

Gemeinde-Abstimmungen vom 30. November 2014

Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“

Kauf Baugrundstück im Rütihof

Inhaltsverzeichnis

Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“

Antrag	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht	5
1. Volksinitiative	
2. Ausgangslage	
3. Umsetzung der Volksinitiative	

Kauf Baugrundstück im Rütihof

Antrag	10
Das Wichtigste in Kürze	11
Bericht	12
1. Ausgangslage	
2. „Werkstadt ZÜRISÉE“	
3. Kaufpreis	
4. Verkauf von Bauland und Abgabe im Baurecht	
5. Erschliessung, Verkehr	
6. Zusammenfassung	
Stellungnahme Referendumskomitee	17
Replik des Stadtrats	18

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 30. November 2014

Sehr geehrte Stimmbürgerin
sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. c der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss und Antrag des Gemeinderats vom 7. Juli 2014 zur Abstimmung:

Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“

1. Für die Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien wird ein Rahmenkredit von CHF 3'000'000.- bewilligt.
2. Der Stadtrat wird zum Vollzug ermächtigt.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 30. November 2014, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ brieflich oder an der Urne abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 15. Oktober 2014

Das Wichtigste in Kürze

Wädenswil ist eine für breite Bevölkerungsschichten attraktive Wohnstadt mit einem vielfältigen Wohnungsangebot. Verschiedene Faktoren führten in den letzten Jahren jedoch zu merklich gestiegenen Preisen für Mietwohnungen wie auch für Eigentumswohnungen. Diese Preisentwicklung fand im ganzen Kanton Zürich statt, ist aber in Wädenswil und in der Region Zimmerberg besonders ausgeprägt. Eine Entspannung in den kommenden Jahren ist nicht zu erwarten.

Auslöser dieser Abstimmungsvorlage ist eine Volksinitiative der CVP. Sie fordert die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger. Hierzu soll der zu erwartende Erlösanteil von 3 Mio. Franken aus der Liquidation der Genossenschaft Pro Wädenswil verwendet werden.

Die Volksinitiative nimmt ein aktuelles sozialpolitisches Thema auf. Die steigenden Preise auf dem Wohnungsmarkt haben insbesondere für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen unmittelbare Auswirkungen. Günstiger, familienfreundlicher Wohnraum ist für die Sicherung der sozialen Durchmischung in den Quartieren wichtig. Mit einem Rahmenkredit wird die Möglichkeit geschaffen, Investitionsbeiträge an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren auszurichten. Diese Beiträge sind für die Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum einzusetzen.

Der Gemeinderat hat den Rahmenkredit von CHF 3 Mio. ohne Gegenstimme bewilligt und den Stadtrat zum Vollzug ermächtigt.

Bericht

1. Volksinitiative

Auslöser dieser Abstimmungsvorlage ist die am 7. Januar 2010 von der CVP Wädenswil eingereichte Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut:

„Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Vorlage auszuarbeiten für die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren für die Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum.“

Zur Begründung wird von den Initiantinnen und Initianten ausgeführt, in Wädenswil werde es trotz reger Bautätigkeit zunehmend schwieriger, eine günstige Mietwohnung für eine familiengerechte Nutzung zu finden. In einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld werde der Druck auf günstigere Wohnungen eher weiter zunehmen. Die Stadt könne mangels eigener Landreserven kein Bauland zur Verfügung stellen, um finanzierbaren Wohnraum für Familien zu fördern. Viele Altbauwohnungen hätten einen hohen Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf. Die Initiative würde ein griffiges und flexibles Instrument schaffen, innovative Wohnprojekte für Familien zu fördern.

Der Gemeinderat hat mit Weisung 4 vom 3. Mai 2010 die eingereichte Volksinitiative als gültig erklärt und am 6. September 2010 den Stadtrat beauftragt, eine der Initiative entsprechende Umsetzungsvorlage auszuarbeiten, was mit Weisung 11 vom 11. Juli 2011 erfolgt ist. Diese wurde vom Gemeinderat am 30. Januar 2012 mit formellen Ergänzungen genehmigt.

