



Beleuchtender Bericht zur Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im vorliegenden Beleuchtenden Bericht für die Urnenabstimmung stellt die Kirchgemeinde das Geschäft «Verkauf der Bauparzelle WE 12807 an der Johannes-Hirt-Strasse» vor. Die Kirchgemeindeversammlung hat dieses Geschäft an der Versammlung vom 2. Dezember 2025 intensiv diskutiert und beschlossen, es dem Stimmvolk an der Urnenabstimmung vom 8. März 2026 unverändert zur Annahme zu empfehlen, gemäss Art. 7, Absätze 1c und 2 unserer Kirchgemeindeordnung. Wir laden Sie herzlich ein, sich an der direkten Demokratie aktiv zu beteiligen und an der Urnenabstimmung teilzunehmen.

Urs Hanselmann, Präsident der Kirchenpflege



Verkauf der Bauparzelle WE 12807 an der Johannes-Hirt-Strasse

1. Antrag

Den Stimmberechtigten wird mit der Abstimmungsfrage «Wollen Sie die Kirchenpflege beauftragen, die Parzelle WE 12807 an der Johannes-Hirt-Strasse, 8804 Au (Wädenswil), zum besten Preis zu verkaufen?» folgende Vorlage zur Abstimmung unterbreitet:

- a) Der Verkauf der Bauparzelle WE 12807 an der Johannes-Hirt-Strasse in der Au (Wädenswil) wird genehmigt.
- b) Die Kirchenpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

2. Das Wichtigste in Kürze

In der Au, im Mittelort, besitzt die Reformierte Kirchgemeinde zwei Bauparzellen. Eine Parzelle soll nun verkauft und mit dem Verkaufserlös sollen auf der anderen Parzelle Wohnungen gebaut werden. Mit den regelmässigen Mietzins-Einnahmen kann die Kirchgemeinde die Finanzierung ihrer Leistungen langfristig wesentlich verbessern.

Die Mitgliederzahlen der Kirchgemeinde sind rückläufig, was leider einem gesellschaftlichen Trend entspricht. Die Kirchgemeinde setzt zwar viel daran, diesem Trend entgegenzuwirken. Über kurz oder lang muss sie jedoch mit rückläufigen Steuereinnahmen rechnen. Dies schmälert die finanziellen Mittel empfindlich, die sie für ihre unvermindert nachgefragten Leistungen zu Gunsten der Gesellschaft in den Bereichen Diakonie, Seelsorge, Jugendarbeit und vielem mehr benötigt. Um das zu vermeiden, sollen zusätzliche, regelmässige Einkünfte erwirtschaftet werden, indem die eine Bauparzelle verkauft wird und aus dem Ertrag auf der anderen Bauparzelle Wohnungen erstellt werden.

Die beiden Bauparzellen wurden ursprünglich für den Bau von neuem Kirchenraum in der Au erworben. Ein kirchlicher Neubau ist bei rückläufigen Mitgliederzahlen jedoch nicht mehr sinnvoll und die Landeskirche rät dringend davon ab. Dennoch bietet sich für die Reformierte Kirche in der Au eine gute Lösung an, um auch in Zukunft attraktiven Kirchenraum zur Verfügung zu haben: Das unternutzte katholische Kirchenzentrum Bruder Klaus kann auch für die reformierten kirchlichen Anlässe genutzt werden. Damit kann das Bauland in der Au anderweitig verwendet werden.

Auf dem dafür geeigneteren, unteren Bauland WE 12505 sollen Wohnungen erstellt werden, die dann längerfristig regelmässige Mieteinnahmen erzeugen. Für den Bau benötigt die Kirchgemeinde flüssiges Kapital, das sie nicht hat. Statt sich zu verschulden, soll die Kirchgemeinde die obere Bauparzelle WE 12807 verkaufen und mit dem gelösten Geld bauen.

