung vom 8. März 2026**

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 11 Ziff. 7 Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgendes Kreditbegehren zur Abstimmung:

#### **Bewilligung eines Kredits von CHF 17'980'000 für die Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung «Bin Rääbe».**

Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Oktober 2024) und der Bauausführung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 8. März 2026, Ihre Stimme abzugeben. Die Annahme oder Ablehnung des Kredits ist auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» zu beantworten.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Wädenswil, 12. Januar 2026

## Das Wichtigste in Kürze

---

Die Alterssiedlung «Bin Rääbe» an der Schlossbergstrasse 13/15 bietet seit über vierzig Jahren preisgünstigen Wohnraum für ältere Menschen. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen. Besonders im Gebäudeteil A (Schlossbergstrasse 15) fehlen grösstenteils eigene Nasszellen, bestehende Bäder sind nicht barrierefrei und die Küchen veraltet. Angesichts steigender Nachfrage hat der Stadtrat den Legislatorschwerpunkt «Wohnen im Alter» gesetzt und ein umfassendes Projekt beschlossen.

Das Vorhaben umfasst einen Erweiterungsbau mit 16 neuen 1,5-Zimmer-Wohnungen in Holzbauweise sowie die Totalsanierung des Gebäudeteils A. Der Neubau soll dem zusätzlichen Bedarf an preisgünstigen Alterswohnungen entgegenkommen. Er erfüllt ökologische Standards, erhält eine Photovoltaikanlage und dient als Rochadefläche während der Sanierung des Nachbargebäudes. Mit der Sanierung werden hindernisfreie Zugänge, neue Bäder und Küchen geschaffen sowie energetische Verbesserungen umgesetzt. Anpassungen an die Erdbebensicherheit und den Schallschutz sind zwingend notwendig. Der Verbindungsbau wird als Begegnungsort mit einer neuen Gemeinschaftsküche aufgewertet. Das Freiraumkonzept schafft einen zentralen begrünten Innenhof und zusätzliche Veloabstellplätze.

Der Gesamtkredit beläuft sich auf CHF 17,98 Mio. (+/- 15%). Mit der Erweiterung und Sanierung können insgesamt 81 altersgerechte günstige Wohnungen in der Alterssiedlung «Bin Rääbe» zur Verfügung gestellt werden.

Nach Abschluss der Planung und erfolgter Baubewilligung soll im Januar 2027 mit der Realisierung des Erweiterungsbaus begonnen werden. Nach dessen Beendigung beginnt die Gesamtsanierung des Gebäudeteils A (Schlossbergstrasse 15). Die Fertigstellung für den Bezug ist auf Juni 2029 geplant.

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 24. November 2025 einstimmig (32:0) zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

## Bericht

---

### 1. Ausgangslage

Die Alterssiedlung «Bin Rääbe» an der Schlossbergstrasse 13/15 ist seit über vierzig Jahren ein wichtiger Bestandteil des städtischen Angebots an preisgünstigem Wohnraum für ältere Menschen. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung steigt die Nachfrage nach Alterswohnungen in allen Preislagen. Im preisgünstigen Segment ist die Nachfrage besonders gross, da das private Angebot von solchen Wohnungen in Wädenswil limitiert ist.

Der Stadtrat hat deshalb «Wohnen im Alter» als einen Schwerpunkt für die Legislatur 2022–2026 definiert. Neben den Projekten Verselbständigung des Alterszentrums Frohmatt, Ersatzbau Haus Berg in der Frohmatt, Alterswohnungen für den Mittelstand an der Büelenstrasse und der integrierten Versorgung gehört auch ein umfassendes Projekt zur Sanierung und Erweiterung der Siedlung «Bin Rääbe» dazu.

