

04.08.10 Projektstudien  
16.04.24 Schriftliche Anfragen

### **Schriftliche Anfrage einzelner Gemeinderatsmitgliedern verschiedener Parteien betreffend Stand der Vermarktung "Werkstadt Zürisee"**

#### **Wortlaut der Anfrage**

Mit Beschluss vom 1. September 2014 stimmte der Gemeinderat der Weisung 35/2014 zu und erteilte einen Kredit von Fr. 22'850'000.-- zum Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Rütihof. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. Januar 2016 wurde der öffentliche Gestaltungsplan „Werkstadt Zürisee“ vom 18. Juni 2015 festgesetzt.

Mit dem Erwerb dieses Grundstücks soll gemäss stadträtlicher, in seiner Weisung zusammenfassend formulierter Zielsetzung Bauland für das Gewerbe aktiviert, entwickelt und zu kostendeckenden Preisen an lokal und regional tätige Betriebe abgegeben werden. Gemäss Angaben in der Weisung 35/2014 waren bis Ende 2013 schriftliche Interessensbekundungen von 27 Betrieben (davon 20 aus Wädenswil) mit insgesamt rund 600 Arbeitsplätzen eingegangen.

Gemäss erster grober Kostenschätzung ging der Stadtrat in seiner Weisung davon aus, dass das erschlossene Bauland im Durchschnitt zu Fr. 980.--/m<sup>2</sup> veräussert werden könne. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die effektiven Kosten für das Land und die Erschliessung erst im Zuge der Ausführung definitiv festgestellt werden können.

Laut verschiedener unbestätigter Quellen soll sich der Kaufpreis heute im Bereich von Fr. 1'000.-- bis CHF 1'300.--/m<sup>2</sup> bewegen und es soll sich die Zahl der Interessenten verringert haben. Ausserdem wurde vernommen, dass der Stadtrat auch erwägen solle, bei der Parzellenvergabe nicht nur Gewerbebetriebe, sondern auch Organisationen, die kein Steuersubstrat in Wädenswil generieren und/oder keine zusätzliche Arbeitsplätze in Wädenswil schaffen, zu berücksichtigen. Zudem soll das Interesse am Erwerb von Parzellen im Bau-recht entgegen der stadträtlichen Antwort auf eine gemeinderätliche Interpellation höher als das Interesse am käuflichen Erwerb sein. Schliesslich sei aufgefallen, dass die Möglichkeit des Erwerbs von Parzellen im Rütihof nahezu nicht beworben werde, schon gar nicht ausserhalb der Stadtgrenzen.

Dies vorausgeschickt bitten die unterzeichnenden Gemeinderäte den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

#### Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Vergabe von Parzellen im Gebiet Rütihof im Rahmen der „Werkstadt Zürisee“? Insbesondere, (i) wie viele Kauf- oder Vorkaufverträge wurden schon abgeschlossen, (ii) wie viele Baurechtsverträge oder entsprechende Vorverträge wurden schon abgeschlossen, (iii) wie hoch ist die Zahl der Interessierten, die den Erwerb von Parzellen prüfen, (iv) wie hoch ist der prozentuelle Anteil von Gewerbetreibenden aus Wädenswil, die schon eine Parzelle erworben haben oder daran interessiert sind?

Frage 2:

Falls einzelne vormalige Interessenten von ihren Erwerbsabsichten Abstand genommen haben, welches sind die angegebenen Gründe hierfür?

Frage 3:

Wie hoch sind die aktuellen Durchschnittskosten für das erschlossene, für den Gewerbebetrieb direkt nutzbare Bauland? Sollte der aktuelle Durchschnittspreis höher als die Grobschätzung gemäss Weisung 35/2014 sein, was ist der Grund für die Preissteigerung? Nach welchen Kriterien und konkreten Grössen setzt sich die Preisbildung im Detail zusammen?

