

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Thomas Koch, Vizepräsident
Alexandra Gwerder-Fegble
Patrick Höhener (bis 31.8.2025)
Joëlle Jäger
Patrick Reust
Marlies Rusterholz
Julian Schnyder (ab 1.9.2025)

Bericht und Antrag zur Weisung 27 vom 14. April 2025

Alterssiedlung «Bin Rääbe», Kreditbewilligung Erweiterungsbau und Sanierung

I. Vorgeschichte und Ausgangslage

Die beiden sich im Besitz der Stadt Wädenswil befindenden Alterssiedlungen «Bin Rääbe» und «Tobelrai» bestehen seit über 40 Jahren. «Bin Rääbe» an der Schlossbergstrasse 13/15 wurde in den Jahren 1969/1970 neu bezogen und ist die grössere, aber auch sanierungsbedürftigere Institution. Deren Erweiterung und Sanierung ist Gegenstand der vorliegenden Weisung 27.

Die Anlage «Bin Rääbe» besteht aus folgenden drei Gebäudeteilen:¹

- ♣ Teil A (=Schlossbergstrasse 15): fünfgeschossiger, abgetreppter Querbau.
- ♣ Teil B (=Schlossbergstrasse 13): viergeschossiger Längsbau.
- ♣ Teil C: eingeschossiger Verbindungsbau, Mitteltrakt.

1. Ausgewiesener Sanierungsbedarf

Der bauliche Zustand der beiden Wohnhäuser A und B ist unterschiedlich. Während die 24 2.5-Zimmer-Wohnungen im Wohnblock B im Zuge einer Sanierung mit hindernisfreien Balkonen ausgestattet wurden, blieb das Haus A – abgesehen von punktuellen Teilsanierungen – unberührt. So verfügen die 27 dort untergebrachten 1.5-Zimmer-Wohnungen über keine eigene Nasszelle.² Die Bewohnenden sind gezwungen, zum Baden oder Duschen das Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss aufzusuchen! Freilich sind auch im Gebäudeteil B die Badezimmer nicht hindernisfrei, da mit einer Badewanne ausgestattet. Hier werden die Wohnungen jedoch bei einem Wechsel der Mietpartei sanft renoviert; die Wannen werden durch schwellenlose Duschen ersetzt und auch sonst werden kleinere Optimierungen vorgenommen.

¹ Zur Veranschaulichung siehe Orthofoto SWISSIMAGE 2022 auf Seite 2 der Weisung 27 vom 14. April 2025.

² Der Gebäudeteil A umfasst aktuell 27 1.5-Zimmer-Wohnungen, 14 2.5-Zimmer-Wohnungen und 1 3.5-Zimmer-Wohnung.

2. Einordnung ins städtische Konzept «Wohnen im Alter»

Demographischen Prognosen und medizinischen Fortschritten zufolge ist davon auszugehen, dass sich in Wädenswil die Anzahl Personen mit Altersjahr 80+ bis in ca. 20 Jahren verdoppeln wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat unter Ziffer 2 «Lebensqualität für Jung und Alt» seiner Schwerpunkte für die Legislatur 2022–2026³ folgende Massnahmen in Bezug auf die Altersversorgung subsumiert, welche sich alle in der Umsetzungsphase befinden:

- ♣ Konzept zur Integrierten Versorgung, basierend auf dem Grundsatz «ambulant vor stationär».
- ♣ Erweiterung, Erneuerung und Werterhaltung von Alterswohnungen im preisgünstigen Segment, insbesondere auch für Beziehende von Ergänzungsleistungen (EL).
- ♣ Neubau von altersgerechtem Wohnraum für den Mittelstand durch die Stadt und Private.
- ♣ Ausgliederung des Alterszentrums Frohmatt in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft.
- ♣ Erneuerung von Gebäuden des Alterszentrums Frohmatt (wird jetzt von der neugegründeten AG an die Hand genommen).

II. Zielgruppe der Alterssiedlung «Bin Rääbe»

Übergeordnetes Hauptziel ist, den Bewohnenden mit punktuellen Einrichtungen, Massnahmen und Angeboten den Aufenthalt im «Bin Rääbe» so angenehm und unbeschwert zu gestalten, dass sie sich wohlfühlen und möglichst lange dortbleiben, bzw. nicht vorzeitig in ein Pflegeheim übersiedeln. Das ist nicht nur ein Gewinn für die Bewohnenden selber, sondern schont auch den städtischen Finanzhaushalt. Allein die stationäre Pflegefinanzierung belastet Rechnung und Budget alljährlich mit CHF 9–10.5 Mio., Tendenz zunehmend. Bereits ein um wenige Monate hinausgezögerter Heimeintritt pro Person entlastet die Stadtkasse.

1. Gewährleistung von günstigem Alterswohnraum

Bei den Alterswohnungen «Bin Rääbe» handelt es sich um *preisgünstigen Wohnraum, der auch für EL-Beziehende erschwinglich ist*. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Ziel der Erweiterung und Sanierung ist, dass die Bewohnenden auch nach der Renovation in der Lage sind, die (erhöhten) Mietzinse zu berappen. Die neuen Mietpreise werden auf der Basis einer *Kostenmiete* kalkuliert. Dem wurde auch bei der Projektierung durch *möglichst geringfügige Änderungen an den bestehenden Strukturen* und einer *grösstmöglichen Fokussierung auf das Notwendige* Rechnung getragen.

Vermögens- oder Einkommensgrenzen wurden bislang keine festgelegt. Auch nach der Sanierung entstehen allein schon wegen ihrer bescheidenen Fläche⁴ keine Luxuswohnungen, welche gut betuchte Menschen anziehen würden. Zudem müssen die Wohnungen auch für Personen erschwinglich bleiben, die erst einige Zeit nach ihrem Einzug EL-berechtigt werden. Sollte sich zufolge einer überhöhten Nachfrage gleichwohl eine lange Warteliste bilden, behält sich der Stadtrat vor, eine Vermögens- und Einkommensgrenze zu definieren.

³ «Der Stadtrat hat die Schwerpunkte für die aktuelle Legislatur bis 2026 festgelegt», Medienmitteilung vom 21. Dezember 2022.

⁴ 1.5-Zimmer-Wohnungen: 32–38m², 2.5-Zimmer-Wohnungen: 50–63m², siehe Hotz Partner AG SIA, 1.03 Wohnungsspiegel, 17. März 2025.

2. «Bin Rääbe» ist keine Pflegeinstitution

Die Alterssiedlung «Bin Rääbe» ist *keine Pflegeinstitution*. Es gibt keine Heimleitung. Ebenso wenig werden Pflegeleistungen, betreutes Wohnen oder ein 24/7-Notfalldienst angeboten. Die dort lebenden Menschen müssen in der Lage sein, entweder selber ihren Haushalt zu führen oder aber selbständig Dritthilfe, wie bspw. Spitex, Haushalthilfen oder Mahlzeitendienste zu organisieren. Zwar ist an zwei Halbtagen pro Woche eine Mitarbeitende der Dienststelle Soziokultur⁵ vor Ort, welche aber im Wesentlichen Hilfe zur Selbsthilfe leistet.

3. Rechtsgrundlage: Mietvertrag mit altersbezogenen Sonderleistungen

Das fehlende Pflegeangebot widerspiegelt sich auch in der Vertragsbeziehung zwischen der Stadt und den Bewohnenden. Pflegedienstleistungen werden auf der Basis von Heim- oder Pensionsverträgen erbracht. Mit den Personen im «Bin Rääbe» werden hingegen *Mietverträge im Sinne von Art. 253 ff. OR* abgeschlossen, freilich mit einigen *altersspezifischen Besonderheiten*, wozu vor allem die relativ hohe *Nebenkostenpauschale* zählt, welche Folgendes umfasst:

- ♣ Heizung, Warm- und Abwasser;
- ♣ Haushalt- und Allgemeinstrom;
- ♣ Kabelgrundgebühren;
- ♣ Abfallentsorgung (die Bewohnenden müssen keine Gebührensäcke kaufen);
- ♣ gratis Nutzungsmöglichkeit von Waschmaschine und Tumbler;
- ♣ erweiterte Hauswartung, punktueller Wäscheservice (bspw. für Bettwäsche), Entsorgung von Wertstoffen;
- ♣ Service- und Wartungskosten der Liegenschaft, Reinigungsfachperson;
- ♣ regelmässige Präsenz der Soziokultur (Siedlungsassistenz).