Die Siedlung besteht aus drei Gebäudeteilen: dem fünfgeschossigen Querbau (Gebäudeteil A), dem viergeschossigen Längsbau (Gebäudeteil B) sowie dem eingeschossigen Verbindungsbau (Gebäudeteil C). Während die Flachdächer in den vergangenen Jahren erneuert und der Eingangstrakt 2016 energetisch saniert wurden, sind die übrigen Gebäudeteile weitgehend im Originalzustand. Insbesondere der Gebäudeteil A weist gravierende Mängel auf: 27 Wohnungen verfügen über keine eigenen Nasszellen, sodass die Bewohnenden das Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss aufsuchen müssen. Die bestehenden Bäder sind nicht hindernisfrei und die Balkone nur über Schwellen erreichbar. Auch die Küchen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, insbesondere für ältere Menschen. Der Gebäudeteil B wurde punktuell verbessert, indem unter anderem neue Balkone angebracht und bei Wohnungswechseln die Bäder saniert und mit hindernisfreien Duschen ausgestattet wurden. Der Verbindungsbau ist funktional veraltet und bietet keine zeitgemässen Begegnungsflächen.

## **2. Projektziele**

Mit der Sanierung und Erweiterung sollen die Wohnqualität und die Hindernisfreiheit sichergestellt, die energetischen Standards verbessert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig wird die gute Bausubstanz erhalten, was Kosten spart und zur Nachhaltigkeit beiträgt. Die Mietpreise sollen auch nach der Sanierung für Personen mit bescheidenem Einkommen und für Personen mit Ergänzungsleistungen tragbar bleiben.

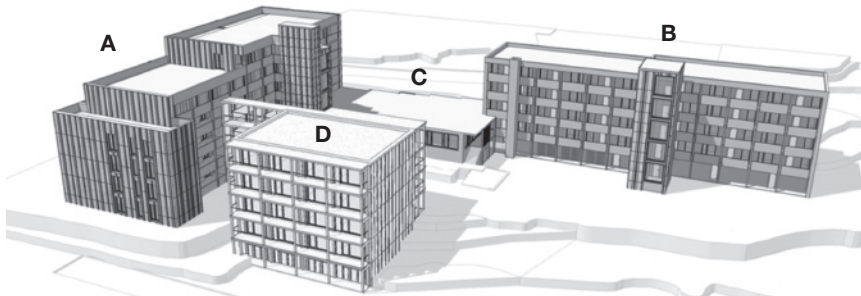
## **3. Projekt und Baubeschrieb**

Das Projekt umfasst zwei Hauptteile: den Erweiterungsbau und die Sanierung des Gebäudeteils A. Der Erweiterungsbau wird als Neubau in Holzbauweise mit einem Untergeschoss aus Recyclingbeton erstellt. Er bietet Platz für 16 neue 1,5-Zimmerwohnungen und wird nach ökologischen Kriterien geplant. Die Fassade erhält eine Begrünung, ergänzt durch textile Sonnenstoren, und orientiert sich am Minergie-A-Standard. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Der Erweiterungsbau dient nicht nur der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sondern dient auch als Rochadefläche, damit Bewohnende während der Sanierung des Gebäudeteils A in der Alterssiedlung wohnen bleiben können.

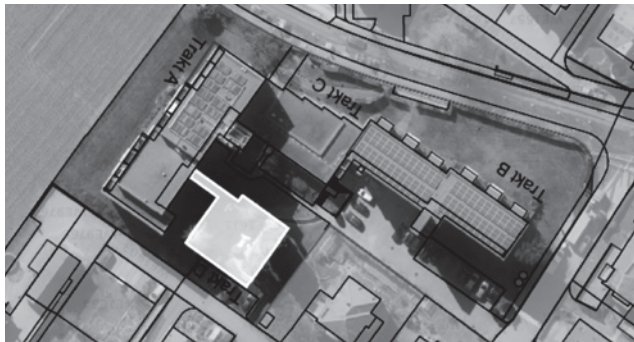
Die Sanierung des Gebäudeteils A mit einer Kernsanierung ist umfassend. Die Wohnungen werden dabei hindernisfrei gestaltet, die Bäder, die Küchen und sämtliche Böden erneuert und mit einer Fassaden- und Fenstersanierung an die heutigen energetischen Anforderungen angepasst. Anpassungen an die Erdbebensicherheit und den Schallschutz sind ebenfalls notwendig. Das Dach bleibt bestehen, da es 2012 saniert wurde und eine Solaranlage trägt.