Mit Beschluss vom 22. Februar 2012 hat der Bezirksrat den Entscheid des Gemeinderats und somit die Umsetzungsvorlage aufgehoben, mit der Begründung, die geplante Einrichtung eines Fonds sei in diesem Fall nicht rechtens. Der Stadtrat musste eine neue Vorlage ausarbeiten. Er wollte dann mit der Gründung einer Stiftung das Anliegen der Initiative umsetzen. Als Stiftungseinlage und Grundkapital sollten CHF 3 Mio. bewilligt werden. Die Höhe des Betrags wurde bereits zur Bildung des Fonds vorgeschlagen und entspricht in der Grössenordnung dem erwarteten Erlösanteil aus der Liquidation der Genossenschaft Pro Wädenswil.

Der Gemeinderat ist mit Beschluss vom 7. Juli 2014 diesem Antrag nicht gefolgt, sondern hat zur Umsetzung der Volksinitiative einen Rahmenkredit von CHF 3 Mio. beschlossen und den Stadtrat zum Vollzug ermächtigt.

2. Ausgangslage

Die Volksinitiative greift ein sozialpolitisch bedeutsames Thema auf; dies zeigen zahlreiche politische Vorstösse und Bestrebungen auf kantonaler und kommunaler Ebene mit ähnlichen Zielsetzungen. Wädenswil ist eine für breite Bevölkerungsschichten attraktive Wohnstadt und soll dies bleiben. Die Sicherung der sozialen

Durchmischung in den Quartieren sowie die dazu erforderliche Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien sind den Behörden ein ernsthaftes Anliegen.

2.1 Wohnungsmarkt in Wädenswil

Der Stadtrat hatte dem Büro Wüest & Partner eine Studie über den Wohnungsmarkt in Wädenswil in Auftrag gegeben, woraus nachfolgende Daten resultieren (Stand 2010):

Der Wohnungsbestand in Wädenswil zählt rund 10'250 Einheiten. Davon sind 67% Mietwohnungen, 17% Eigentumswohnungen und 16% entfallen auf Einfamilienhäuser. Vom gesamten Wohnungsbestand verfügen fast 6'000 Einheiten bzw. 58.2% über vier Zimmer oder mehr. Wädenswil weist somit grundsätzlich einen hohen Anteil an Familienwohnungen auf.

Die Preise für Mietwohnungen und vor allem für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Diese Preisentwicklung hat auch in den Nachbargemeinden der Region Zimmerberg sowie im Kanton Zürich vergleichbar stattgefunden. Die durchschnittliche 4-Zimmer-Mietwohnung mit 100 m² wird zu rund CHF 2'000.- pro Monat netto angeboten. Die durchschnittliche Eigentumswohnung mit 120 m² kostet etwa CHF 910'000.-.

Vergleichsweise sind Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden teurer, als Wohnungen in laufenden Mietverhältnissen und deutlich teurer, als Wohnungen im gemeinnützigen Segment (z.B. Baugenossenschaften).

Der Anteil an älteren Wohnungen ist in Wädenswil hoch, wird jedoch durch Sanierungen kontinuierlich kleiner. Bei der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Wohnbautätigkeit liegt der Fokus der Neubauten klar bei den Eigentumswohnungen.

2.2 Trends Wohnungsmarkt Wädenswil 2020

Die Zuwanderung in den national und international attraktiven Wirtschaftsraum Zürich/Zug dürfte auch in Zukunft zu eher steigenden Mietpreisen führen. Preistreibend wirken sich auch die zunehmenden Wohnflächenansprüche, die sinkenden Haushaltsgrössen sowie die Verknappung von Bauland aus.

Wädenswil wird weiterhin ein attraktiver Standort für die Erstellung von Eigentumswohnungen bleiben, wobei das gehobene Segment an Bedeutung gewonnen hat. Der Neubau von Mietwohnungen wird dementsprechend unter der Attraktivität des Wohneigentums leiden. Es ist damit zu rechnen, dass erst im Falle von Zinsanstiegen wieder mehr Mietwohnungen gebaut werden.

Am ehesten werden Mietwohnungen im Rahmen von Grossprojekten realisiert, bei denen die Kosten pro Wohnung vergleichsweise tief gehalten werden können.