Die Hauswartung ist täglich vor Ort und bietet auch Hilfe an beim sog. kleinen Unterhalt, wie bspw. Leuchtmittel ersetzen, schwere Gegenstände tragen u.a. («Hauswartung-PLUS»). Solche Hilfeleistungen ermöglichen es den betagten Menschen, länger selbstständig wohnen.

Die Nebenkostenpauschale beträgt für 1.5-Zimmer-Wohnungen (Neubau und Sanierungsbau) CHF 264, für 2.5-Zimmer-Wohnungen CHF 384 und für die 3.5-Zimmer-Wohnung CHF 425 monatlich. Sie wird alle drei Jahre überprüft und angepasst, sofern sie nicht kostendeckend ist, letztmals per 1. Juli 2023. Nach der Sanierung und Erweiterung wird eine neue Überprüfung vorgenommen.

4. Stadträtliches Reglement definiert weitere Bedingungen

Die Nachfrage nach preisgünstigem Alterswohnraum ist gross, weshalb der Stadtrat mit einem Reglement sicherstellen will, dass nur Personen, welche tatsächlich zur Zielgruppe gehören, eine Wohnung erhalten. Demgemäss dürfen Mietende ins «Bin Rääbe» ziehen, die bis dahin *mindestens drei Jahre in Wädenswil wohnhaft* gewesen sind. Diese Bedingung steht in engem Bezug zur Erschwinglichkeit für EL-Beziehende.⁶ Die Stadt will verhindern, dass auswärtige EL-Berechtigte angezogen werden.

⁵ Siehe zur Funktion der Soziokultur sogleich Abschnitt III.

⁶ Dazu vorne Abschnitt II.1.

Desweiteren werden an Einzelpersonen in aller Regel nur 1.5-Zimmer-Wohnungen vergeben. *Menschen in einer Lebens- oder Wohngemeinschaft haben Vorrang bei Wohnungen mit 2.5-Zimmern*. Stirbt die Partnerin/der Partner, besteht die Möglichkeit, die überlebende Person nach dreijähriger Karenzfrist in eine 1.5-Zimmer-Wohnung umzuplatzieren, sofern die Nachfrage nach Wohneinheiten mit 2.5 Zimmern das Angebot übersteigt. Allerdings muss die kleinere Wohnung in derselben Siedlung vorhanden sein. Umzüge in andere Institutionen werden den Betagten *nicht* zugemutet.

Schliesslich müssen die Mietenden beim Einzug ins «Bin Rääbe» *mindestens 62-jährig* sein oder eine *IV-Rente von mindestens 50%* beziehen.

III. Funktion und Aufgaben der Soziokultur

Die Menschen sollen *möglichst lange und selbstbestimmt im «Bin Rääbe» wohnen* können. Das ist nur gewährleistet, wenn man sich gegenseitig kennt, begegnet und Ansprechpersonen vor Ort sind, die mit Auskünften, Empfehlungen und Ratschlägen weiterhelfen können. Hier spielt die Soziokultur eine zentrale Rolle.

Wöchentlich ist an zwei Halbtagen eine Mitarbeiterin der Dienststelle Soziokultur im «Bin Rääbe» anwesend. Ihren *Leistungsauftrag* erhält die Soziokultur von der Dienststelle Immobilien. An den übrigen Werktagen ist eine telefonische Erreichbarkeit gewährleistet. Die Soziokultur bildet ein gut funktionierendes *Netzwerk* mit der Hauswartung und der Reinigungskraft, welche mit den Bewohnenden fast täglich Kontakt haben, aber auch mit Nachbarn und Angehörigen. Ferner arbeitet sie mit externen Stellen (Spitex, Mahlzeitendienst), Kirchen und Vereinen zusammen. Auf diese Weise kann sie den Bewohnenden aufzeigen, wohin sie sich für allfällige Dritthilfen wenden können. In herausfordernden Lebenssituationen (bspw. Verlust durch Todesfall, erste Anzeichen einsetzender Demenz) wird die Soziokultur Möglichkeiten für eine psychosoziale Begleitung aufzeigen. Ferner ist sie behilflich bei der Organisation von gesellschaftlichen Anlässen.

Dabei sollen die *Ressourcen der Bewohnenden möglichst miteinbezogen* werden. So wird bspw. der Bücherverleih von einer Seniorin geführt, die mit der Stadtbibliothek zusammenarbeitet. Der «Treffpunkt Bin Rääbe» jeweils am Donnerstagnachmittag wurde ursprünglich von der Soziokultur begleitet, wird heute aber von Bewohnenden und externen Seniorinnen und Senioren organisiert. Auch im Wäscheservice helfen einige Mieterinnen mit.

Weiter führt die Soziokultur die *Warteliste* der Wohnungsbewerbenden, nimmt mit ihnen Kontakt auf und zeigt ihnen die Wohneinheiten. Nötigenfalls *klärt sie die selbständige Wohnfähigkeit ab* bzw. unterstützt beim Aufbau eines Helfernetzes, damit die alten Menschen sicher allein wohnen können, zumal siedlungsintern kein (medizinischer) Notfalldienst angeboten wird.

In Hinblick auf die Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung hat die Soziokultur einen *Workshop* organisiert, wo die Bewohnenden ihre Wünsche und Bedenken einbringen konnten. Während der Sanierungs- und Erweiterungsphase wird sich die Soziokultur bei Wohnungswechseln und Umzügen verstärkt um die Betroffenen kümmern müssen.

IV. Projekt und Projektorganisation

1. Bauperimeter und Überblick

Der Bauperimeter des vorliegenden Sanierungs- und Erweiterungsprojekts betrifft die Totalsanierung des Gebäudeteils A sowie den Neubau. Der Verbindungsbau C mit den Allgemeinflächen war zwar nicht Teil der Projektausschreibung. Im Voranschlag für die Baukosten ist für dessen Aufwertung aber ein grob geschätzter Aufwand von CHF 250'000 enthalten.

Mit der Gesamtsanierung des Hauses A (Schlossbergstrasse 15) werden sämtliche Wohnungen mit einer eigenen hindernisfreien Nasszelle ausgestattet. Der Neubau wird sozusagen als Satellit an den Gebäudeteil A angebaut und in der heutigen Gartenanlage platziert. Erreicht wird damit eine Verdichtung, die ästhetisch zwar nicht ein Musterbeispiel darstellt, jedoch auf bestehendem Land in städtischem Besitz mehr Alterswohnraum zu erschwinglichen Preisen hergibt. Die beiden Häuser werden über einen offenen Flur bzw. Laubengang miteinander verbunden. Im Neubau, welcher mit einem eigenen Lift ausgestattet wird, entstehen 16 neue 1.5-Zimmer-Wohnungen.

Nach der Sanierung wird eine veränderte Anzahl von Wohnungen resultieren: Im Neubau entstehen 16 1.5-Zimmer-Wohnungen. Durch die Zusammenlegung von 1.5-Zimmer-Wohnungen im Sanierungsbau steigt die Anzahl 2.5-Zimmer-Wohnungen. Netto entstehen 15 zusätzliche Wohnungen. Demnach umfasst die Alterssiedlung «Bin Rääbe» am Ende 38 1.5-Zimmer-Wohnungen, 42 2.5-Zimmer-Wohnungen und eine 3.5-Zimmer-Wohnungen, was insgesamt 81 Wohneinheiten entspricht.

2. Projektorganisation⁷

Für die Begleitung des Gesamtprojekts «Bin Rääbe» hat der Stadtrat aus seiner Mitte einen dreiköpfigen Projektausschuss gebildet, bestehend aus den Stadtratsmitgliedern Finanzen (Vorsitz), Gesellschaft und Soziales. Die Projektleitung der Dienststelle Immobilien ist mit beratender Stimme in diesem Ausschuss vertreten und trägt die Verantwortung für die operative Projektführung. Sie hält regelmässige Sitzungen mit den externen Fachleuten (Architekt, Bauberatung) ab und steht in Kontakt mit der Soziokultur, der Spitex und der Infostelle für Betreuung und Pflege als Nutzervertretende.