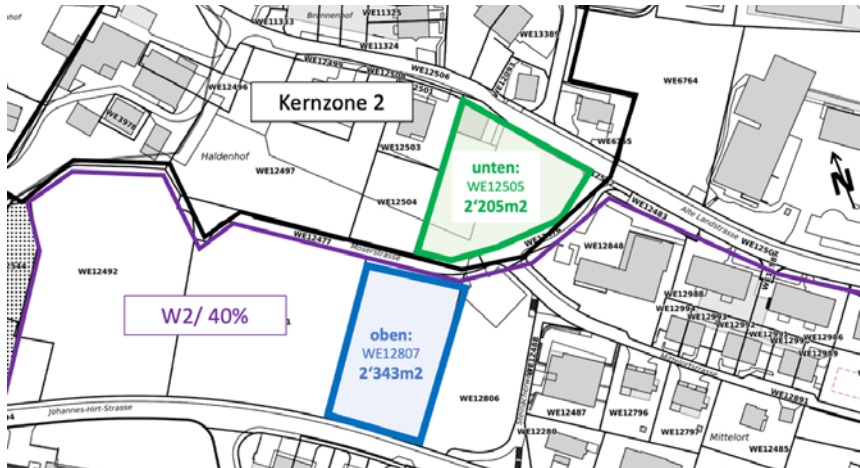
In einem ersten Schritt zur langfristigen Sicherstellung der Finanzen der Kirchgemeinde wird jetzt über den Verkauf der Parzelle WE 12807 abgestimmt. In einem zweiten Schritt wird der Stimmbevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt eine Vorlage zur Bebauung der unteren Parzelle unterbreitet.

3. Ausgangslage

Das Angebot unserer Kirchgemeinde ist vielfältig. Aufgrund der soliden Finanzlage kann sie dieses momentan schuldenfrei aus eigenen Mitteln finanzieren. Der Spielraum ist jedoch enger als allgemein angenommen. Trotz eines beträchtlichen Eigenkapitals ist der grösste Teil des Vermögens an Liegenschaften, an Land und in Fonds mit Zweckbestimmung gebunden. Knapp 90% der Einnahmen der Kirchgemeinde bestehen aus Steuereinnahmen. Die Mitgliederzahl sinkt beständig (in den letzten 10 Jahren von 2015 – 2024 von 6943 auf 5681, ein Rückgang von 1262), was sich auf die Steuereinnahmen auswirken wird. Diese sind momentan zwar noch stabil. Mittel- bis längerfristig werden sie aber zurückgehen, sobald der Punkt erreicht ist, wo das Wirtschaftswachstum und die verbleibenden Steuerzahlerinnen und Steuerzahler den Steuerausfall aufgrund des Mitgliederschwunds nicht mehr zu kompensieren vermögen. Will die Kirchgemeinde ihr vielfältiges Angebot aufrechterhalten und weiter aus eigenen Mitteln finanzieren können, benötigt sie zusätzliche Mittel. Es soll heute reagiert werden, solange noch Handlungsspielraum besteht und nicht in Zukunft unter Zwang. Handlungsspielraum besteht insbesondere mit den beiden Landreserven in der Au. Aus diesen wird gegenwärtig kein Ertrag erzielt. Mit dem vorliegenden Projekt soll dies geändert werden. Neue Mieterträge sollen Einnahmen erzeugen, um die sinkenden Steuereinnahmen auszugleichen, damit den Mitgliedern weiterhin ein vielfältiges diakonisches, katechetisches und kirchliches Angebot im gesamten Gebiet unserer Kirchgemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

In der Au, im Mittelort, besitzt die Reformierte Kirchgemeinde zwei unbebaute Parzellen:

- a) Die obere Bauparzelle WE 12807 liegt an einer Hanglage zwischen der Johannes-Hirt Strasse (oben) und der geplanten Moserstrasse (unten). Sie hat eine Fläche von 2343m² und ist in der Bauzone W2E/ 45%. Diese Parzelle befindet sich an einer sehr guten Lage (Schulen, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiet Halbinsel Au). Die schöne Aussicht auf den Zürichsee und auf die grüne Halbinsel Au steigern die Attraktivität noch weiter. Die Kirchgemeinde hat für diese Parzelle keine Verwendung.
- b) Die untere Bauparzelle WE 12505 liegt in der Ebene zwischen der geplanten Moserstrasse und der alten Landstrasse. Sie hat eine Fläche von 2205m² und befindet sich in der Kernzone 2. In der Nordecke steht eine denkmalgeschützte Trotte, die zurzeit als Lagerraum genutzt wird. Wegen der Zuordnung zur Kernzone 2 und wegen der denkmalgeschützten Trotte sind die Verkaufsmöglichkeiten für diese Parzelle eingeschränkt. Die Parzelle ist aber ebenfalls gut gelegen. Im Vergleich zur oberen Bauparzelle ist die Aussicht weniger gut. Sie eignet sich gleichwohl gut zur Erstellung von Wohnraum.