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Wohnungen dürften in den nächsten Jahren vermehrt Wohngebäude saniert oder umgebaut werden. Gleichzeitig wird sich der Trend zu Abbrüchen und Neubauten verstärken. Tendenziell führen diese Massnahmen zu höheren Mietzinsen.

2.3 Begrifflichkeiten

2.3.1 Begriff „günstiger Wohnraum“

Günstiger Wohnraum ist ein Begriff, welcher von grossen regionalen Unterschieden geprägt ist. Sinnvoll ist es, wenn das Kriterium „günstiger Wohnraum“ in Relation zum Marktpreisniveau in Wädenswil verstanden wird. Als Berechnungsgrundlage dient die durchschnittliche Angebotsmiete in Wädenswil, ausgedrückt in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche. Als günstiger Wohnraum werden Mietangebote betrachtet, welche die Durchschnittsmiete um 20% bis 30% unterschreiten.

2.3.2 Begriff „familienfreundlicher Wohnraum“

Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) muss eine Familie mindestens einen Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind oder ein Kind mit Behinderung umfassen.

Die Eidgenössische Koordinationskommission für Familienfragen (EKFF) hat für die Familienfreundlichkeit als Richtschnur verschiedene Thesen aufgestellt, z.B.:

- Familienwohnungen sollen flexibel genutzt und gestaltet werden können. Sie sollen Gemeinschaftsbereiche zum Spielen und Ausruhen für die ganze Familie anbieten sowie Rückzugsmöglichkeiten und genügend Stauräume aufweisen.
- Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Balkone sollten als Treffpunkte und Spielbereiche gestaltet werden.
- Rund ums Haus fördern Begegnungs- und Spielplätze für verschiedene Altersgruppen das Zusammenleben. Sie sollten abwechslungsreich, altersgerecht und naturnah sein.
- Nicht betreute Freiräume, in denen Kinder spielen und soziale Kontakte knüpfen können, sind für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen sowie für die Gestaltung des Familienalltags entscheidend.

2.3.3 Begriff „Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Investoren“

Gemäss eidgenössischer Wohnraumförderungsverordnung (WFV) gilt eine Organisation als allgemein gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten den Zweck verfolgt,

dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

Unter Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Investoren werden nicht gewinnorientierte Wohnbauträger verstanden, welche bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ohne Gewinnabsicht und nach dem Prinzip kostendeckender Miete zur Verfügung stellen. Die Mietzinse entsprechen dabei den Selbstkosten, die sich aus den Betriebs-, Instandhaltungs- und Zinskosten zusammensetzen. Für grosszyklische Erneuerungen werden Rückstellungen einkalkuliert. Es darf kein spekulativer Liegenschaftenhandel betrieben werden, und ein allfälliger Liquidationserlös ist für den gleichen Zweck zu verwenden. Die Gemeinnützigkeit erfordert keine bestimmte Rechtsform.

3. Umsetzung der Volksinitiative

Die 1960 gegründete Immobiliengesellschaft Pro Wädenswil, als Genossenschaft mit dem Zweck „Erwerb von Grundstücken in der Gemeinde Wädenswil, Verwendung derselben im Interesse einer gesunden Bodenpolitik sowie Abwehr der Spekulation“ ist in Liquidation. Daraus ist ein Erlösanteil in der Grössenordnung von CHF 3 Mio. zugunsten der Stadt Wädenswil zu erwarten. Die Statuten der Genossenschaft Pro Wädenswil sehen vor, dass das nach der Liquidation verbleibende ausbezahlte Vermögen nach freiem Ermessen für soziale und kulturelle Zwecke einzusetzen ist.

Der Gemeinderat sowie der Stadtrat waren sich von Anfang an einig, diesen Betrag für die Umsetzung der Volksinitiative zu verwenden, weil der Bedarf an günstigem, familienfreundlichem Wohnraum anerkannt ist.

3.1 Minderheit des Gemeinderats und Stadtrat

Eine Minderheit des Gemeinderats sowie der Stadtrat hätten die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung bevorzugt. Als Stiftungseinlage und Grundkapital wären die CHF 3 Mio. zu bewilligen gewesen. Die Befürworter der Stiftung sahen darin die Möglichkeit, den Initiativzweck und somit die Förderung des familienfreundlichen Wohnraums nachhaltig zu erfüllen.

