

Weisung 35

27. Januar 2014
28.03.50



Kauf Baugrundstück Kat. Nr. 12894 (Industriezone A), Rütihof

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. 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 Fr. 22'850'000.-- bewilligt.
 2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

In Wädenswil fehlt es an Bauland für das Gewerbe. Aus diesem Grund sind schon verschiedene Firmen weggezogen. Der Stadtrat möchte dagegen etwas unternehmen und Wädenswil als Wirtschaftsstandort stärken. Dieses Ziel formulierte der Stadtrat im Jahr 2011 bei der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, 2012) legte er fest, dass im Raum Hinter Rüti – Neubüel für Gewerbe und Technologie Platz geschaffen werden soll. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) unterstützt die Absicht, dort ein regionales Arbeitsplatzgebiet bereitzustellen.

Der Stadtrat vereinbarte am 5. Oktober 2012 ein Kaufrecht für das Grundstück Kat. Nr. 12894 zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wädenswil. Die 40'182 m² grosse Bauparzelle im Rütihof befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Industriezone A. Mit dem Erwerb des Grundstücks kann dem Anliegen von Gewerbetreibenden nach Bauland in Wädenswil Rechnung getragen und ein Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter ermöglicht werden. Am 6. Januar 2014 stimmte der Stadtrat dem Konzept „Werkstadt Zürisee“ zu.

Der Stadtrat handelt getreu seinem strategischen Ziel, wonach er Wädenswil noch stärker als lebendige Stadt mit regionaler Ausstrahlung positionieren möchte. Aus Sicht des Stadtrats ist es hierfür unerlässlich, dass Menschen in Wädenswil nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten können. Der beantragte Kauf des Grundstücks im Rütihof ist ein wichtiger Schritt zur Umsetzung dieser Strategie.

2. Kaufrecht

Am 5. Oktober 2012 konnte ein nicht abtretbares Kaufrecht im Sinne von Artikel 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) am Grundstück Kat. Nr. 12894 zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wädenswil vereinbart werden. Das Kaufrecht kann ab dem 1. September 2015 bis am 31. Oktober 2015 ausgeübt oder dannzumal um ein Jahr verlängert werden. Die Politische Gemeinde bezahlte für die Einräumung des Kaufrechts den Betrag von Fr. 100'000.--. Durch die Ausübung des Kaufrechts entsteht der verbindliche Kaufvertrag (siehe Ziffer 5).

3. Beschreibung des Grundstücks

Eckdaten:

– Kat. Nr.	12894
– Grundstücksfläche	40'182 m ²
– Bauzone	Industriezone A
– Baumassenziffer	6 m ³ /m ²
– Erschliessungsgrad	unerschlossen

Für das Land bestehen keine Pachtverträge. Das Grundstück wird als unentgeltliche Gebrauchsüberlassung genutzt.

Das Grundstück ist zurzeit mit einer dreijährigen Planungszone gemäss § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) belegt. Gemäss Gesetz ist innerhalb dieser Zeit die Nutzungsplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die Planungszone kann um zwei Jahre verlängert werden. Nach Absicht des Stadtrats soll die Planungszone durch einen öffentlichen Gestaltungsplan abgelöst werden, welcher die Bebauung (Baufelder), Erschliessung, Nutzweise, Energieversorgung etc. regelt.

4. Arealentwicklung

Der Stadtrat hat nach Vereinbarung des Kaufrechts eine Arealentwicklung für das Grundstück eingeleitet, um den tatsächlichen Bedarf nach Gewerberaum zu erkunden und ein Konzept zu erarbeiten. Er hat eine stadtinterne Arbeitsgruppe eingesetzt und die Halter AG Immobilien mit den Facharbeiten beauftragt. Themen in der Arealentwicklung waren Bedarf, Nutzweise, Standorteignung und Arealpotenzial vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt Wädenswil.

Zentraler Bestandteil der Arbeiten war die Bedarfsabklärung. Als erster Schritt fanden im Frühsommer 2013 Gespräche statt mit rund 30 interessierten Firmen sowie mit dem Handwerker- und Gewerbeverein Wädenswil (HGV) und der Standortförderung Zimmerberg-Sihltal. Die Reaktionen waren durchwegs positiv; insbesondere besteht beim regionalen produzierenden Gewerbe eine grosse Nachfrage. Interesse angemeldet haben auch vereinzelte Technologiefirmen, Bildungsinstitutionen und der Kanton Zürich, der einen Standort für ein regionales Busdepot sucht.

Eine zweite Information für Firmen/Organisationen fand am 30. Oktober 2013 in der Kulturhalle Glärnisch statt. Hier konnten sich Interessierte über das inzwischen erarbeitete Bauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept mit dem Namen "Werkstadt ZüriSee" orientieren lassen. Sie wurden eingeladen, ihr Interesse mit einer schriftlichen Interessensbekundung zu bestätigen.