Zur Qualitätssicherung wird mit dem Planungs- und Ingenieurbüro Landis AG, Geroldswil, eine externe Bauherrenvertretung beigezogen, welche Qualität, Kosten und Termine des Projekts kompetent und im Sinne der Stadt als Bauherrin sicherstellen soll.

3. Das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt im Einzelnen – Teilprojekte

3.1 Neu- bzw. Erweiterungsbau

Der gesamte Neubau wird behinderten- und altersgerecht erstellt. Die Laubengänge als Verbindung zum Sanierungsbau A werden auf allen vier Etagen realisiert. Die Aussenansicht wird unten aus Recyclingbeton und oben aus Holz sein. Mit der einseitig begrünten Fassade, den Gitternetzen und den Holzhandläufen wirkt der Bau offen und luftig. Auf dem Dach wird eine vollflächige Photovoltaikanlage installiert, welche den Eigenstrombedarf sicherstellt.

Ein wesentlicher Kostentreiber im Vergleich zur anfänglichen Kostenschätzung (+CHF 200'000), zugleich aber eine unumgängliche Investition ist die Liftanlage. Der bestehende Lift im Gebäudeteil A würde sonst an seine Kapazitätsgrenzen stossen. Zudem ermöglicht der neue Lift den Bewohnenden eine bessere Erschliessung mit 40m Wegersparnis – ein Aspekt, der für betagte und gehbehinderte Menschen nicht vernachlässigt werden darf. Umgekehrt genügt dank dieser Liftanlage und der eigenen Waschräume im Untergeschoss ein kostengünstigerer Kriechkeller für die Haustechnik⁸ anstatt eines Personendurchgangs.

⁷ Siehe dazu auch das Organigramm auf Seite 4 der Weisung 27.

⁸ Ein Kriechkeller ist ein niedriger Raum unter einem Haus, der meist nicht hoch genug ist, um darin aufrecht zu stehen. Er dient hauptsächlich dazu, Versorgungsleitungen wie Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Heizungsanlagen zu beherbergen und erleichtert den Zugang zu diesen für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

Die auf vier Etagen verteilten, 16 1.5-Zimmer-Wohnungen werden über den Eingang in den Wohn- und Küchenbereich erschlossen und mit einer kleinen Garderobe, einer hindernisfreien Nasszelle (Dusche) und einen Wohnraum mit Balkon ausgestattet. Die Bedienerfreundlichkeit der sanitären Einrichtungen und der Küche ist speziell auf ältere Menschen abgestimmt. Die Appartements sind auf Rollatorauglichkeit ausgerichtet, da dies einem mehrheitlichen Bedürfnis entspricht. Zur Nachrüstung für Rollstuhlgängigkeit sind Vorbereitungen für Haltegriffe in den Toiletten sowie mobile Duschtrennwände angebracht worden. Mit der verschiedentlichen Verwendung von Holz im Wohnbereich wirken die Wohnungen gemütlich und es wird ein Bezug zur Natur hergestellt. Aus Kostengründen ist für die Abdunkelung nur eine zweite Vorhangschiene für Nachtvorhänge vorgesehen.

Bis die Schlossbergstrasse an den Wärmeverbund angeschlossen ist, läuft die Wärmeversorgung des Erweiterungsbaus übergangsmässig über die vorhandene Gasheizung. Danach wird die gesamte Alterssiedlung mit Fernwärme bedient.

3.2 Sanierung des Gebäudeteils A

Zum Sanierungsbau A existierten nur unzureichende Bestandespläne, welche über Bauweise, Statik, Armierungen usw. Aufschluss gegeben hätten. Deshalb war eine Zustandsaufnahme mittels Bohrungen und Sondierungen vor Ort erforderlich, aufgrund derer ein Gutachten erstellt wurde. Insgesamt ist die Bausubstanz gut und erhaltenswert. Jedoch bildet die *Erdbebenertüchtigung* für CHF 1 Mio. einen erheblichen Hauptkostentreiber. Die drei Hausteile sind nicht aneinander befestigt, sondern aufgeteilt durch separate Backsteinmauern mit einer zwischengelagerten Isolation. Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass zufolge dieser Bauweise im Falle eines Erdbebens die drei Gebäudeteile gegeneinanderprallen und sich so gegenseitig zerstören. Deshalb müssen die vorhandenen Wände durch Betonwände ersetzt und an vier Stellen pro Ebene mit Armierungen eine Querversteifung realisiert werden. Dazu sind Eingriffe in jeder einzelnen Wohnung notwendig, was nicht nur einen hohen Aufwand generiert, sondern auch eine Leerräumung des gesamten Gebäudes bedingt. Eine *Etappierung der Bauarbeiten ist unmöglich* und für die Bewohnenden sind Ersatzwohnmöglichkeiten bereitzustellen. Speziell konstruiert ist auch die Liftanlage, da sie ohne statische Verschränkungen komplett gemauert ist. Statikuntersuchungen haben indessen gezeigt, dass die Liftanlage den Anforderungen standhält. Die Grundleitungen werden erneuert, was allein schon wegen der *neuen Steigzone für die zusätzlichen Badezimmer* sinnvoll erscheint. Weiter wurde festgestellt, dass der gegenwärtige rosa Aussenputz in der äussersten Schicht asbesthaltig ist. Ob nur dieser Belag oder die ganze Fassade zurückgebaut werden muss, wird sich erst bei den Versuchen während der Ausführungsplanung zeigen. Jedenfalls muss dieses Risiko einkalkuliert werden.

Hingegen wurde das Dach irgendwann saniert und isoliert, sodass es den aktuellen energetischen Vorschriften entspricht. Es ist zudem mit einer ca. 15-jährigen Solarthermieanlage für die Warmwasseraufbereitung bestückt, welche im Sommer den gesamten Warmwasserbedarf sicherstellt.

Auf eine Vergrösserung der Wohnfläche um die Balkonfläche durch Vorlagerung neuer Balkone mit Stützen wird aus Kostengründen verzichtet.

3.3 Mitteltrakt (Gebäudeteil C)

Der Mitteltrakt umfasst den Gemeinschaftsraum (Saal) und das Foyer. Er dient den Bewohnenden als Aufenthalts- und Begegnungszone. Im Saal finden regelmässig auch externe Anlässe statt. Eine Instandstellung dieses Mitteltrakts lag anfänglich nicht im Betrachtungsperimeter. Jedoch hat sich im Laufe der Planung herausgestellt, dass eine *behindertengerechte WC-Anlage* erstellt werden muss. Weiter muss das *Büro der*

Soziokultur, welches gegenwärtig neben dem Gemeinschaftsbad liegt, anderswo eingerichtet werden. Aber auch die Bewohnenden selber haben Wünsche und Anregungen für die Aufwertung der Gemeinschaftsflächen eingebracht:

- ♣ Wichtig für alte Menschen ist ein *Aufenthaltsraum und eine Gemeinschaftsküche*, wo sie zusammen kochen und essen können. Der Gemeinschaftsraum ist heute düster und wenig einladend. Eine hellere Raumgestaltung mit sparsamer LED-Beleuchtung und leichteren Stühlen wären wünschenswert.
- ♣ Ebenfalls beliebt und oft genutzt sind Fitnessgeräte. Gegenwärtig stehen ein paar wenige Hometrainer etwas kümmerlich in einer Ecke des Foyers, weshalb eine *bessere Abtrennung des Fitnessbereichs* wünschenswert wäre. Die Fitnessgeräte gehören einzelnen Bewohnenden. Um in den kleinen Wohnungen Platz zu sparen, stellen sie diese jedoch allen zur Verfügung, was sicher sinnvoll ist.
- ♣ Im *Foyer* sind zwar verschiedentlich Sitzgruppen vorhanden. Jedoch wird die *Aufenthaltsqualität beeinträchtigt*, wenn durch Öffnung der Schiebetüren Durchzug entsteht bzw. im Hochsommer die Hitze eindringt. Ein Windfang sollte deshalb mindestens geprüft werden.