3.2 Mehrheit des Gemeinderats

Die Mehrheit des Gemeinderats ist dem Vorschlag der parlamentarischen Sachkommission gefolgt. Sie hatte dem Rat beantragt, die Umsetzung der Volksinitiative mittels eines Rahmenkredits von CHF 3 Mio. zu bewilligen und den Stadtrat zum Vollzug zu ermächtigen.

3.3 Ausrichtung von Beiträgen

Der Vollzug ist an den Stadtrat delegiert. Die Ausrichtung von Teilbeträgen der Gesamtsumme an qualifizierte gemeinnützige Wohnbauträger erfolgt mittels Objektkrediten. Die Abwicklung kann sich über mehrere Jahre erstrecken. Die Beträge können als zinslose oder zinsgünstige Darlehen oder als Beitrag à fonds perdu ausgerichtet werden. Dadurch reduzieren sich die Zins- bzw. Kapitalkosten der gemeinnützigen Bauträger, und die Einsparungen werden dank des Prinzips der Kostenmiete an die Mieter weitergegeben.

Die Vergabemodalitäten, welche insbesondere die Mietpreise, die Belegungszahlen und die Einkommensgrenze als Kriterien regeln, werden in einem Vertrag zwischen der Stadt Wädenswil und dem Wohnbauträger festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass effektiv Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen von diesen Massnahmen profitieren können.

Der Gemeinderat hat am 7. Juli 2014 mit 23:0 Stimmen einen Rahmenkredit von CHF 3 Mio. für die Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien bewilligt und den Stadtrat zum Vollzug ermächtigt.

Gemeinde- und Stadtrat empfehlen die Vorlage anzunehmen.

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 30. November 2014

Sehr geehrte Stimmbürgerin
sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 7 Abs. 2 der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss des Gemeinderats vom 1. September 2014 zur Abstimmung:

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

Für den Erwerb des Baugrundstücks Kat. Nr. 12894 in der Industriezone A mit einer Fläche von 40'182 m² wird ein Kredit von CHF 22'850'000 bewilligt.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 30. November 2014, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ brieflich oder an der Urne abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 15. Oktober 2014

Das Wichtigste in Kürze

Wädenswil schaut auf eine langjährige Tradition als Industrie- und Gewerbestandort zurück. Der Strukturwandel im Grossraum Zürich, der vor bald 50 Jahren einsetzte, führte zur Schliessung zahlreicher Fabriken. Weitere Arbeitsplätze gingen durch den Wegzug namhafter Firmen verloren. Dieser Entwicklung wollen Gemeinderat und Stadtrat entgegenwirken und dem Wirtschaftsstandort Wädenswil positive Impulse verleihen.

Mit dem Kauf des Baugrundstücks im Rütihof und der Realisierung der „Werkstadt Zürisee“ wird die Grundlage geschaffen, regional tätigem Gewerbe bei Umsiedlungs- und Expansionsbedarf Platz in Wädenswil zu bieten, aber auch um neue Firmen nach Wädenswil zu ziehen.

Der Bedarf dafür ist vorhanden. Aktuell interessieren sich 21 Betriebe mit 650 Arbeitsplätzen für eine Ansiedlung, wovon 16 Firmen aus Wädenswil sind. Die Nachfrage übersteigt das Flächenangebot.

Das Grundstück ist im Bau- und Zonenplan bereits als Industriezone A festgesetzt und kann ohnehin überbaut werden. Mit dem Kauf und der Gestaltung der Landparzelle durch die Stadt wird die letzte freie Industriezone in der Region der Spekulation entzogen und verhindert, dass unerwünschte Einkaufszentren oder Logistikbetriebe entstehen.

Die Internetseite www.werkstadt-zuerisee.ch stellt das Projekt der Stadt Wädenswil vor. Im Sinne einer sachlichen Meinungsbildung wurde die Rubrik „Fragen und Antworten“ eingerichtet. Interessierte können sich dort informieren oder selber Fragen stellen.

Damit Wädenswil auch in Zukunft eine attraktive und lebendige Stadt bleibt, wird das Ziel verfolgt, Wädenswil nicht nur als schönen Wohnort, sondern auch als interessanten und vielseitigen Arbeitsstandort zu positionieren. Damit kann auch ein Beitrag zur Verringerung der Pendlerströme geleistet werden. Zudem kann das Stadtzentrum verkehrstechnisch entlastet werden, da einige der interessierten Firmen ihren Firmensitz vom Stadtzentrum in das Rütihof-Areal verlegen würden.