Situation Bauparzellen der Kirchgemeinde in der Au

4. Gesamtsicht und Erwägungen der Kirchenpflege bezüglich des Vorgehens in der Au

Die Au hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt, und diese Entwicklung geht weiter. Entsprechend ist die Reformierte Kirche schon seit langem in der Au präsent. Der vor rund 50 Jahren als Provisorium erstellte Kirchenpavillon an der General-Werdmüller-Strasse hätte eigentlich bereits vor einiger Zeit durch ein neues kirchliches Begegnungszentrum in der Au abgelöst werden sollen, was aber an der Urne abgelehnt wurde.

Zwischenzeitlich hat der Kirchenpavillon ein für ein Provisorium recht hohes Alter erreicht, so dass in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich würden (Heizung, Isolation, Fenster, usw.). Wahrscheinlich wäre sogar ein Totalersatz des Pavillons nötig. Dem steht allerdings entgegen, dass der Pavillon auf von der Stadt nur gemietetem Land mit kurzer Kündigungsfrist steht. So könnte die Stadt mittelfristig diese gut gelegene, bisher jedoch unternutzte Parzelle mit Wohnungen bebauen wollen.

Zwischenzeitlich haben aber gesellschaftliche Entwicklungen dazu geführt, dass die Kirche laufend Mitglieder verliert. Heute empfiehlt die Landeskirche deshalb, keine neuen kirchlichen Räumlichkeiten mehr zu erstellen, sondern sich nach anderen räumlichen Möglichkeiten umzusehen und z.B. zusammen mit benachbarten Kirchgemeinden allfällig vorhandene, wenig genutzte Räumlichkeiten gemeinsam zu nutzen. In dieser Situation bietet es sich an, in der Au anstelle des veralteten Kirchenpavillons zusammen mit der katholischen Kirchgemeinde das von der katholischen Stiftung Bruder Klaus vor rund 20 Jahren neu gebaute Kirchenzentrum Bruder Klaus an der alten Landstrasse zu nutzen. Dies ist auch für die katholische Kirche von Vorteil, weil das unternutzte Zentrum auf diese Art besser ausgelastet werden kann. Die Kirchenpflege und die katholische Kirche haben deshalb eine gemeinsame Absichtserklärung zur langfristigen gemeinsamen Nutzung des Zentrums Bruder Klaus beschlossen.

Damit besteht in der Au kein Grund mehr, Landreserven für den späteren Bau eines Kirchenraums zu horten. Vielmehr können diese zur Erzielung regelmässiger Erträge zur Finanzierung der kirchlichen Angebote genutzt werden.

Wegen der Hanglage der oberen Parzelle ist das Bauen dort teuer, so dass nur sehr teure Mietwohnungen gebaut werden könnten, die schwierig zu vermieten wären. Hingegen können auf der unteren, fast flachen Parzelle, günstigere und daher besser vermietbare Wohnungen erstellt werden. Die Kirchgemeinde besitzt nur wenige flüssige Mittel, so dass sie sich für ein solches Bauvorhaben verschulden und dafür Zinsen entrichten müsste. Das würde den Ertrag aus der Vermietung schmälern. Sinnvoller ist es daher, die obere Parzelle zu verkaufen und mit dem Erlös das Bauprojekt auf der unteren Parzelle zu finanzieren. Studien haben ergeben, dass dies mit dem Bau von rund 14 Mietwohnungen auf der unteren Bauparzelle gelingt. Dabei bleibt die alte, denkmalgeschützte Trotte auf der unteren Parzelle stehen. Geprüft wurden auch andere Varianten, insbesondere statt eines Verkaufs der oberen Parzelle eine Abgabe im Baurecht, was aber finanziell deutlich schlechter als ein Verkauf wäre. Das Ziel, die Finanzen langfristig zu sichern, könnte damit nur teilweise erreicht werden.

5. Verkauf der oberen Bauparzelle als erster Schritt

Der Verkauf der Bauparzelle unterliegt aufgrund des erwarteten Verkaufspreises einer Urnenabstimmung (Kirchgemeindeordnung Art. 7 Abs. 1 lit. c). Gemäss Kirchgemeindeordnung Art. 15 ist die Kirchenpflege die Exekutive der Kirchgemeinde. Sie berät, entscheidet und vollzieht die ihr übertragenen Geschäfte der Kirchgemeinde. Stimmen die Stimmberechtigten dem Verkauf der oberen Bauparzelle zu, so soll die Kirchenpflege damit beauftragt werden, die Parzelle zum besten Preis zu verkaufen. Der beste Preis bemisst sich grundsätzlich am höchsten Angebot. Sollte ein Angebot jedoch zu einem offensichtlich unerwünschten Verkauf führen, insbesondere, falls übergeordnete ideelle Kriterien dem Verkauf entgegenstehen, wird die Kirchenpflege auf ein solches Angebot allenfalls nicht eingehen.