Ein Grobschätzung von CHF 250'000 als eigene Kreditposition für die Aufwertung des Mitteltraktes ist in der Weisung 27 enthalten.

3.4 Energiestandard

Gemäss Beschluss des Stadtrats wird der Erweiterungsbau nach Minergiestandard erstellt und nicht nach dem höheren Standard Minergie-A mit Ecobau Label 1.⁹ Ziel ist, auch im Neubau für EL-Beziehende erschwingliche Wohnungen anbieten zu können. Der Stadtrat beruft sich dabei auf die *«Richtlinie für nachhaltige Konzepte»* vom 14. April 2025,¹⁰ deren Anwendungsbereich sich auf stadteigene Hochbauvorhaben, Arealüberbauungen sowie Sondernutzungsplanungen beschränkt. Diese Richtlinie basiert auf breit abgestützten Labels und Standards und leistet einen gewichtigen Beitrag zur Erreichung der Klima- und Energieziele der Schweiz, wobei eine kostspielige Zertifizierung¹¹ nicht zwingend erforderlich ist.¹² Der hohe Qualitätsstandard soll mit einem ganzheitlichen Ansatz sichergestellt werden, ohne aber die Einhaltung einzelner Labels zu erzwingen.¹³ Die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt; lediglich die Zertifizierungsplakette entfällt.

3.5 Aussenanlage – Freiraum- und Begrünungskonzept

Als Wermutstropfen ist hinzunehmen, dass mit dem Erweiterungsbau sozusagen ein Klotz in die bestehende, grosszügige Grünanlage gestellt wird. Gerade für alte Menschen wird der Bewegungsradius zusehends kleiner, weshalb der Gartenanlage für den Aufenthalt im Freien hohe Bedeutung zukommt. Zu diesem Zweck wurde unter Begleitung einer Fachperson von der ZHAW ein vielfältiges *Freiraum- und Begrünungskonzept* ausgearbeitet¹⁴ mit dem Ziel, das Optimum in der Gestaltung des verkleinerten Aussenraums zu erreichen. Das Konzept sieht sowohl Gemeinschaftsbereiche als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten vor. Weiter hat die Biodiversität einen hohen Stellenwert.

⁹ Seite 19 der Weisung 27.

¹⁰ Erlass-Nr. 700.12.

¹¹ Eine Zertifizierung würde vorliegendenfalls nach Einschätzung des Stadtrats mindestens CHF 50'000 kosten; siehe auch hinten Abschnitt V.8.

¹² Abschnitt I Absatz 1 der Richtlinie.

¹³ Siehe Stadtratsbeschluss Nr. 2025.80 vom 14. April 2025, Ziffer 2.

¹⁴ Bin Rääbe, Wädenswil, Dossier Nr. 23039 Umgebungsgestaltung.

Auch ein Brunnen mit laufendem und stehendem Gewässer wird entstehen. Für Menschen im Rollstuhl werden Hochbeete zum selber Pflegen angelegt. Nachts werden Wege, Sitzbereiche und der Brunnen beleuchtet. Die Lichtenanlagen können so programmiert werden, dass sie zur Abenddämmerung automatisch ein- und gegen Morgen abschalten; eine Nachtabsenkung ist ebenfalls möglich.

Gegenstand des Freiraumkonzepts ist auch eine Begrünung der Hausfassaden an der Nord- und Südseite des Neubaus sowie auf einer Seite des Sanierungsbaus mit einheimischen Kletterpflanzen. Die Pflanzen werden in den Boden gesetzt und klettern an einer vertikalen Seilkonstruktion, welche in den Holzlisenen der Fassade verankert ist.

3.6 Mobilitätskonzept und Parkierung

Die Erstellung einer Tiefgarage wurde geprüft, aus finanziellen und ökologischen Gründen aber fallengelassen. Eine Grobkostenschätzung belief sich auf CHF 1.3 Mio. und hätte auch höhere Mietkosten zur Folge gehabt.

Aktuell verfügt die Alterssiedlung «Bin Rääbe» über 26 Parkplätze für 66 Wohnungen. Drei der Parkplätze befinden sich in den vorhandenen Einzelgaragen, welche gegenwärtig zum Teil auch als Abstellräume genutzt werden. Sieben Aussenplätze sind fremdvermietet. Nach der Sanierung/Erweiterung werden die Einzelboxen als Abstellplätze für Kleinfahrzeuge und Velos genutzt. Hingegen werden die fremdvermieteten Plätze zurückgenommen, sodass unter dem Strich 5 Parkplätze hinzukommen. Auch wenn die Autodichte unter den (zukünftigen) Bewohnenden nicht sehr hoch sein dürfte, gibt es betagte Menschen, welche nur noch dank eines eigenen Fahrzeugs überhaupt mobil sind. Für diese könnte die Parkplatzsituation im «Bin Rääbe» ungenügend sein. Auch die grössere Anzahl Wohnungen könnte die Nachfrage nach Parkplätzen steigern. Ziel war aber, möglichst günstig zu bauen. Deshalb und um die Parkplätze auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, liess die Stadt ein Mobilitätskonzept ausarbeiten.¹⁵ Dieses zeigt auf, wie die fehlenden Parkmöglichkeiten kompensiert werden können und welche Alternativen zur Nutzung eines Privatautos zur Verfügung stehen.¹⁶ Erwähnt werden die gute Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten, welche in wenigen Minuten fussläufig erreichbar sind, sowie ein Postbriefeinwurf und eine Abfallsammelstelle direkt bei der Alterssiedlung. Ebenfalls daneben befindet sich die Bushaltestelle «Schlossbergstrasse», wo die Linie 125 im Halbstundentakt zum Bahnhof fährt und Anschlüsse zu Zügen, Schiffen und weiteren Buslinien gewährleistet. Schliesslich ist in der Nähe ein Mobility-Standort vorgesehen. Dabei wird mit einer zunehmenden Vertrautheit auch der älteren Menschen mit Share Mobility gerechnet.

Aufgrund dieser Massnahmen und der zahlenmässigen Berechnungen des Parkplatzbedarfs gemäss Ziffer 4 des Mobilitätskonzepts erscheint es derzeit nicht notwendig, neue Parkplätze zu erstellen. Bei wiederholter Nichteinhaltung dieses Konzepts, bei einer Erhöhung des Autobestands pro Alterswohnung oder bei siedlungsinternen Parkproblemen kann die Baubehörde zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten evaluieren oder eine Ersatzabgabe verlangen.¹⁷

¹⁵ Mobilitätskonzept «Bin Rääbe» vom 21. November 2024.

¹⁶ Mobilitätskonzept (Fn. 15), Ziffern 2.2, 2.3 und 3.1.

¹⁷ Mobilitätskonzept (Fn. 15), Ziffer 6.2 (Rückfallposition).

4. Ersatzwohnlösung während der Bauzeit

Das Gebäude A muss für die Sanierung komplett leergeräumt werden, d.h. für die Menschen in den 42 Wohnungen muss für die Dauer von mindestens einem Jahr eine Ersatzlösung bereitgestellt werden. Deshalb wird zuerst der Neubau mit 16 Wohnungen erstellt, sodass ein Teil der Bewohnenden dorthin übersiedeln kann.