Frage 4:

Auf welchen Betrag werden die Erschliessungskosten für das Grundstück Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Rütihof aktuell veranschlagt und wie schlüsseln sich die Erschliessungskosten im Detail auf?

Frage 5:

Zieht der Stadtrat in Erwägung, Parzellen auch an Organisationen abzugeben, die kein Steuersubstrat in Wädenswil generieren und/oder keine zusätzlichen Arbeitsplätze in Wädenswil schaffen? Falls ja, warum verfolgt der Stadtrat nicht strikt das Ziel der Ansiedlung und/oder des Halten von Gewerbe, das in Wädenswil Steuern zahlt und/oder hier Arbeitsplätze schafft?

Frage 6:

Mit welchen konkreten Massnahmen wird die Möglichkeit des Erwerbs von Parzellen der „Werkstadt ZÜRISSEE“ beworben? Wie werden insbesondere mögliche Erwerber und/oder Vermittler ausserhalb der Wädenswiler Stadtgrenzen auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht, wie gestalten sich die diesbezüglichen Standortförderungsmassnahmen?

Frage 7:

Wie sieht der weitere Fahrplan in chronologischer Hinsicht aus?

## **Antwort des Stadtrats**

### Vorbemerkungen:

Das Projekt Werkstadt ZÜRISSEE basiert auf der Erkenntnis des Stadtrats (sh. Räumliche Entwicklungsstrategie RES, 2012), dass es in Wädenswil an geeignetem Bauland für Gewerbe fehlt. Infolgedessen wurde für das Grundstück Kat.-Nr. 12894 ein Kaufrecht vereinbart und die Projektarbeit aufgenommen. Die gewünschte Arealentwicklung (Nutzweise, Erschliessung, Dichte, etc.) wurde im öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt ZÜRISSEE definiert. Dieses Planungsinstrument ist im Juli 2016 rechtskräftig geworden. Die Arealentwicklung (Projektierung Erschliessung, Abklärungen Energieverbund etc.) ist weiterhin gut im Fahrplan, so dass dem Erwerb des Grundstücks per Ende Oktober 2016 nichts entgegensteht. Das Grundstück wird ab 2017 zu kostendeckenden Preisen an die interessierten Betriebe abgegeben.

**Frage 1:** Wie ist der aktuelle Stand der Vergabe von Parzellen im Gebiet Rütihof im Rahmen der „Werkstadt Zürisee“? Insbesondere, (i) wie viele Kauf- oder Vorkaufverträge wurden schon abgeschlossen, (ii) wie viele Baurechtsverträge oder entsprechende Vorverträge wurden schon abgeschlossen, (iii) wie hoch ist die Zahl der Interessierten, die den Erwerb von Parzellen prüfen, (iv) wie hoch ist der prozentuelle Anteil von Gewerbetreibenden aus Wädenswil, die schon eine Parzelle erworben haben oder daran interessiert sind?

**Antwort:** Der Erwerb der Parzelle Kat.-Nr. 12894 erfolgt per Ende Oktober 2016. Der Abschluss von Kauf- und Baurechtsverträgen ist erst nach diesem Datum möglich. Ende Juni 2016 wurde zwölf Betrieben ein Angebot (Preis, Parzelle und Vertrag) unterbreitet mit Bitte um Rückmeldung bis Mitte August 2016. Würden sie alle einem Landkauf zustimmen, wäre das Areal voll. Bis Ende Juli 2016 lag von drei Betrieben bereits eine Antwort vor. Ein Betrieb nimmt das Angebot wie versandt an, ein Betrieb wünscht eine grössere Bauelfläche, ein Betrieb eine kleinere Bauelfläche. Mit den interessierten Betrieben werden baldmöglichst nach Mitte August Reservationsverträge abgeschlossen.

(i) Wie viele Kauf- oder Vorkaufverträge wurden schon abgeschlossen?

