

Mitglieder

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin
Beat Wiederkehr, Vizepräsident
Bea Gmür
Christian Gross
Rita Hug
Christoph Lehmann
Christine Merseburger
Walter Münch
Jonas Rickli

Bericht und Antrag zur Weisung 35/2014 betreffend Kauf Baugrundstück Kat. Nr. 12894 (Industriezone A), Rütihof

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

„Für den Erwerb des unbebauten Grundstücks Kat.Nr. 12894 in der Industriezone A mit einer Fläche von 40'182 m² wird zu Lasten des Finanzvermögens ein Kredit von CHF 22'850'000 bewilligt.“

Nebst den Unterlagen zur Weisung 35 erhielt die GRPK weitere ausführliche Informationen anlässlich einer Präsentation am 6.5.2014 durch Stadtpräsident Philipp Kutter, Stadträte Heini Hauser und Peter Schuppli, Herrn Christian Verasani (Firma Halter AG) sowie Herrn Christoph Stalder (Stalder AG). Die vorangegangene Beantwortung eines GRPK Fragenkataloges wurde anlässlich dieser Präsentation bestens ergänzt.

Die Ausgangslage kann wie folgt zusammengefasst werden

- Der Hauptgrund dafür, dass sich die Stadt für dieses Projekt stark macht, ist der Wegzug einiger namhafter Firmen in den letzten Jahren, verbunden mit dem Wegfall von Arbeitsplätzen und Steuergeldern. Ziel ist es nun, Impulse zu setzen, um den Standort Wädenswil für Gewerbe und Firmen attraktiv zu machen, solche anzusiedeln und vor allem vor dem Wegzug zu bewahren.
- Ein weiterer Grund für dieses Projekt waren Anfragen einiger Grossverteiler. Der Stadtrat möchte nun aber verhindern, dass nur „Shoppingtempel“ im Areal Rütihof zu stehen kommen. Deshalb wurde der Kaufrechtsvertrag mit der Besitzerfamilie ausgehandelt und eingegangen.
- Auf dem Areal Rütihof ist keine Groberschliessung nötig, welche nach Gesetz der Stadt obliegen würde. Zu tätigen ist die Feinerschliessung. Diese ist von den Firmen zu finanzieren, nur dort wo die Stadt Grundeigentum besitzen würde, wäre sie also für die Finanzierung der Feinerschliessung zuständig. Grundsätzlich braucht es für die Feinerschliessung einen Quartierplan. Dazu bestehen gemäss rechtlicher Abklärung und Aussage eines Anwalts zwei Varianten:
- V1: „Die Stadt baut die Quartierplananlagen auf eigene Kosten, dafür muss sie ca. CHF 6 bis 7 Mio. vorschliessen. Dazu ist ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich. Alsdann werden die Grundstücke voll erschlossen an Interessenten verkauft. Der Kaufpreis beträgt Anschaffungskosten plus Quartierplankosten plus Verzinsung.“

oder

- V2: „Nach Abschluss des superprivaten Quartierplanverfahrens werden die Grundstücke parzelliert und alsdann sofort an Bewerber verkauft. Kaufpreis: Landpreis und Planungskosten und Zins. Unter der Leitung der Stadt Wädenswil als Quartierplanbehörde werden alsdann die Quartierplananlagen erstellt (166 ff. PBG). Die Stadt vergibt die Arbeiten, rechnet mit den Handwerkern ab. Sie kann auch von den Käufern Vorschüsse und Akontozahlungen verlangen. Am Schluss ist eine Abrechnung zu erstellen, worin die Käufer verpflichtet sind, die aufgelaufenen Quartierplan-Erstellungskosten zu bezahlen.“
- Beide Varianten sind tauglich, Variante 1 wäre von der Rechtssicherheit und der praktischen Abwicklung her die einfachere. Aus Gründen der Risikominimierung für die Stadt favorisiert die GRPK die Variante 2 (siehe Empfehlung Seite 5).

- Kosten-Aufteilung

Der Gesamtbetrag gliedert sich wie folgt:

Kaufpreis Land	21'698'280.—
Kosten Kaufrecht	100'000.—
Grundstückgewinnsteuer	990'420.—
Hälfte Handänderungskosten	27'122.—
Diverses	34'178.—
Total Kosten Landerwerb	22'850'000.—

- Folgekosten

Bis zum Verkauf der Parzellen entstehen der Stadt wiederkehrende Zinskosten von ca. CHF 0.5 Mio., die der laufenden Finanzrechnung belastet werden. Es muss sichergestellt werden, dass die effektiv entstehenden Kosten den Käufern weiter belastet werden.