Der Gemeinderat hat am 1. September 2014 ohne Gegenstimme für den Erwerb des Baugrundstücks im Rütihof einen Kredit von CHF 22'850'000 zulasten des Finanzvermögens bewilligt.

Gegen diesen Beschluss wurde von Stimmberechtigten das Referendum ergriffen, weshalb es zur Volksabstimmung kommt.

Bericht

1. Ausgangslage

In Wädenswil ist Bauland für das produzierende Gewerbe rar, was zur Folge hat, dass sich expandierende Firmen nicht ohne weiteres an ihrem Standort weiter entwickeln können. Aus diesem Grund sind in den vergangenen Jahren einige namhafte Firmen weggezogen. Stadtrat und Gemeinderat möchten dagegen etwas unternehmen und Wädenswil als Wirtschaftsstandort stärken. Dazu soll im Raum Hinter Rüti – Neubüel an verkehrstechnisch günstiger Lage (Nähe A3) für Gewerbe und Technologie ein Arbeitsplatzgebiet geschaffen werden. Mit dem Kauf des Baugrundstücks kann dem Anliegen von Gewerbebetrieben und Unternehmungen aus der Region nach Bauland in Wädenswil Rechnung getragen werden. Wädenswil soll nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern weiterhin auch ein vielseitiger Arbeitsort bleiben.

Das Grundstück ist eine der letzten grösseren Baulandparzellen für Industrie und Gewerbe in der Region. Das Gebiet liegt verkehrstechnisch ideal in der Nähe der Autobahnzufahrt. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft vorwiegend ähnliche Nutzungen, was Synergien bringen wird.

1.1 Kaufrecht

Der Stadtrat hat im Oktober 2012 mit dem Grundeigentümer ein Kaufrecht für das Grundstück Kat. Nr. 12894 zugunsten der Politischen Gemeinde Wädenswil vereinbart. Die 40'182 m² grosse Bauparzelle im Rütihof befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Industriezone A, die für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe bestimmt ist.

2. „Werkstadt Zürisee“

Nach der Vereinbarung des Kaufrechts hat der Stadtrat eine Arealentwicklung für das Grundstück eingeleitet, um den tatsächlichen Bedarf nach Gewerberaum zu ermitteln und ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Nebst der Bedarfsabklärung wurden auch die Nutzweise, die Standorteignung und das Arealpotenzial geprüft.

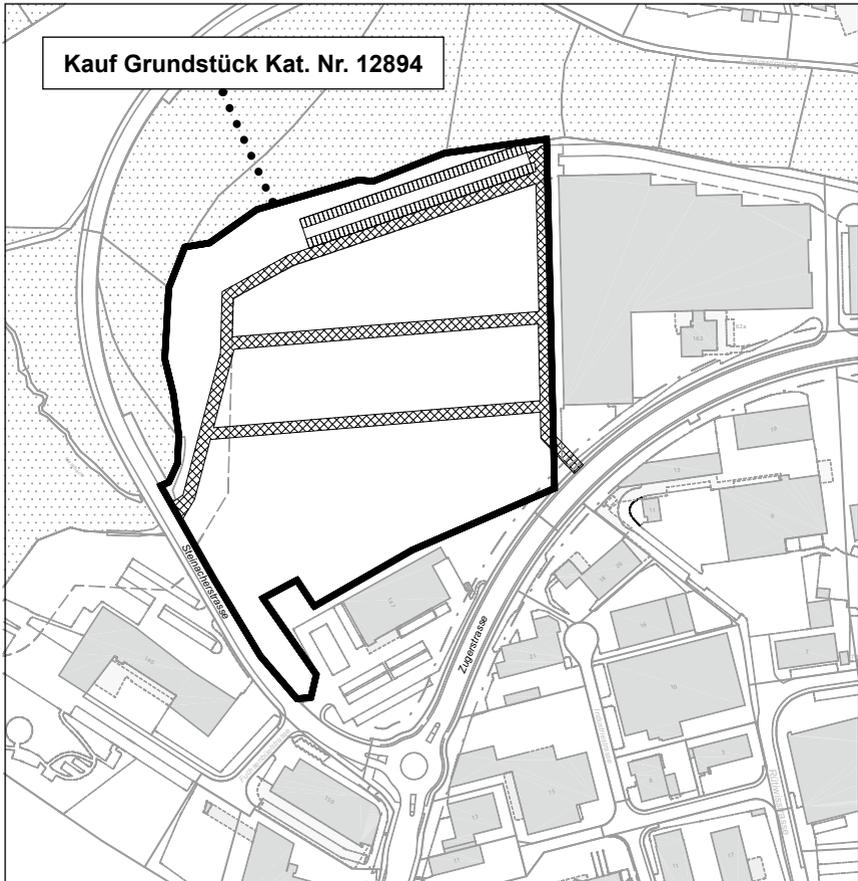
Als erster Schritt fanden im Frühsommer 2013 Gespräche mit rund 30 interessierten Firmen, mit dem Handwerker- und Gewerbeverein Wädenswil (HGV) sowie der Standortförderung Zimmerberg-Sihltal statt. Die Reaktionen waren durchwegs positiv; insbesondere besteht beim regionalen produzierenden Gewerbe eine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