Der Verbindungsbau wird zu einem modernen Begegnungsort mit Gemeinschaftsküche umgestaltet. Das Freiraumkonzept sieht einen neuen zentralen Hofbereich, zusätzliche Veloabstellplätze und einen Gemeinschaftsgarten vor.

#### 4. Pläne und Visualisierungen



3D-Ansicht (Nordseite) mit dem neuen Erweiterungsbau



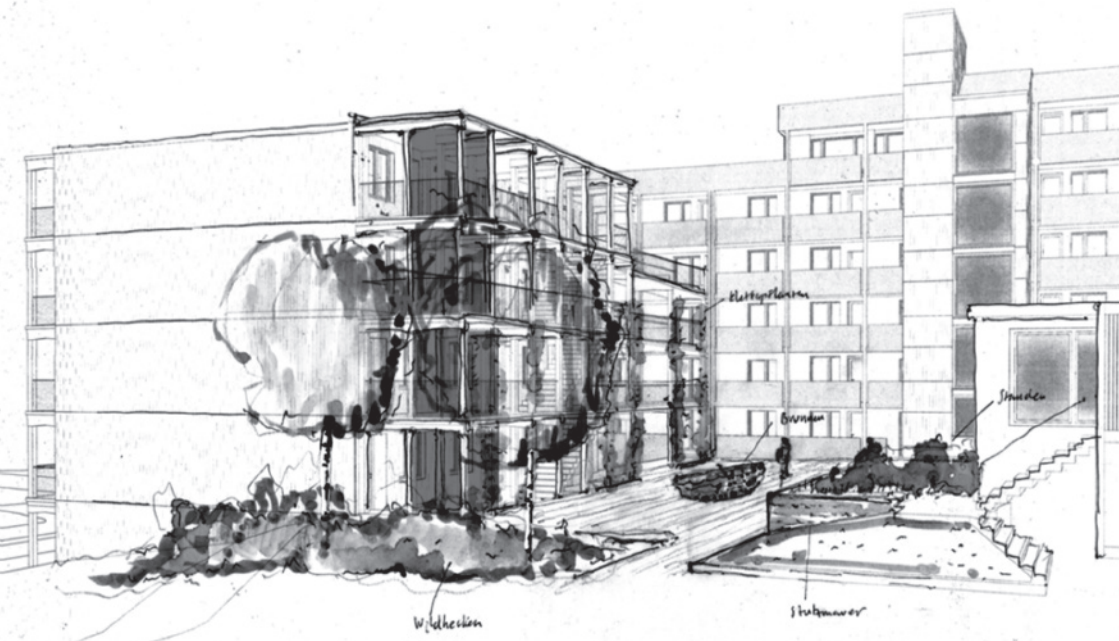
Alterssiedlung «Bin Rääbe» – Orthofoto SWISSIMAGE 2022

Trakt A: 5-geschossiger und abgetreppter Querbau, Schlossbergstrasse 15

Trakt B: 4-geschossiger Längsbau, Schlossbergstrasse 13

Trakt C: 1-geschossiger Verbindungsbau

Trakt D: 4-geschossiger Erweiterungsbau



Skizze von der Innenhofansicht mit dem Neubau im Vordergrund

## 5. Übergangswohnungen

Der Gebäudeteil A muss zum Start der Sanierung komplett geräumt und die Bewohnenden für die Sanierungsdauer von etwa einem Jahr in anderen Wohnungen untergebracht werden. Für die Unterbringung der Bewohnenden werden neben dem Erweiterungsbau und freien Wohnungen im Gebäudeteil B auch andere städtische Liegenschaften genutzt.