- Das am 6.5.2014 durch Herrn Verasani (Firma Halter) vorgestellte Konzept hat die folgenden Punkte umfasst:
 1. Ziele und Potenziale USP Standort
 2. Vision
 3. Ausstrahlung „Werkstadt Zürisee“
 4. Parzellierung
 5. Berechnung Landkosten
 6. Platzsparender und günstiger Ansatz mit „Gewerbeland am Laufmeter“
 7. Vorgehen/Roadmap 2013/2014

- Das Thema VISUALISIERUNG/OPTIK/GEBÄUDE wurde wie folgt erklärt:
Man geht davon aus, dass die Nutzer selber bauen; auch beim Land am Meter. Der Gestaltungsplan gibt die Höhe vor, die Vorarbeiten dazu wurden in Angriff genommen. Gemäss aktuellem Stand ist vorgesehen: In den Baufeldern C1/C2 max. 13.5m (ca. 3 Geschosse), in den Baufeldern A/B max. 22m (Flachdach).
Ein Verkauf im Rohbau ist nicht vorgesehen, da dies in der Theorie zwar funktionieren würde, in der Praxis aber ungeeignet sei. Jede Firma habe ihre individuellen Bedürfnisse. Die Nutzer selber sähen das auch so; eine individuelle Planung würde bevorzugt. Entsprechende Vor- und Nachteile seien allerdings in Erwägung zu ziehen und abzuwägen.
- VERKAUF VERSUS BAURECHT
Eine Abgabe des Landes im Baurecht wurde durch die Stadt als möglich beurteilt, möchte die Firmen jedoch nicht dazu verpflichten. Im Vordergrund steht die individuelle Situation der Firma. Als Beispiel hat die Stadt Chur mit dieser Form in den letzten Jahrzehnten sehr gute Erfahrungen gemacht. Da dort schon lange keine Grundstücke mehr verkauft werden, sind die Einnahmen aus Baurechtszinsen zu einer wichtigen und gut budgetierbaren Einnahmequelle geworden. In Wädenswil möchten viele der interessierten Firmen reinvestieren, da sie ihre bestehenden Grundstücke verkaufen würden.
- WIEDERVERKAUF IN DER ZUKUNFT
Gemäss Weisung (Ziffer 6) sind ein Gewinnanteilsrecht zugunsten der Stadt bei Weiterverkauf und eine Bebauungspflicht vorgesehen, nicht aber ein Vorkaufsrecht. Der Stadtrat weist darauf hin, dass man dem Gewerbe nicht „zu viele Knüppel zwischen die Beine werfen solle“. Unnötige Auflagen würden die Attraktivität verringern und könnten den Preis negativ beeinflussen.
- PREISE
Der berechnete Durchschnittspreis der verkaufbaren Fläche liegt aktuell bei CHF 980.00/m². Bei den Parzellen mit einer höheren Wertschöpfung ist ein höherer Preis angedacht. Es wird festgehalten, dass die Stadt keinen Gewinn machen will. Wo die „Schmerzgrenze“ z.B. für Gewerbetreibende liegt, kann nicht beurteilt werden. Beim aktuellen Preis ist nur der Anteil des Landpreises sicher. Wie sich der Verkaufspreis schlussendlich gestaltet, steht zum heutigen Zeitpunkt noch in den Sternen.
- VORGABEN AUFGRUND DES ENERGIESTADT LABELS
Ob und welche Vorgaben in Zusammenhang mit dem Energiestadt Label entstehen, wird im Gestaltungsplan definiert werden. (Wärmeverbund/grundsätzlich wird voraussichtlich eher zu viel Wärme produziert, Photovoltaik, gemeinsame Datensicherung/Server, Abfall-Entsorgungskonzept, weitere gemeinsam nutzbare Infrastruktur)
- UMSETZUNG/ABLAUF
Bei „Land am Meter“ sind Absprachen im Bauablauf nötig, was bedeutet, dass die ganze Bautätigkeit eine Gesamtkoordination benötigt. Diese könnte z.B. durch Herrn Verasani/Firma Halter erfolgen. Die Firma Halter kann allerdings keine entsprechenden Referenzen vorweisen, da auch sie mit einem solchen Projekt „Neuland“ betreten würde.
- BUSDEPOT
ZVV, Region und Kanton beschäftigen sich intensiv mit der Frage nach einem Busdepot. Die Bedingungen dazu wurden vom Stadtrat gestellt: unter Boden mit einer Doppelnutzung. Nachts für Busnutzung, tagsüber z.B. für Parking und darüber z.B. ein Bürogebäude. Gespräche mit SZU haben gezeigt, dass diese dringend Platzbedarf haben. Ein neues SZU-Zentrum wäre möglich und würde zusätzliche Arbeitsplätze bedeuten.