Eine zweite Informationsveranstaltung für Firmen und Organisationen wurde im Oktober 2013 durchgeführt. Hier konnten sich Interessierte über das inzwischen erarbeitete Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept mit dem Namen "Werkstadt Zürisee" inklusive den geschätzten Kaufpreis pro m² erschlossenes Bauland orientieren. Sie wurden eingeladen, ihr Interesse an Bauland mit einer schriftlichen Interessensbekundung zu bestätigen.

Bis Ende 2013 gingen von 27 Betrieben (davon 20 aus Wädenswil) mit insgesamt ca. 710 Arbeitsplätzen schriftliche Interessensbekundungen ein. Diese sind rechtlich nicht bindend, rechtfertigen bzw. bestärken jedoch den Plan, das Areal gemäss den nutzerspezifischen Anforderungen weiter zu entwickeln. Per dato sind es 21 Betriebe (davon 16 aus Wädenswil) mit 650 Arbeitsplätzen, welche eine mögliche Ansiedlung weiterverfolgen. Ihr Interesse kann als ernsthaft bezeichnet werden. Sie beteiligen sich aktiv und mit konkreten Angaben zu ihrem Bedarf an den Planungsarbeiten.

Die aktuelle Nachfrage übersteigt das Angebot. Bevorzugt würden das regionale Gewerbe sowie regionale Unternehmen unter Berücksichtigung der Anzahl Mitarbeitenden. Ausgeschlossen sind flächige und stark verkehrserzeugende Anlagen wie Lagerhallen und Einkaufszentren.

Das Konzept "Werkstadt Zürisee" sieht eine dichte Bauweise nahe der Zuger- und Steinacherstrasse sowie in den zwei Gewerbezeilen für kleinere bis mittlere Betriebe im hinteren Bereich vor. Es sollen keine freistehenden Gebäude, sondern zusammenhängende Gebäudereihen entstehen. Mit der Grenzbauweise (Wand an Wand) resultiert ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Der Landbedarf kann gegenüber der Regelbauweise um ca. 30% bis 40% verringert werden. Die Landkosten können somit 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 wird eine vielfältige Nutzung von Handwerk, Gewerbe, innovativen Dienstleistungen und Ausbildung erwartet. Die Clusterung der Betriebe auf dem Areal weist ein hohes Potenzial für Synergien zwischen den einzelnen Firmen aus. Eine Option zur Realisierung eines Busdepots für die Zimmerbergbusse wäre vorhanden.

3. Kaufpreis

Der Erwerb des Baugrundstücks kostet insgesamt CHF 22'850'000.-, was rund CHF 540.- pro m² zuzüglich Gebühren und weiteren Kosten entspricht.