Für die Unterbringung der weiteren Mietenden zeigt der Stadtrat folgendes Szenario auf, wobei er moniert, dass weder der Raumbedarf noch die Leerstände in den vorhandenen Alterswohnungen zum Zeitpunkt des Spatenstichs im «Bin Rääbe» vorausgesagt werden können:

- ♣ Ab jetzt nur noch temporäre Neuvermietungen der Wohnungen an der Schlossbergstrasse 15 (Gebäude B).
- ♣ Ab Baustart des neuen Gebäudes werden auch die übrigen Alterswohnungen in Wädenswil nur noch temporär vermietet, sodass auch Appartements im «Tobelrai» und an der Rebbergstrasse 1 mitgenutzt werden können.
- ♣ Suche nach weiteren Alternativangeboten in Wädenswil, sei dies in stadteigenen Liegenschaften (bspw. Rütibüel) oder – falls zumutbar – in Notwohnungen.
- ♣ Eine weitere Möglichkeit besteht in der Ausweitung des geographischen Perimeters, indem etwa in den umliegenden Gemeinden geeigneter Wohnraum angemietet wird.
- ♣ Als «Notnagel» hat der Stadtrat ferner angedacht, einen Teil der neu entstehenden Alterswohnungen in den Gartenhäusern an der Büelenstrasse 5/7 zu reduzierten Mietzinsen zur Verfügung zu stellen. Für die Bezuschussung der Mietzinsen und die nachfolgende Wiederinstandstellung sind freilich einmalige Kosten von rund CHF 345'000 zu budgetieren.

Jedenfalls ist die temporäre Unterbringung eine grosse Herausforderung. Vorzeitige Leerstände von Alterswohnraum verursachen der Stadt hohe Mietzinsausfälle. Auch in zeitlicher Hinsicht ist Manches ungewiss, zumal vorerst eine Urnenabstimmung über das Gesamtprojekt stattfinden muss und Einsprachen das Bauvorhaben verzögern könnten. Ferner muss die Stadt auch flexibel reagieren können, wenn alte Menschen spontan, bspw. zufolge eines Unfalls, nicht mehr in ihre angestammte Wohnung zurückkehren können, ein Heimeintritt aber gleichwohl zu früh wäre.

5. Kosten und Finanzierung

Zu den finanziellen Aspekten kann im Wesentlichen auf die detaillierten Ausführungen und Berechnungen in Ziffer 3 der Weisung 27 verwiesen werden.

5.1 Projektierungskosten

Für die Projektierung sind bis Ende 2025 finanzielle Mittel von CHF 1'487'000 bewilligt. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich die effektiven Projektierungskosten in diesem Rahmen bewegen. Auslöser des Gesamtprojekts war die Sanierung des Bestandesbaus A. Die Projektierungskosten betreffen jedoch beide Teilprojekte als Ganzes, wobei die Sanierung den Grossteil verursacht. Der Projektierungskredit konnte daher vom Stadtrat bzw. von der Abteilung Finanzen als *gebundene Ausgabe* beschlossen werden. Der auf die Projektierung folgende Entscheid zur Umsetzung der Sanierung und Erweiterung ist jedoch aufgrund der erheblichen Entscheidungsspielräume in Bezug auf

das «Ob» und «Wie» offensichtlich als *neue Ausgabe* zu qualifizieren. Auch die Erstellung von Neubauten (Erweiterungsbau) geniert grundsätzlich neue Ausgaben.¹⁸

5.2 Baukosten

Zielgruppe der Bewohnenden im «Bin Rääbe» sind und bleiben Seniorinnen und Senioren mit bescheidenem Budget sowie EL-Beziehende. Entsprechend muss der Spagat geschaffen werden zwischen möglichst günstigen Baukosten und Verzicht auf Komfort einerseits und Sicherstellung der für ein würdevolles Wohnen im Alter notwendigen Komponenten andererseits.

So lag man anfänglich bei einer Kostenschätzung von CHF 14.5 Mio. (+/-25%). Verzichtet wird u.a. auf die Tiefgarage sowie auf Wohnungsvergrößerungen durch neue vorgelegerte Balkone im Sanierungsbau. Hingegen sind die Erdbebenertüchtigung gefolgt von einer Totalräumung des Gebäudes A sowie eine Liftanlage im Neubau unerlässlich, was die Kosten wiederum in die Höhe treibt, sodass mit der Weisung 27 nun ein Kredit von CHF 17.8 Mio. (+/-15%) beantragt wird.

5.3 Einmalige Folgekosten

Die Umsetzung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts generiert einmalige Folgekosten in der Höhe von ca. CHF 1 Mio.¹⁹ Darin enthalten sind Kosten für die verstärkte Unterstützung der Bewohnenden beim Umzug und Mietzinsausfälle wegen Leerständen an der Schlossbergstrasse 15. Hinzu kommen im Falle einer Zwischennutzung der neuen Wohnungen an der Büelenstrasse 5/7 eine Bezuschussung der Mietzinsen sowie Instandsetzungskosten nach dem Wegzug. Diese Kosten sind nicht aktivierungsfähig und werden zulasten der Erfolgsrechnung verbucht.

5.4 Mietzinskalkulation

Nach der Sanierung des Gebäudes A (Schlossbergstrasse 15) werden die Mietzinsen ansteigen, sollen aber trotzdem auch für EL-Berechtigte erschwinglich bleiben. Basierend auf dem gegenwärtigen Kostenstand sieht die Entwicklung zusammengefasst folgendermassen aus:

Gebäude / Wohnung	Mietzinsen (inkl. Nebenkosten ²⁰) in CHF	
	Vor Sanierung/Erweiterung	Neukalkulation nach Sanierung/Erweiterung
1.5-Zi-Whg. Sanierungsbau A	700–800	990
2.5-Zi-Whg. Sanierungsbau A	800–1450	1580
3.5-Zi-Whg. Sanierungsbau A	2450	2450
1.5-Zi-Whg. Neubau	—	1525

¹⁸ Siehe dazu Ziffer 3.1 der Weisung 27 sowie MARKUS RÜSSLI, in: Tobias Jaag/Markus Rüssli/Vittorio Jenni (Hrsg.), GG – Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich 2017, § 103 N 15 und 16.

¹⁹ Siehe tabellarische Darstellung auf Seite 17 der Weisung 27.

²⁰ Siehe zu den Nebenkosten vorne Abschnitt II.3.

Die Mietzinskalkulation basiert für den Sanierungsbau A auf einem Kapitalisierungssatz von 3.75%, für den Neubau auf einem solchen von 3.3%. Ziel ist, überall kostendeckend zu bleiben, d.h. die Stadt will weder Geld verdienen noch sollen die Wohnungen mit Steuergeldern subventioniert werden. Bei der Neukalkulation handelt es sich vorderhand um *Schätzwerte*. Erst nach Fertigstellung der Gebäude, werden die Mieten für jede einzelne Wohneinheit neu kalkuliert, wobei Fläche, Aussicht und Etage berücksichtigt werden.

Für die 3.5-Zimmer-Wohnung ist der Mietzins von CHF 2450 bereits heute hoch und wird – falls überhaupt – nicht im gleichen Verhältnis steigen, wie beiden anderen Einheiten. Auch hier werden aber beim Neubezug die Kosten konkret berechnet.

5.5 Jährliche Folgekosten

Bei abschreibungsrelevanten Investitionskosten von CHF 17'790'000 und einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren ergeben sich, mit Verzinsung der Baukosten und erhöhtem betrieblichem und personellem Aufwand, durchschnittliche jährliche Folgekosten von CHF 805'941.²¹

V. Debatten in der Sachkommission

1. Vorgehensweise und Grundkonsens

Im Sinne eines Testlaufs ist das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt «Bin Rääbe» der Sachkommission (SAKO) bereits vor Verabschiedung der Weisung durch den Stadtrat vorgestellt worden. Dies zufolge verschiedentlicher Beanstandungen aus dem Gemeinderat, dass die Bauprojekte in den Weisungen jeweils so weit ausgereift daherkommen, dass die vorberatende Kommission praktisch nur noch Ja oder Nein sagen kann. Die einstimmige SAKO begrüsst die neue Vorgehensweise.

Ferner hat die SAKO die Alterssiedlung «Bin Rääbe» besichtigt und durfte dabei auch einer Bewohnerin in einer der zu sanierenden 1.5-Zimmer-Wohnungen ohne eigene Nasszelle einen Kurzbesuch abstatten.

Spätestens nach diesem Augenschein gelangte die **SAKO einstimmig zum Schluss, dass eine Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung unumgänglich ist** (siehe hinten Abschnitt VI, **Antrag E der Tabelle**). Die Liegenschaften sind insgesamt in die Jahre gekommen und entsprechend abgenützt. Die Wohnungen sind sehr klein und vor allem nicht barrierefrei, was für betagte Menschen beschwerlich ist. Schon seit langem speziell für eine Alterssiedlung absolut nicht mehr zeitgemäss ist ein Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss.