Noch keine. Kauf- und Baurechtsverträge werden nach dem Landerwerb von Ende Oktober 2016 abgeschlossen. Ab Mitte August werden Reservationsverträge abgeschlossen.

(ii) Wie viele Baurechtsverträge oder entsprechende Vorverträge wurden schon abgeschlossen?

Siehe Antwort zu (i).

(iii) Wie hoch ist die Zahl der Interessierten, die den Erwerb von Parzellen prüfen?

Die zwölf Betriebe, die einen Vertrag erhalten haben, prüfen den Erwerb einer Parzelle ernsthaft. Darüber hinaus gibt es weitere Interessierte.

(iv) Wie hoch ist der prozentuelle Anteil von Gewerbetreibenden aus Wädenswil, die schon eine Parzelle erworben haben oder daran interessiert sind?

Etwa die Hälfte der interessierten Firmen ist in Wädenswil ansässig.

**Frage 2:** Falls einzelne vormalige Interessenten von ihren Erwerbsabsichten Abstand genommen haben, welches sind die angegebenen Gründe hierfür?

**Antwort:** Die angegebenen Gründe sind, soweit bekannt, in absteigender Häufigkeit:

- Kein Bedarf mehr und Verbleib am bestehenden Standort, z.B. infolge Umstrukturierung, neuer Betriebsstrategie
- Anderer Standort gefunden, der sofort verfügbar ist
- Parzellengeometrie und/oder Kosten passen nicht
- Lösung am bestehenden Standort gefunden
- Rückzug, weil Betrieb aufgrund seiner Nutzung (wenig Arbeitsplätze auf hohem Flächenbedarf) für die Stadt nicht höchste Priorität aufweist

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen kann festgehalten werden, dass die Werkstadt Zürisee vor allem für Firmen interessant ist, die Bauten von einer gewissen Dichte bzw. Höhe planen. Für Firmen, die eingeschossige Bauten planen und viel Umschwung benötigen, ist das Areal hingegen eher nicht wirtschaftlich.

**Frage 3:** Wie hoch sind die aktuellen Durchschnittskosten für das erschlossene, für den Gewerbebetrieb direkt nutzbare Bauland? Sollte der aktuelle Durchschnittspreis höher als die Grobschätzung gemäss Weisung 35/2014 sein, was ist der Grund für die Preissteigerung? Nach welchen Kriterien und konkreten Grössen setzt sich die Preisbildung im Detail zusammen?

**Antwort:** In der Weisung 35 vom 27. Januar 2014 wurde für das erschlossene Bauland im Durchschnitt ein Preis von CHF 980.-/m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt. Diese Vorgabe kann gemäss aktueller Prognose eingehalten werden. Der tatsächlich offerierte m<sup>2</sup>-Preis ist abhängig von der Lage der Parzelle und von der darauf realisierbaren Baumasse. Das günstigste Angebot liegt bei CHF 922.-/m<sup>2</sup>. Der Preis besteht aus dem fixen Landpreis (CHF 540.-/m<sup>2</sup>) gemäss Kaufrechtsvertrag und dem variablen Anteil für die Entwicklung und Erschliessung. Die Genauigkeit des variablen Anteils nimmt mit fortschreitendem Projektstand immer weiter zu. Im Durchschnittspreis inbegriffen sind die Parzelle, Vorplatzfläche, anteilmässige Anzahl Parkplätze und Fläche im Lagerbereich sowie Miteigentum an den Erholungs-, Retentionsflächen und Strassen, soweit letztere nicht ins öffentliche Eigentum übergehen.

**Frage 4:** Auf welchen Betrag werden die Erschliessungskosten für das Grundstücks Kat.-Nr. 12894 im Gebiet Rütihof aktuell veranschlagt und wie schlüsseln sich die Erschliessungskosten im Detail auf?