4. Verkauf von Bauland und Abgabe im Baurecht

Die Stadt Wädenswil wird das Bauland im Rütihof parzellenweise an Gewerbebetriebe und Firmen veräussern oder im Baurecht abgeben. Für das Anbieten von nachgefragten Mietflächen würde ein Investor gesucht. Die einzelnen Parzellen werden durch die Stadt kostendeckend weitergegeben. Zum ursprünglichen Landerwerbspreis kommen folgende Zusatzkosten dazu:

- Entwicklungs- und Vermarktungskosten
- Planungs- und Projektierungskosten
- Umgelagerte Landkosten aus nicht bebaubarem Land (Waldabstands- und Strassenflächen)
- Finanzierungskosten
- Erschliessungskosten
- Erdverschiebung zur Geländeausebnung inkl. Retention
- Sanierung belasteter Standort

Aufgrund einer ersten Kostenschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das erschlossene Bauland im Durchschnitt für ca. CHF 980.- pro m² veräussert werden kann. Zur Verhinderung von Baulandhortung und -spekulation werden die Käufer verpflichtet, die erworbene Parzelle innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. Bei allen verkauften Parzellen wird ein Vorkaufsrecht der Stadt bei Wiederveräusserung grundbuchamtlich eingetragen.

5. Erschliessung, Verkehr

Das Areal wird über die Steinacherstrasse und über die Zugerstrasse erschlossen. Über die beiden Zufahrten laufen Gespräche mit dem Kanton und der Polizei.

Aufgrund der Verkehrsberechnungen ist im Gebiet Neubüel wegen der „Werkstadt ZÜRisee“ nicht von einer starken Verschärfung der Verkehrssituation auszugehen. Der Mehrverkehr aus dem Areal ist im Vergleich zur bestehenden Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung. Verkehrsintensive Nutzungen werden auf dem Areal der „Werkstadt ZÜRisee“ ausgeschlossen.

Die „Werkstadt ZÜRisee“ hat auch positive Effekte. Durch den Umzug von Firmen in den Rütihof werden gewisse Quartiere vom Gewerbeverkehr entlastet.

6. Zusammenfassung

Die „Werkstadt ZÜRisee“ verfolgt das Ziel, insbesondere das einheimische Gewerbe in Wädenswil zu erhalten. Der Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 12894 im Gebiet Rütihof bietet dazu eine gute Gelegenheit. Gemeinderat und Stadtrat wollen die Möglichkeit schaffen, Gewerbetreibenden und Firmen erschlossenes Bauland zu kostendeckenden Preisen abzugeben, was sich im Gegensatz zu einem privaten Immobilienentwickler für die zukünftigen Nutzer kostendämpfend auswirkt. Zudem

kann die Stadt mit dem Kauf bestmöglichen Einfluss auf die Entwicklung dieser strategisch wichtigen Baulandparzelle nehmen und somit die gesamtheitliche Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets im Rütihof positiv beeinflussen. Dass sich die Stadt Wädenswil für die Erhaltung und Schaffung von Gewerberäumen in Wädenswil einsetzen soll, war bereits Inhalt von politischen Vorstössen.

Der Gemeinderat hat am 1. September 2014 mit 29:0 Stimmen für den Erwerb des Grundstücks im Rütihof einem Kredit von CHF 22'850'000 zulasten des Finanzvermögens zugestimmt.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen die Vorlage anzunehmen.

Stellungnahme des Referendumskomitees

Weisung 35 ist eine Mogelpackung und betoniert unnötig Grünflächen zu

Die Stadt will ein Areal für fast CHF 23 Mio. kaufen ohne über einen Gestaltungsplan und ein Verkehrskonzept zu verfügen. Der Stadtrat hat es versäumt, eine glaubhafte, gesamtheitliche Standortstrategie für Wädenswil auszuarbeiten. Der Rütihof ist eine risikoreiche Lösung, die den seit 1970 stattfindenden industriellen Niedergang Wädenswils (Tuwag, Alcatel etc.) auch nicht aufzuhalten vermag. Der hohe Leerstand von Gewerberaum in Wädenswil und im gesamten Grossraum Zürich wie auch überregionale Grossprojekte (nat. Innovationspark Dübendorf) mahnen zur Vorsicht. Der einfachere und risikofreie Weg ist die Entwicklung der noch bestehenden Industrieareale (BASF, Ulmer, MEWA, Au-Center), welche genug Platz für das Gewerbe in der Stadt bieten.