Bis Ende 2013 gingen von 27 Betrieben (davon 20 aus Wädenswil) mit insgesamt rund 600 Arbeitsplätzen schriftliche Interessensbekundungen ein. Diese sind rechtlich nicht bindend, rechtfertigen bzw. bestärken jedoch den Plan, das Areal gemäss den nutzerspezifischen Anforderungen weiter zu entwickeln. Die momentane Nachfrage übersteigt das Angebot.

Bevorzugt würden das regionale Gewerbe sowie die regionalen Unternehmen unter Berücksichtigung der Anzahl Mitarbeitenden. Ausgeschlossen sind flächige Anlagen wie Einkaufscenter oder Lagerhallen.

Das Konzept "Werkstadt Zürisee" sieht eine dichte Bauweise auf zwei Baufeldern nahe der Zuger- und Steinacherstrasse und Gewerbezeilen für kleinere bis mittlere Betriebe im hinteren Bereich vor. So resultiert ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Der Landbedarf kann gegenüber der Regelbauweise um ca. 30 bis 40% verringert werden. Die Landkosten können damit für den einzelnen Betrieb minimiert werden.

Mit diesem städtebaulichen Konzept verbunden mit individueller Gestaltung auf den einzelnen Bauparzellen kann ein innovatives Gewerbeareal mit Ausstrahlung entstehen. Aufgrund der Interessensbekundungen kann eine vielfältige Nutzung von Handwerk, Gewerbe, Innovation, Dienstleistung und Ausbildung erwartet werden, die Potenzial hat für Synergien. Eine Option zur Realisierung eines Busdepots für die Zimmerbergbusse wäre vorhanden.

5. Kaufvertrag / Kostenaufstellung

Der Kaufpreis beträgt, gemäss Kaufrechtsvertrag vom 5. Oktober 2012, Fr. 540/m², insgesamt also Fr. 21'698'280.--. Hinzu kommen die Kosten für das eingeräumte Kaufrecht, die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts und die Grundstücksgewinnsteuer der veräussernden Partei, die von der Stadt übernommen wird. Es resultiert ein Betrag für den Landerwerb zu Lasten der Politischen Gemeinde Wädenswil im Umfang von insgesamt Fr. 22'850'000.--.

Die Eigentumsübertragung hat innerhalb eines Monats nach Ausübungserklärung des Kaufrechts zu erfolgen. Der Besitzeserwerb erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Der Kaufvertrag ist dazumal öffentlich zu beurkunden.

6. Abgabe von Bauland

Die Stadt Wädenswil wird das Bauland im Rütihof parzellenweise an interessierte Gewerbebetriebe und Firmen veräussern oder im Baurecht abgeben, verbunden mit einem Gewinnanteilsrecht bei Weiterverkauf zu Gunsten der Stadt. Für das zur Verfügung stellen von Mietflächen wird ein Investor gesucht. Die einzelnen Parzellen werden durch die Stadt kostendeckend an Betriebe und Firmen weitergegeben. Zum Landpreis kommen folgende Zusatzkosten dazu:

- Entwicklungs- und Vermarktungskosten
- Planungs-, Projektierungs- und Baukosten
- Umgelagerte Landkosten aus nicht bebaubarem (Waldabstands- und Strassenflächen) auf nutzbares Land
- Finanzierungskosten
- Erdverschiebung zur Geländeausebnung inkl. Retention
- Allfällige Sanierung belasteter Standorte

Die effektiven Zusatzkosten können erst nach der Ausführung bzw. Schlussabrechnung ermittelt werden. Das Areal gilt nach Erstellung der internen Erschliessung (Strassen, Werkleitungen, evtl. gemeinschaftliche Ausstattungen wie Parkplätze) durch die Stadt im Sinne von § 346 Planungs- und Baugesetz als erschlossen und baureif. Aufgrund einer ersten groben Kostenschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das erschlossene Bauland im Durchschnitt für Fr. 980.--/m² veräussert werden kann. Zur Verhinderung von Baulandhortung und -spekulation werden die Betriebe und Firmen verpflichtet, die erworbene Parzelle innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen.

7. Grober Zeitplan

2014	Entscheid Kauf Gemeinderat
2014/15	Entwicklung, Vermarktung, Planung inkl. Erschliessung
2015	Gestaltungsplan im Gemeinderat
Sept. 2015	Frühester Termin für die Ausübung des Kaufrechts mit dem Recht seitens der Stadt um Verlängerung bis Ende Oktober 2016

8. Zusammenfassung und Antrag

Der Erwerb des Grundstücks Kat Nr. 12894 im Gebiet Rütihof ermöglicht der Stadt Wädenswil Bauland für das Gewerbe zu aktivieren, zu entwickeln und zu kostendeckenden Preisen an lokal und regional tätige Betriebe abzugeben. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Vorhaben zuzustimmen.

27. Januar 2014

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Beilage:

- Dokumentation "Werkstadt Zürisee" vom 6. Januar 2014