- HALTUNG DES GEWERBES
Grundsätzlich wird das Projekt vom Gewerbe unterstützt.
- ZUSATZVERKEHR
Das Verkehrsproblem muss auf jeden Fall gelöst werden; so oder so. Verschiedene Massnahmen sind möglich, bis hin zu einer zweiten Strasse parallel zur Zugerstrasse zwischen Steinacher- und Rietwiesstrasse; diese ist aber nur angedacht und man weiss zum heutigen Zeitpunkt lediglich, dass sie technisch machbar ist. Das Gebiet Fuchsenbühl ist als Siedlungsgebiet vom Kanton bewilligt.
- ÖV
Bereits heute existiert ein 15 Min.-Taktfahrplan mit dem Busbetrieb. ÖV für die Industrie ist aber eher illusorisch. Es gibt Anlieferungen mit Sattelschleppern, Materialtransporte, Kundenaufträge, usw.; kein Mitarbeiter könnte mit dem Bus zu einem Kunden, um dort z.B. eine Reparatur vorzunehmen.
- ABLAUF
Der terminliche Ablauf: Idealerweise erfolgt die Ausübung des Kaufrechts bis im Herbst 2015, eine Verlängerung bis Herbst 2016 wäre möglich. Allerdings ist dabei zu beachten, dass die Planungszone bereits am 20.04.16 aufgelöst wird. Somit wäre die Türe offen für alternative Bauten (z.B. für Grossverteiler), es sei denn, der öffentliche Gestaltungsplan ist zu diesem Zeitpunkt in Rechtskraft erwachsen. Dieser Gestaltungsplan wird erst nach dem Parlamentsentscheid zum Landkauf erstellt werden. Im 1. Quartal 2015 will ihn der Stadtrat zuhänden Gemeinderat verabschieden. Anschliessend geht er in die vorberatende Kommission.
- RISIKOANALYSE
Aufgrund der durch die Stadt erstellen Risikoanalyse sind keine hohen Risiken mit einem höchst wahrscheinlichen Eintreten auszumachen. Der Durchschnittspreis von CHF 980.00/m² dürfte für die Gewerbetreibenden kein Killerkriterium sein, da ganz in der Nähe des Rütihof-Areals über CHF 1'000.00/m² für nicht erschlossenes Industriebauland bezahlt wurde.
- FINANZIERUNG
Der Anteil Eigen-/Fremdfinanzierung ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden.

Die GRPK hatte Einsicht in alle wichtigen Dokumente wie die Liste der interessierten Firmen, einer detaillierten Kostenzusammenstellung sowie den Kaufrechtsvertrag.

Wichtig, und das erscheint der GRPK der wesentliche Punkt: Diese Parzelle ist eingezont, was bedeutet, dass jegliche Art von Unternehmen dort bauen kann, wenn die Stadt nicht aktiv werden sollte.

Obwohl eine Minderheit der GRPK grundsätzlich der Auffassung ist, dass es nicht zu den Kernaufgaben der Stadt gehört, auf dem Immobilienmarkt aktiv tätig zu sein, überwiegen für die Mehrheit der GRPK in diesem Fall die Vorteile.

Die Mehrheit der GRPK ist der Auffassung, dass das Geschäft rechnerisch richtig, finanzrechtlich korrekt und finanziell angemessen ist.

Empfehlungen

- Die GRPK empfiehlt, aus Gründen der Risikominimierung der Stadt für die Finanzierung der Feinerschliessung die Variante 2 zu wählen (siehe Seite 2).
- Die Abgabe der Parzellen im Baurecht ist durch die Stadt aktiv zu fördern. Es ist darauf zu achten, dass diese Parzellen in zusammenhängender Lage vergeben werden. Baurechtszins, Heimfallentschädigung und Baurechtsdauer sind so auszugestalten, dass den Baurechtsnehmern die externe Finanzierung ihrer Bauten nicht unnötig erschwert wird.
- Die GRPK empfiehlt, zur Umsetzung dieses Projektes eine externe professionelle Zweitmeinung einzuholen.

Anträge

- Die Mehrheit der GRPK beantragt, auf die Weisung 35 einzutreten.
- Eine Mehrheit der GRPK beantragt, der Weisung 35 mit folgenden Änderungen zuzustimmen:
 1. Folgekosten
Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, die Zinskosten der Laufenden Rechnung zu belasten (ca. CHF 0.5 Mio. pro Jahr).
 2. Vorkaufsrecht der Stadt
Bei allen verkauften Parzellen ist ein Vorkaufsrecht der Stadt bei Wieder-
veräußerung grundbuchamtlich einzutragen.
- Eine Minderheit der GRPK stellt zusätzlich folgende Anträge:
 1. Baurecht
Es wird angestrebt, die Hälfte der Fläche, mindestens aber 30%, im Baurecht abzugeben.
 2. Gewinnbeteiligung der Stadt
In den Kaufverträgen ist für den Fall des Weiterverkaufs innerhalb von 10 Jahren nach der Eigentumsübertragung eine Beteiligung der Stadt am Gewinn zu verankern. Berechnungsgrundlage ist der Gewinn, der für die Grundstücksgewinnsteuer massgebend ist. Die Gewinnbeteiligung soll linear abnehmend ausgestaltet sein: im 1. Jahr 10%, danach jedes Jahr 1%-Punkt weniger.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Christina Zurfluh
Präsidentin

Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 3. Juli 2014