Die SAKO hat sich in insgesamt sechs Sitzungen gründlich mit dem «Bin Rääbe»-Projekt auseinandergesetzt. Begleitet wurde sie dabei vom verantwortlichen Stadtrat Finanzen, von Vertretenden der Dienststellen Immobilien, von der Soziokultur sowie von verschiedenen Fachpersonen; ein umfangreicher Fragenkatalog wurde sorgfältig beantwortet. Trotz des unbestrittenen Grundkonsenses hat die Kommission verschiedene Teilbereiche hinterfragt, teils kontrovers diskutiert und Zusatzanträge gestellt.

2. Ersatzwohnlösungen – Neue Büelenhäuser sind keine Option

Die SAKO geht davon aus, dass eine hohe Nachfrage nach den neuen Alterswohnungen im höheren Preissegment an der Büelenstrasse 5/7 besteht. Entsprechend ist es verfehlt, auf diese lukrativen Mieteinnahmen zu verzichten, indem die Liegenschaften an «Bin Rääbe»-Bewohnende zwischenvermietet werden. Die Stadt müsste nicht nur

²¹ Siehe dazu im Einzelnen Ziffer 3.4 der Weisung 27.

Mietzinsbezuschussungen zahlen, sondern auch für eine nachfolgende Wiederinstandstellung aufkommen. Sollten die Büelenhäuser gar früher fertiggestellt sein, besteht das Risiko des Leerstands ehe sie als Rochadefläche genutzt werden. Obwohl der Stadtrat selber bei dieser Variante lediglich von einem «Notnagel» spricht, befürchtet die SAKO, dass zu lange zugewartet und zu wenig intensiv nach Alternativen gesucht wird.

Sicher ist nach Auffassung der SAKO, dass weder der Neubau noch die Leerstände an der Schlossbergstrasse 15 alle Menschen werden aufnehmen können. Diesfalls müsste mangels Alternativen zwingend auf die Büelenhäuser-Variante ausgewichen werden. Das wäre höchstwahrscheinlich viel teurer, als wenn stattdessen bereits heute auch in den Liegenschaften «Tobelrai» und Rebergstrasse 1 nur noch temporäre Mietverhältnisse angeboten würden.

Nach Ansicht der SAKO ist die Stadt auch *zeitlich verspätet* unterwegs, wenn sie erst mit dem ersten Spatenstich eine konkrete Bedarfsanalyse vornehmen will. Nach den Vorstellungen der Kommission dürfte es für die Stadt schwierig sein, Wohnraum anzumieten. Zuzufolge grösserer Bauprojekte gibt es aber bestimmt immer wieder leerstehende Wohnungen. Der Stadtrat wird daher aufgefordert, bereits jetzt mit den Liegenschafteneigentümern das Gespräch zu suchen, um pragmatische Lösungen zu erzielen.

Eine weitere vom Stadtrat genannte Variante, nämlich zwei sich sehr gut verstehende Bewohnende in einer etwas grösseren Wohnung gemeinsam unterzubringen, erachtet die SAKO als hoch experimentell und demzufolge nicht umsetzbar.

Die **einstimmige SAKO** stellt daher den **Antrag** an den Stadtrat, (1) für die Unterbringung der «Bin Rääbe»-Bewohnenden während der Sanierungs- und Erweiterungsphase ein Konzept auszuarbeiten, welches kostengünstiger ist als ein Miteinbezug der temporären Nutzung der Neubau-Gartenhäuser Büelenstrasse 5/7. Dieses Konzept ist (2) innert Jahresfrist, d.h. bis zum 1. Dezember 2026 vorzulegen (siehe hinten Abschnitt VI, **Antrag A der Tabelle**).

3. Aufwertung des Mitteltrakts – Zwei Varianten

Die SAKO konnte sich beim Besuch der Alterssiedlung ein Bild über den gegenwärtig unbefriedigenden Zustand des Mitteltrakts mit den Gemeinschaftsflächen machen und durfte im Saal ihre Sitzung abhalten.

Die SAKO ist sich einig, dass der Gemeinschaftsbereich aufgewertet werden muss. Sie bemängelt, dass diese Massnahme nicht Gegenstand der Projektausschreibung war. Inzwischen haben die Architekten der SAKO zwei Varianten unterbreitet. Allerdings handelt es sich erst um *Projektstudien mit Grobkostenschätzungen*. Stimmt der Gemeinderat der Weisung 27 zu, wird der Stadtrat während oder anschliessend an die Bauphase die Sanierung des Mitteltrakts projektieren. Die in der Weisung 27 eingestellten CHF 250'000 sind lediglich eine grobe Schätzung, die sich aufgrund des konkreten Projekts verändern kann. Bei einer grossen Abweichung nach oben müsste der Stadtrat einen *Nachtragskredit* bewilligen.

- ♣ **Variante 1 «Ausbau Saal», Kostenschätzung CHF 250'000 +/-25%:** Neuer Bodenbelag, neue Beleuchtung und heller Neuanstrich Decke im Saal. Durch Leinwand abgrenzbare Kücheninsel. Durch Glastrennwand abgegrenztes Büro für die Soziokultur. Nische mit Fitnessgeräten.
- ♣ **Variante 2 «Ausbau Saal und Foyer», Kostenschätzung CHF 430'000 +/-25%:** Wie Variante 1 und zusätzlich im Foyer neuer Parkettbodenbelag, neue Türen als Raumabschluss (Windfang), neue Fenster als Lichtdurchlass, neues Wandmöbel als Bibliothek mit Sitzgelegenheiten.

Darüber, ob die Variante 1 oder die wesentlich kostspieligere Variante 2 umgesetzt werden soll, entwickelte sich eine kontroverse Diskussion. Für die Befürwortenden der Variante 1 wird der erwähnte Grundbedarf abgedeckt; zudem erhält die Soziokultur einen abgegrenzten Raum. Ansonsten erinnerten sie an die Zielsetzung der Alterssiedlung «Bin Rääbe», preisgünstigen Wohnraum anzubieten, was sowohl bei den Baukosten als auch bei der Komfortfrage zu berücksichtigen ist. Die Befürwortenden der günstigeren Variante 1 verwiesen ausserdem auf das strukturelle Defizit sowie auf die steigenden Ausgaben im Finanzhaushalt und monierten, dass die Stadt sparen muss. Schliesslich bedeutet Variante 1 ja nicht, dass im Foyer überhaupt nichts gemacht wird; immerhin muss zwingend ein Invaliden-WC eingebaut werden. Die Unterstützenden von Variante 2 entgegneten, dass auch bei deren Umsetzung gespart werden kann. Denn wenn sich die Menschen im «Bin Rääbe» wohlfühlen und es ihnen dort gefällt, werden sie einen Übertritt in eine Pflegeinstitution möglichst lange hinauszögern, was den öffentlichen Finanzhaushalt ebenso entlastet. Ausserdem ist zu bedenken, dass die Wohnungen auch nach der Sanierung sehr klein sind, was mit einem einladenden Foyer kompensiert werden kann. Die jetzt verfügbare Fläche ist zu gross, um ungenutzt zu bleiben. Der Einbau des Invaliden-WC rechtfertigt ebenfalls, dass zugleich das Foyer aufgewertet wird, indem Synergien genutzt werden könnten und es nur *eine* Bauphase mit entsprechenden Immissionen gäbe. Mit der Beschränkung auf Variante 1 bliebe man hingegen auf halbem Weg stehen.

Die nachfolgende Beschlussfassung mündete in einen knappen **Mehrheitsantrag** der SAKO zugunsten der **teureren Variante 2** (siehe hinten Abschnitt VI, **Antrag C der Tabelle**).

Eine **Kommissionsminderheit** beantragt die Umsetzung von **Variante 1** (siehe hinten Abschnitt VI, **Antrag B der Tabelle**).