Östlich angrenzend an die obere Bauparzelle WE 12807 liegt die Bauparzelle WE12806. Sie hat eine ähnlich grosse Fläche und gehört der katholischen Stiftung Bruder Klaus. Die Stiftung möchte ihre Bauparzelle ebenfalls veräussern. Gespräche zwischen der Kirchenpflege und der Stiftung Bruder Klaus haben ergeben, dass ein gemeinsamer Verkauf der Parzellen mit Synergieeffekten für die künftige Käuferin verbunden ist.

Die Käuferin der beiden Grundstücke – es handelt sich zusammen um eine Fläche von über 4'000 m² – könnte vom Arealbonus profitieren. Das heisst, dass die Bauparzelle höher ausgenützt werden darf und dass für die Anordnung der Gebäude mehr Flexibilität besteht. Werden die beiden Parzellen gemeinsam verkauft, kann deswegen ein höherer Quadratmeterpreis erzielt werden.

Die Kirchenpflege hat daher mit der Stiftung Bruder Klaus vereinbart, nach der Genehmigung des Verkaufs durch die zuständigen Instanzen die beiden Parzellen gemeinsam zu verkaufen. Dazu schliesst die Kirchenpflege eine Vereinbarung mit der Stiftung ab, welche die Zusammenarbeit während des Verkaufsprozesses regelt. Der Verkauf der beiden Bauparzellen wird ausgeschrieben. Es wird zu diesem Zweck eine Maklerfirma beigezogen. Der Zuschlag zum Verkauf der beiden Bauparzellen erfolgt im Einvernehmen mit der Stiftung Bruder Klaus zum besten Preis. Kann kein Einvernehmen erzielt werden, wird die Kirchenpflege versuchen, ihre Bauparzelle in einem weiteren Schritt allein zu verkaufen.

6. Finanzielles

Für den Verkauf fallen verschiedene Kosten an, insbesondere für den Makler, Notariat und Steuern. Die genaue Höhe kann noch nicht beziffert werden. Mit der Ermächtigung zur Durchführung des Verkaufsprozesses wird die Kirchenpflege diese Ausgaben tätigen. Der Nettoerlös aus dem Verkauf wird sich aus dem Verkaufspreis abzüglich dieser Ausgaben ergeben.

7. Ausblick

Sofern die Gemeinde dem Verkauf der oberen Bauparzelle WE 12807 zustimmt, wird die Kirchenpflege einen Planerwettbewerb für die Überbauung der unteren Parzelle ausschreiben. Das Siegerprojekt wird der Gemeinde zusammen mit einem Baukredit zur Abstimmung vorgelegt werden.

Für diesen Planerwettbewerb werden wichtige Nachhaltigkeits-Kriterien für die zu bauenden Wohnungen festgelegt. Vorgesehen ist ein CO₂-armer Holzbau mit Photovoltaik-Panels für einen hohen Anteil selbst produzierter Energie, mit nur wenigen Parkplätzen, mit einem breiten Wohnungsmix zur Sicherstellung auch der sozialen Nachhaltigkeit sowie einer guten Einpassung ins Ortsbild. Es ist vorgesehen, die Wohnungen zu durchschnittlichen, fairen Neuwohnungspreisen zu vermieten.

In sinngemässer Anwendung von Art. 13, Abs. 1 lit. o. der Kirchgemeindeordnung, wonach die Kirchgemeindeversammlung die Abrechnung von Geschäften, welche die Stimmberechtigten an der Urne bewilligt haben, genehmigt, wird die Kirchenpflege die Kirchgemeindeversammlung nach dem Verkauf der Landparzelle an einer Versammlung über den vollzogenen Verkauf informieren.

8. Termine

- 2026 voraussichtlicher Verkauf der oberen Bauparzelle, Ausschreibung eines Planerwettbewerbs für die untere Bauparzelle (vorbehältlich Annahme des Landverkaufs in der Urnenabstimmung)
- 2027 voraussichtliche Volksabstimmung: Baukredit für die untere Bauparzelle

9. Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt mit Schreiben vom 2. Mai 2025, dem Verkauf der Parzelle WE 12807 zuzustimmen.

10. Empfehlung der Kirchgemeindeversammlung vom 2. Dezember 2025

Gemäss Art. 7, Abs. 1, lit. c der Kirchgemeindeordnung unterstehen Beschlüsse über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken sowie Verfügungen über beschränkte dingliche Rechte, soweit diese den Betrag von CHF 1'000'000 im Einzelfall übersteigen, der Urnenabstimmung.