**Antwort:** Die Baukosten gemäss Kostenvoranschlag des Vorprojekts belaufen sich auf CHF 6.5 Mio. (inkl. MWST, +/- 15%). Darin inbegriffen sind die Strassen inkl. Beleuchtung und Markierung, Gehwege, Werkleitungen, Erholungs-, Lager- und Retentionsflächen sowie Parkierung, Umgebungsgestaltung, Anpassungen an der Zugerstrasse für den Linksabbieger und Altlastenentsorgung.

**Frage 5:** Zieht der Stadtrat in Erwägung, Parzellen auch an Organisationen abzugeben, die kein Steuersubstrat in Wädenswil generieren und/oder keine zusätzlichen Arbeitsplätze in Wädenswil schaffen? Falls ja, warum verfolgt der Stadtrat nicht strikt das Ziel der Ansiedlung und/oder des Halten von Gewerbe, das in Wädenswil Steuern zahlt und/oder hier Arbeitsplätze schafft?

**Antwort:** Es werden keine Parzellen an Organisationen abgegeben, die weder Steuersubstrat noch zusätzliche Arbeitsplätze in Wädenswil generieren. Ein Spezialfall ist das bereits bekannte Busdepot der SZU/ZVV, das im Verhältnis zur konsumierten Fläche nicht sehr viele zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Hier bietet die Stadt Wädenswil Hand, da die langjährige Standortsuche SZU/ZVV bislang erfolglos war und weil eine funktionierende Bus-Infrastruktur von öffentlichem Interesse ist. Die Busse sind auch auf dem Gebiet der Stadt Wädenswil unterwegs. Die Stadt Wädenswil knüpfte an dieses Zugeständnis von Beginn an hohe Auflagen: Erstens muss das Busdepot tagsüber mindestens teilweise als Parkierungsmöglichkeit für die übrigen Firmen nutzbar sein. Zweitens ist die Garage im Untergeschoss anzulegen und darüber sind weitere Nutzungen vorzusehen.

**Frage 6:** Mit welchen konkreten Massnahmen wird die Möglichkeit des Erwerbs von Parzellen der „Werkstadt Zürisee“ beworben? Wie werden insbesondere mögliche Erwerber und/oder Vermittler ausserhalb der Wädenswiler Stadtgrenzen auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht, wie gestalten sich die diesbezüglichen Standortförderungsmassnahmen?

**Antwort:** Wie bereits beschrieben, sind per Stand heute ausreichend interessierte Betriebe vorhanden, um das Areal zu füllen. Daher wird zurzeit nur bei Anfragen der Standortförderung Zimmerberg-Sihltal auf die Werkstadt Zürisee verwiesen. Eine aktivere Bewerbung ist geplant sobald klar ist, welche Parzellen verfügbar sind. Der Stadtrat geht weiterhin davon aus, dass nicht alle Parzellen im ersten Umgang einen Abnehmer finden. Das ist auch nicht nötig. Eine gewisse Reserve ist von strategischem Interesse.

**Frage 7:** Wie sieht der weitere Fahrplan in chronologischer Hinsicht aus?

**Antwort:** Die wesentlichen nächsten Schritte sind:

- 3./4. Quartal 2016: Baugesuchseingabe Erschliessungsprojekt  
Rückmeldung Interessenten zu Landangebot/Verträge  
Kauf Baugrundstück Kat.-Nr. 12894  
Parzellierung  
Abschluss von Reservations-/Kaufverträgen  
Antrag Erschliessung
- 1./2. Quartal 2017: Entscheid Energiecontracting  
Baubewilligung Erschliessung  
Ausführungsprojekt Erschliessung
- ab 3. Quartal 2017: Submission Bau Erschliessungsanlagen  
Baugesuchseingaben Betriebe  
Bau der Erschliessungsanlagen
- ab 2. Quartal 2018: Baubeginn Betriebe

15. August 2016

ari

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter  
Stadtpräsident

Heinz Kundert  
Stadtschreiber