4. *Nutzung der 3.5-Zimmer-Wohnung als Studierenden-WG?*

Im Gesundheitszentrum Rebwies in der Gemeinde Zollikon läuft derzeit ein Projekt «Generationenübergreifendes Wohnen».²² Demnach bilden Studierende in einer Wohnung im Gesundheitszentrum eine Wohngemeinschaft (WG). Sie leisten eine gewisse Anzahl Stunden pro Woche gemeinnützige Arbeit zugunsten der Bewohnenden und erhalten dafür günstigen Wohnraum.

Die SAKO diskutierte, ob für die 3.5-Zimmer-Wohnung im Sanierungsgebäude A ein analoges Projekt initiiert werden könnte. Die SAKO-Mitglieder hatten freilich keine Gelegenheit, diese Wohnung zu besichtigen. Gemäss Wohnungsspiegel misst sie 79m² und diente früher als Hauswartwohnung. Heute wird sie ebenfalls an Seniorinnen und Senioren vermietet. Mit einem Mietzins von CHF 2450 ist sie allerdings verhältnismässig teuer. Die Idee besteht nun darin, dort für zwei, evt. drei Studierende eine WG anzubieten. Dabei ist nicht beabsichtigt, die Wohnung gratis zu vergeben, jedoch hätten die Studierenden die Möglichkeit, einen Teil des Mietzinses durch gemeinnützige Einsätze «abzuarbeiten». Sie könnten bspw. 10–20 Stunden monatlich die Bewohnenden unterstützen bzw. die Soziokultur bei Aufgaben entlasten, die nicht deren Spezialkompetenz erfordern. In Frage kämen etwa Hilfeleistungen bei Alltagsaufgaben, wie Leuchtmittel ersetzen, Einkäufe tätigen oder aber IT-Support, Mithilfe beim Bücherverleih u.a. Das Ganze soll auf Freiwilligkeit basieren: Studierende, welche keine gemeinnützigen Dienste erbringen (wollen), zahlen den vollen Mietzins und den Seniorinnen und Senioren werden keine Angebote aufgedrängt, denen sie gar nicht

²² Siehe dazu «Sie wohnt in einer besonderen WG – für 575 Franken in einem Zimmer mit Seesicht», Tages-Anzeiger online vom 4. September 2025, <<https://www.tagesanzeiger.ch/generationsuebergreifendes-wohnen-in-zollikon-eine-studentin-wohnt-im-altersheim-723288509777>>.

nachfragen. Lassen sich gar keine Studierenden finden, wird die Wohnung «normal» an ältere Menschen vermietet.

Die SAKO ist sich uneinig. Für die Befürwortenden kann das Projekt eine Win-win-Situation sein: Alltägliche Unterstützungen und Gesellschaft durch junge Leute können für die Bewohnenden den Aufenthalt im «Bin Rääbe» angenehmer machen, sodass sie einen Heimeintritt hinauszögern, und die Studierenden profitieren von vergünstigtem Wohnraum. Sie verlangen, dass der Stadtrat eine Umsetzung *ernsthaft prüft*. Allenfalls kann er ein befristetes Pilotprojekt starten. Dabei empfiehlt sich eine Kontaktaufnahme mit der Institution Rebwies in Zollikon. Ziel sollte ferner sein, dass unter dem Strich keine Mehrkosten entstehen. Positiv bewertet wird das Prinzip der Freiwilligkeit. Die Gegner einer WG-Nutzung argumentieren, man entziehe dadurch älteren Menschen Alterswohnraum. Weiter seien Hilfeleistungen durch Studierende wegen Vorlesungsbesuchen, Examensvorbereitungen und langer Semesterferien zu wenig verlässlich. Zudem müssten deren Arbeitsstunden erfasst und kontrolliert werden, was einen zusätzlichen Administrativaufwand generiert.

Schliesslich spricht sich eine knappe **Kommissionsmehrheit** dafür aus, dass der Stadtrat ein entsprechendes **WG-Konzept prüft und gegebenenfalls als Pilotprojekt startet** (siehe hinten Abschnitt VI, **Antrag D der Tabelle**).

5. *Diskussion der Rolle der Soziokultur*

Für die Kommissionsmitglieder steht ausser Frage, dass es für die Bewohnenden wertvoll ist, jemanden kontaktieren zu können, wenn sie mit ihren Problemen nicht weiterkommen oder (Dritt-)Hilfe benötigen.²³ Einzelne Mitglieder befürchten jedoch, dass die Dienststelle eine ungewollte Eigendynamik entwickeln könnte, indem sie den Bewohnenden Angebote und Dienstleistungen aufdrängt, denen diese gar nicht nachfragen. Andere SAKO-Mitglieder wiederum nehmen die Tätigkeit der Soziokultur als sinnstiftend wahr. Anlässlich der Präsentation der Weisung 27 erhielten die SAKO-Mitglieder einen ganzheitlichen Einblick in die Altersarbeit. Eine Mitarbeiterin der Soziokultur war anwesend und man erhielt nicht den Eindruck, dass sie ihre Dienstleistungen den Bewohnenden proaktiv aufdrängt. Dazu wären auch die Zeitfenster ihrer Anwesenheit zu klein. Ob soziokulturelle Unterstützung einen Heimeintritt nachweislich verzögern oder verhindern kann, hängt einerseits vom Familiengefüge der betroffenen Person ab, andererseits davon, ob sie für ein Angebot überhaupt empfänglich ist. Auf entsprechende Frage der SAKO hat der Stadtrat immerhin Fälle bestätigt, wo eine individuelle Unterstützung in vulnerablen Momenten präventiv zu einer rechtzeitigen Stabilisierung beigetragen hat und so prekäre Situationen, etwa bezüglich Gesundheit oder Finanzen, abgewendet werden konnten – u.a. mit dem Ergebnis, einen Heimeintritt zumindest zu verzögern.

6. *Notfalleinrichtungen – Empfehlung betreffend Rauchmelder*

Während der Diskussion kam die Frage auf, ob digitale Notfalleinrichtungen (bspw. Notfallknopf, Brand-, Rauchmelder) in Betracht gezogen wurden, damit die Menschen sicher allein wohnen können. Der Stadtrat erinnert, dass im «Bin Rääbe» reguläre Mietwohnungen ohne Betreuungs- und Notfallstruktur angeboten werden. Individuelle Sicherheitsbedürfnisse müssen die Mietenden selber abdecken und bezahlen. Die Soziokultur nimmt im Bedarfsfall mit ihnen Kontakt auf und informiert sie über mögliche Unterstützungsangebote, wie den SRK-Notruf oder verschiedene GPS-Uhren.

Auf Befürchtungen, allenfalls am falschen Ort zu sparen, erklärt der Stadtrat, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auch für altersgerechte Mietwohnungen keine Brandmeldeanlagen vorschreibt. Eine Installation würde ca. CHF 100'000 kosten,

²³ Zu den Aufgaben und Funktionen der Soziokultur in den Alterssiedlungen siehe vorne Ziffer III.

hinzu kommen ein teurer Unterhalt sowie kostspielige Fehlalarme. Gegenüber Rauchmeldern äussert er sich insofern skeptisch, als diese – wenn überhaupt – nur in der einzelnen Wohnung gehört werden und demzufolge ihren Zweck nicht erfüllen.

Wie die SAKO nun aber in Erfahrung gebracht hat, ist es zwar tatsächlich so, dass batteriebetriebene Rauchmelder nur in der jeweiligen Wohnung hörbar sind. Wenn sie jedoch drahtlos miteinander verbunden werden²⁴ und alle Alarm auslösen, sobald ein einzelner Melder Rauch detektiert, können wertvolle Minuten gewonnen werden, in denen die Bewohnenden des gesamten Gebäudes Zeit hätten, sich in Sicherheit zu bringen.

Die **einstimmige Sachkommission** erlässt daher folgende **Empfehlung**:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob im Erweiterungsbau in sämtlichen Wohnungen drahtlos vernetzte Rauchmelder installiert werden sollen.

7. Freiraumkonzept – Empfehlung Hochbeete

Das Freiraum- und Begrünungskonzept²⁵ beinhaltet verschiedentlich Ansichtsmaterial und Beispiele für mobile Hochbeete, welche die Bewohnenden auf Wunsch selber pflegen und bewirtschaften können. Hochbeete eignen sich besonders für Betagte sowie Menschen im Rollstuhl oder mit Rückenbeschwerden.