## 6. Energieträger

Für den Erweiterungsbau ist eine Übergangslösung mit Anschluss an die bestehende Gasheizung geplant. Sobald die neuen Fernwärmeleitungen des Energieverbands Wädenswil erstellt sind, soll die gesamte Alterssiedlung mit Fernwärme beheizt werden.

Die bestehende Solaranlage (Warmwasser) auf dem Dach des Gebäudeteils A bleibt bestehen, da das Dach in einem guten Zustand ist und nicht saniert wird. Auf dem Erweiterungsbau wird eine neue Photovoltaikanlage installiert.

## 7. Baukosten

<b>Kostenvoranschlag</b>		
Erweiterungsbau (+/- 10 %)	CHF	7'384'000
Sanierung (+/- 15 %)	CHF	9'843'000
Mitteltrakt	CHF	430'000
Bauherrenberatung	CHF	50'000
Eigenleistung	CHF	173'000
Abzüglich bereits bewilligte Planungskosten	CHF	-990'000
Zzgl. Rundung/Unvorhergesehenes	CHF	90'000
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>CHF</b>	<b>16'980'000</b>

*Erweiterungsbau: Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2024 Rubrik: Neubau  
Sanierung: Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2024, Rubrik: Umbau*

## 8. Folgekosten

Die Abschreibungen zusammen mit den kalkulatorischen Zinsen ergeben Kapitalfolgekosten von durchschnittlich CHF 634'395 pro Jahr.

Die personellen und betrieblichen Folgekosten für Unterhalt und Reinigung belaufen sich auf CHF 194'700 pro Jahr.

## 9. Gesamtkredit

Zusätzlich zu den Baukosten von CHF 16'980'000 löst das Projekt einmalige Kosten von CHF 1'000'000 aus. Daraus ergibt sich der zu bewilligende Kredit von CHF 17'980'000.

Die einmaligen Kosten setzen sich zusammen aus Mietzinsausfällen, Ausgleich höherer Mieten für Übergangswohnungen sowie Umzugskosten.

## 10. Termine

Ausgehend von einem positiven Volksentscheid kann nach erfolgter Detailplanung und Arbeitsvergaben im Januar 2027 nach Erhalt der Baubewilligung mit der Realisierung des Erweiterungsbaus begonnen werden. Nach dessen Abschluss beginnt die Gesamtsanierung des Gebäudeteils A. Die Fertigstellung für den Bezug ist auf Juni 2029 geplant.

## 11. Haltung des Gemeinderats und des Stadtrats

Der Gemeinderat hat der Vorlage an der Gemeinderatssitzung vom 24. November 2025 ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen aus folgenden Gründen ein «Ja» zur Vorlage:

- Mit der Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung «Bin Rääbe» kann einer steigenden Nachfrage nach preisgünstigen, altersgerechten Wohnungen entsprochen und gleichzeitig der Wohnstandard in den bestehenden Wohnungen erhöht werden.
- Mit dem Erweiterungsbau kann ein Teil der Bewohnenden aus dem Gebäudeteil A während der Sanierung auf dem Areal wohnen bleiben.
- Die Bausubstanz des Gebäudes A bleibt erhalten, dies bringt eine Kostenersparnis und trägt zur Nachhaltigkeit bei.
- Die Wohnungen können zu einem fairen Preis vermietet werden und sind auch für die Bewohnerinnen und Bewohner von Ergänzungsleistungen finanzierbar.

## **12. Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Stadtrat und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten die Annahme des Kredits für den Erweiterungsbau und die Sanierung Alterssiedlung «Bin Rääbe».



Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie auf der Webseite [www.waedenswil.ch/abstimmungen](http://www.waedenswil.ch/abstimmungen)

**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

[info@waedenswil.ch](mailto:info@waedenswil.ch)