Der Urnenabstimmung unterstehende Geschäfte werden gemäss Art. 7 Abs. 2 der Kirchgemeindeordnung in einer Kirchgemeindeversammlung vorberaten und bereinigt. Diese beschliesst eine Abstimmungsempfehlung.

Die Kirchgemeindeversammlung vom 2. Dezember 2025 hat das vorliegende Geschäft beraten und empfiehlt den Stimmberechtigten, am 8. März 2026 die Kirchenpflege zu beauftragen, den Verkauf der Parzelle WE 12807 an der Johannes-Hirt-strasse, 8804 Au (Wädenswil), zum besten Preis durchzuführen.

11. Häufig gestellte Fragen

- a) *Die Rechnung und das Budget für die Kirchgemeinde sehen jetzt sehr gut aus. Warum muss jetzt ein solches Projekt gestartet werden?*

Die Kirchenpflege steht in der Pflicht, sich auch langfristig für das Wohl der Kirchgemeinde einzusetzen. Sie will vorausschauend handeln, damit nicht später plötzlich reagiert werden müssen und schlechtere Lösungen realisiert werden müssen.

- b) *Wäre nicht eine Bebauung beider Parzellen im Baurecht besser? Damit würde man das Land nicht aus der Hand geben.*

Beide Parzellen im Baurecht zu vergeben, generiert deutlich weniger Erträge als die vorgeschlagene Lösung. Die Baurechtszinsen wären tiefer, weil die Kirchgemeinde weiterhin von der Wertsteigerung des Landes profitieren könnte. Aber was nützen höhere Landwerte, wenn sie frühestens in 99 Jahren realisiert werden könnten? Zusätzliche Einnahmen werden viel früher benötigt.

- c) *Ermöglicht und realisiert die Kirchgemeinde in der Au Luxusprojekte für Reiche, statt sich um die Armen und Bedürftigen zu kümmern?*

Ganz im Gegenteil: Mit dem Projekt soll sichergestellt werden, dass die Armen und Bedürftigen weiterhin unterstützt werden können. Dazu werden angesichts der prognostizierten Entwicklung der Einnahmen die zusätzlichen Finanzen benötigt, die mit dem Projekt realisiert werden können. Die erstellten Wohnungen sollen zu fairen Mietzinsen vermietet werden. Zudem soll die Überbauung nachhaltig werden. Sie soll der Umwelt Rechnung tragen und vielfältige Wohnformen ermöglichen.

In der Au kann zudem das vielgewünschte Begegnungszentrum entstehen, indem das Zentrum Bruder Klaus mitbenutzt wird. Der soziale Gedanke steht also auch bei diesem Projekt der Reformierten Kirche ganz vorne.

- d) *Ist die Au nicht schon genügend verbaut? Braucht es wirklich noch mehr Wohnungen?*

Gemäss der Wädenswiler Bau- und Zonenordnung sind die beiden Parzellen seit vielen Jahren eingezontes Bauland. Dieses zu horten ist nicht unbedingt nachhaltig.

Auf dem oberen Areal ist das Bauen wegen der Hanglage teuer, weshalb es sich nur schlecht für Mietwohnungen und damit als langfristige Wertanlage eignet. An dieser Ecke wird aber sowieso gebaut, da die Katholiken gleich nebenan eine Parzelle verkaufen.

Die untere Parzelle wäre wegen der darauf stehenden denkmalgeschützten Trotte schwieriger zu verkaufen. Wenn die Kirchgemeinde selbst baut, kann dies nach modernsten Kriterien bezüglich Nachhaltigkeit und Qualität der Wohnungen erfolgen.

- e) *Warum kann man nicht im neuen Wohnhaus oder in der Trotte ein Begegnungszentrum errichten?*

Wenn das Begegnungszentrum im neuen Haus erstellt würde, wären Nutzungskonflikte mit den Bewohnenden vorprogrammiert.

Zudem könnten weniger Wohnungen erstellt werden, was schade wäre und weniger Einnahmen generieren würde.

In der Trotte ein Begegnungszentrum zu erstellen wäre sehr teuer. Das Gebäude ist dafür wenig geeignet, man müsste viele denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen.

Aus diesen Gründen ist die Lösung mit der Nutzung des Zentrums Bruder Klaus viel besser und attraktiver.

f) *Was ist mit der Trotte geplant?*

Gemäss Verfügung des Denkmalschutzes kann die Trotte nur gewerblich genutzt werden. Zurzeit ist es noch offen, ob die Trotte renoviert wird, wenn der Neubau erstellt wird, oder später.