Die **einstimmige Sachkommission** erlässt daher folgende **Empfehlung**:

Der Stadtrat wird aufgefordert, bei der Umsetzung des Freiraum- und Begrünungskonzepts mobile Hochbeete als gewichtigen Bestandteil zu realisieren, insbesondere auch solche für Bewohnende im Rollstuhl.

8. Energielabel und Zertifizierung

In den Kommissionsdebatten bestätigte der Stadtrat seinen Beschluss, den Neubau ohne den höheren Standard Minergie-A mit Ecobau Label 1 zu planen,²⁶ zumal ein so hoher Baustandard den Rahmen von Alterswohnungen im preisgünstigen Sektor sprengt. Ziel ist, Minergie-A ohne Zertifizierung zu erfüllen, deren Kosten sich auf mindestens CHF 50'000 belaufen würden. Gleichwohl wird ein energetisch einwandfreies Gebäude erstellt, welches den Energie- und Klimazielen der Stadt Wädenswil entspricht. Es geht in Wädenswil nicht nur um die Erfüllung des Labels, sondern vor allem um die Erreichung dieser Ziele. Davon hängt ab, ob überhaupt eine Baubewilligung erteilt wird.

Für einzelne SAKO-Mitglieder blieb indessen unklar, weshalb die Zertifizierungskosten auf hohe CHF 50'000 geschätzt werden. Selbst bei einem blossen «Anlehnen» an den Standard – wie es der Stadtrat in der SAKO ausgeführt hatte – dürften Kosten entstehen, zumal die Erfüllung der Kriterien auch hier sichergestellt werden müsste.

²⁴ Beispiele für Angebote: ABUS, Funkrauchmelder – drahtlos vernetzt, <https://www.abus.com/ch_de/Privat/Brandschutz-Gefahrenmelder/Brandschutz/Rauchwarnmelder/Funkrauchwarnmelder>; K.A.B., Langzeitrauchmelder, vernetzbare Rauchmelder, <https://www.k-a-b.ch/ALLE%20PDFs/Feuerschutz/E02A_Rauchmelder_DE.pdf> (zuletzt besucht: 29.10.2025).

²⁵ Siehe dazu vorne Abschnitt IV.3.5.

²⁶ Siehe dazu vorne Abschnitt III.3.4 sowie Seite 19 der Weisung 27.

9. Weitere Diskussionspunkte

9.1 Mietzinskaution

Die SAKO erkundigte sich, ob die Mietenden in der Alterssiedlung eine Mietzinskaution hinterlegen müssen. Gemäss den stadträtlichen Ausführungen wird aktuell darauf verzichtet. Sind die Mietzinse bescheiden, trifft dies auch auf die Kautionen zu, sodass sie im Schadensfall höchstens einen Tropfen auf den heissen Stein ausmachen. Zudem kostet die Eröffnung eines Kautionskontos CHF 50 zulasten der Mietpartei. Auch bei der Stadtverwaltung ist das Kautionswesen mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden. Ferner müsste die Sozialhilfe einspringen, wenn die Bewohnenden beim Bezug der Wohnung nicht über genügend Geld verfügen, um die Kaution zu entrichten.

In Zukunft wird die Erhebung einer massvollen Mietzinskaution freilich wieder geprüft, zumal sich in letzter Zeit die Fälle von mangelhafter Reinigung bei der Wohnungsabgabe gehäuft haben.

Erfreulich ist, dass dank einem einwandfrei funktionierendem Mahnwesen bei den Mietzinszahlungen keine Ausstände zu verzeichnen sind.

9.2 Kreislaufwirtschaft

Die SAKO fragte, inwiefern beim Neubau den Anforderungen der Kreislaufwirtschaft Rechnung getragen wird. Der Stadtrat schickte voraus, dass seines Wissens die regierungsrätliche Strategie zur Umsetzung des entsprechenden Art. 106a der Zürcher Kantonsverfassung noch nicht vorliegt. Gleichwohl erklärt er, dass beim Sanierungsbau die bestehenden Bauteile von der Firma Re-Use²⁷ inventarisiert und einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Beim Neubauprojekt wird auf die Verwendung nachwachsender Rohstoffe (insbes. Holz) mit hoher Rückbaufähigkeit gesetzt.

9.3 Haustiere

Haustiere sind für ältere Menschen oftmals eine wichtige Bezugsgrösse. Wer ein Tier hält, muss an vieles denken und eine regelmässige Tagesstruktur einhalten. Die SAKO erkundigte sich, ob in der Alterssiedlung «Bin Rääbe» Haustiere gehalten werden dürfen. Hunde sind gemäss den Erläuterungen des Stadtrats grundsätzlich nicht erlaubt. Entsprechende Anfragen werden aber unter dem Gesichtswinkel der Zumutbarkeit und der Platzverhältnisse geprüft. Die Besitzenden müssen den Hund im Griff haben. Zudem muss sichergestellt sein, dass ihn jemand im Krankheits- oder Todesfall übernimmt und sich um ihn kümmert. Hauskatzen sind in aller Regel zulässig. Es bedarf stets einer Beurteilung des Einzelfalles und was sinnvoll und zumutbar ist, wird auch ermöglicht.



²⁷ <<https://re-use.ch/>>.

VI. Anträge der Sachkommission

Ziff.	Betreff	Sachkommission		
		Einstimmiger Antrag	Mehrheitsantrag	Minderheitsantrag
A	Ersatzwohnlösungen ohne Option Gartenhäuser Büelenstrasse 5/7	Für die Ersatzunterbringung der Bewohnenden während der Sanierungs- und Erweiterungsphase wird bis am 1. Dezember 2026 ein kostengünstigeres Konzept ohne temporäre Nutzung der Neubau-Gartenhäuser an der Büelenstrasse 5/7 ausgearbeitet.	—	—
B	Mitteltrakt, Variante 1 «Aufwertung Saal», Projektstudie über CHF 250'000 +/-25%	—	—	Dem Sanierungsprojekt für den Mitteltrakt wird die Variante 1 «Aufwertung Saal» mit einer Kostenschätzung von CHF 250'000 +/-25% zugrunde gelegt.
C	Mitteltrakt, Variante 2 «Aufwertung Saal und Foyer», Projektstudie über CHF 430'000 +/- 25%	—	Dem Sanierungsprojekt für den Mitteltrakt wird die Variante 2 «Aufwertung Saal und Foyer» mit einer Kostenschätzung von CHF 430'000 +/- 25% zugrunde gelegt.	—
D	Prüfen einer Nutzung der 3.5-Zimmer-Wohnung als Studierenden-WG	—	Der Stadtrat prüft eine Nutzung der 3.5-Zimmer-Wohnung als Wohngemeinschaft für Studierende mit folgenden Rahmenbedingungen: 1. Die Studierenden leisten eine bestimmte Anzahl Stunden monatlich gemeinnützige Arbeit zugunsten der Bewohnenden und erhalten dafür eine Mietzinsreduktion. 2. Wer keine gemeinnützige Arbeit leistet, bezahlt den vollen Mietzins (Prinzip der Freiwilligkeit). 3. Die WG-Nutzung verursacht keine Zusatzkosten. 4. Es liegt im Ermessen des Stadtrats, die Studierenden-WG als befristetes Pilotprojekt zu lancieren.	—

E	Antrag gemäss Stadtrat, Weisung 27 (Ingress)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Totalsanierung und Erweiterung der Alterssiedlung «Bin Rääbe» an der Schlossbergstrasse, inklusiv einmaliger Kosten sowie Eigenleistungen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 17.8 Mio. +/-15% (inkl. MwSt.) bewilligt. 2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Ausstellung des Kostenvoranschlags (Stand Oktober 2024) bis zur Bauausführung. 3. Dieser Beschluss untersteht der obligatorischen Urnenabstimmung. 	—	—
---	-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---

Wädenswil, 17. November 2025

Sachkommission
des Gemeinderats Wädenswil



Charlotte M. Baer, Präsidentin