Die Interessensanalyse ist unverbindlich und birgt hohe Risiken

Der geplante Gewerbepark „Rütihof“ wird fälschlicherweise als Verkauf per Laufmeter betitelt. Der Landpreis berechnet sich jedoch nach dem Bauvolumen (m^3). Der prognostizierte Durchschnittspreis beträgt ortsunüblich hohe CHF 980.-/m². Für Projekte mit Gebäudehöhen über 8 Meter beträgt der Preis/m² deshalb ein Vielfaches (ca. CHF 2'500.-/m²). Die Interessensbekundungen des lokalen Gewerbes sind rechtlich unverbindlich, weshalb der geplante Wiederverkauf hohe Risiken birgt.

Stadtrat verweigert Stimmbürgern das Öffentlichkeitsprinzip

Dem Stimmbürger werden wichtige Dokumente vorenthalten, die für die wirtschaftliche und rechtliche Beurteilung des CHF 22.8 Mio.-Projektes notwendig sind. Die Objektivität zahlreicher Stadt- und Gemeinderäte ist aufgrund deren privater Interessenkonflikte ohne vollständige Transparenz nicht sichergestellt.

Die Stadt ist keine Bank für anonyme Gewerbebetriebe

Die Stadt will auf Kosten des Steuerzahlers anonymen Gewerbebetrieben Arbeitsplätze für über CHF 50'000.- pro Mitarbeiter vorfinanzieren. Die Stadt Wädenswil ist keine Bank. Für die staatliche Förderung von Gewerbefinanzierungen ist die Zürcher Kantonalbank zuständig.

Steuererhöhungen als Folge zusätzlicher finanzieller Risiken möglich

Das Projekt birgt neben der Vorfinanzierung CHF 22.8 Mio. weitere hohe, nur ungenau kalkulierbare Risiken (Beseitigung Altlasten, Ausbau der bestehenden Verkehrserschliessung mittels Bypass oder Zusatzstrasse, Umsetzung eines unerprobten und praxisfremden Verkaufsmodells, Anstieg der Zinsen). Diese Kosten kann die Stadt nur teilweise in den bereits hohen Landpreis von CHF 980.-/m² einbauen. Angesichts des strukturellen Defizits der Stadt und des Nachholbedarfs im Infrastrukturbereich (Rötweg) kann deshalb ein weiterer Anstieg des bereits hohen Gesamtsteuersatzes nicht ausgeschlossen werden. Ein weiterer Anstieg des Steuerfusses mindert die Standortattraktivität.

Regieren statt Spekulieren

Die Stadt hat genügend regulatorische Mittel (Eintrag in Bau und Zonenordnung, Werkplan, Gestaltungsplan) um die gewünschte Gestaltung des Rütihof-Areals

sicherzustellen. Bei ernsthafter Marktnachfrage würden private Generalunternehmer einen Gewerbepark deutlich effizienter und auf eigenes Risiko erstellen.

Replik des Stadtrats

Der Stadtrat will nicht auf Einzelheiten des Referendumskomitees eingehen, weist jedoch Vorwürfe und Unterstellungen von sich.

Zusammengefasst sei nochmals festgehalten:

Der Erwerb des Baugrundstücks im Rütihof liegt im öffentlichen Interesse. Das Areal ist bereits eingezont und kann ohnehin überbaut werden. Mit der „Werkstadt Zürisee“ schafft die Stadt Wädenswil einen idealen Standort für das regionale produzierende Gewerbe mit Synergiepotenzial. Mit kleinen bis mittleren Betrieben entsteht ein Arbeitsplatzzentrum von überregionaler Bedeutung. Die Bündelung der Betriebe in der Nähe der Autobahn, weg vom Stadtzentrum, ist zweckmässig. Durch den möglichen Zuzug von Arbeitgebern werden dem Wirtschaftsstandort neue Impulse gegeben, was sich positiv auf die Steuererträge auswirken wird.

Der Stadtrat ist der Meinung, den politischen Prozess für das Projekt transparent geführt zu haben und verfolgt weiterhin eine seriöse Aufarbeitung des Themas. Für die Kommunikation wird insbesondere die Homepage www.werkstadt-zuerisee.ch genutzt.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach 650

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch