

Weisung 19

vom 23. Januar 2017



04.08.10 Projektstudien

Werkstadt Zürisee: Kredit Erschliessung, Altlastensanierung, Arealentwicklung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Erschliessung, Altlastensanierung und begleitende Arealentwicklung des Grundstücks alt Kat.-Nr. 12894 / neu Kat.-Nr. 13502 wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens Konto 1.942.7010.02 ein Verpflichtungskredit von CHF 8'000'000.- bewilligt.
 2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

In Wädenswil fehlt es an geeignetem Bauland für das Gewerbe, weshalb Firmen aus Wädenswil wegziehen und keine neuen Firmen zuziehen. Der Stadtrat hat zum Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu wird das Grundstück Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof zum Gewerbe und Technologiestandort "Werkstadt Zürisee" entwickelt und parzellenweise zu kostendeckenden Preisen an lokal und regional tätige Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat hat dazu am 1. September 2014 den Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. 13502 genehmigt (Weisung 35 vom 27. Januar 2014).

Gegen diesen Beschluss wurde von Stimmberechtigten das Referendum ergriffen, weshalb es am 30. November 2014 zur Volksabstimmung kam. Dem Kauf des Baugrundstücks im Rütihof wurde an der Urne mit 56.58% Ja-Stimmen zugestimmt. Am 18. Januar 2016 setzte der Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan fest (Weisung 9 vom 29. Juni 2015). Der öffentliche Gestaltungsplan ist seit 16. Juli 2016 rechtskräftig. Am 15. August 2016 entschied der Stadtrat, das Kaufrecht betreffend das Grundstück Kat.-Nr. 13502 per 31. Oktober 2016 auszuüben. Seit dem 1. November 2016 ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks im Rütihof.

Das Grundstück ist unbebaut, nicht feinerschlossen und im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Vorab ist der Bau von Strassen, Leitungen und Nebenflächen (z.B. Retentionsfläche, Parkierung) erforderlich sowie eine Altlastensanierung durchzuführen. Die Kosten hierfür wurden mit einem Vorprojekt ermittelt. Ende 2016 konnten mit ersten Interessenten Reservationsverträge abgeschlossen werden, mit anderen Interessenten laufen Verhandlungen. Im Jahr 2017 sollen die Vertragsverhandlungen und Parzellenverkäufe finalisiert sowie mit dem Bau der Erschliessungsanlagen und der Altlastensanierung begonnen werden. Das Projekt ist soweit fortgeschritten, dass die noch anstehenden Kosten grösstenteils beziffert werden können. Mit der vorliegenden Weisung soll der Kredit für die Erschliessung, Altlastensanierung und die begleitende Arealentwicklung bewilligt werden.

2. Vertragsbedingungen

Betriebe, die eine Parzelle in der "Werkstadt Zürisee" kaufen oder im Baurecht erwerben, schliessen mit der Stadt einen Kauf- oder Baurechtsvertrag ab sowie als Bestandteil davon den Erschliessungsvertrag. Diese Verträge regeln unterschiedliche Sachverhalte.

Der *Kauf- / Baurechtsvertrag* beschreibt das Kaufobjekt und legt den Kaufpreis, respektive den Baurechtszins fest. Das Kauf- / Baurechtsobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen).

Mit dem *Erschliessungsvertrag* wird die Arealerschliessung, die sogenannte Feinerschliessung, geregelt. Im Erschliessungsvertrag sind die geschätzten Erschliessungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungskosten aufgeführt sowie der jeweilige Anteil davon für den Käufer / Baurechtsnehmer.

Der Kaufpreis, respektive der Baurechtszins wird im Vertrag definiert, dahingegen sind die Erschliessungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungskosten erst nach Fertigstellung der Arbeiten abschliessend bekannt und daher zum heutigen Zeitpunkt variabel. Unterschiedlich ist auch die Fälligkeit der Zahlungen. Die Landpreise werden mit der Eigentumsübertragung (öffentliche Beurkundung) fällig. Beim Bau der Erschliessungsanlagen und der Altlastensanierung geht die Stadt grundsätzlich nach den Regeln des Quartierplanverfahrens vor (§ 167 Abs. 2 PBG). Diese Kosten werden von den Käufern / Baurechtsnehmern getragen. Von den Betrieben mit abgeschlossenen Verträgen werden Vorschüsse gemäss dem Baufortschritt verlangt. Nach Bauende erfolgt die Schlussabrechnung. Mit jeder nach Bauende verkauften Parzelle folgen weitere Zahlungen bis die Kosten für die Erschliessung, Altlastensanierung und Arealentwicklung gedeckt sind.

3. Finanzrechtliche Betrachtung

Finanzrechtlich ist die Summe aller Ausgaben zu beschliessen. Es spielt dabei keine Rolle, ob diesbezüglich Einnahmen erwartet oder Akontozahlungen geleistet werden. Nur wenn rechtlich zugesicherte Einnahmen für entsprechende Ausgaben vorliegen, können diese an den geplanten Ausgaben abgezogen werden (Nettokredit). Der daraus resultierende Ausgabensaldo ist zu bewilligen. Im vorliegenden Projekt entstehen rechtlich gesicherte Einnahmen, wenn der Kauf- / Baurechtsvertrag unterzeichnet ist und die Käufer / Baurechtsnehmer ihre Erschliessungskostenanteile leisten.

Die Unterzeichnung der ersten Verträge und damit die Eigentumsübertragung ist im August 2017 geplant. Mit dem Bau der Erschliessungsanlagen soll im Herbst/Winter 2017 begonnen werden. Die Höhe der per Ende August 2017 zugesicherten Erschliessungsbeiträge ist derzeit nicht abschliessend abzuschätzen. Sie liegen voraussichtlich im Bereich von CHF 3 bis 7 Mio. Die Differenz zwischen den geschätzten Gesamtkosten bis Projektabschluss von ca. CHF 7.9 Mio. (siehe Punkt 4, Kosten) und den bereits zugesicherten Einnahmen übersteigt also allenfalls die Kompetenz des Stadtrats von CHF 2 Mio. (Gemeindordnung Art. 25 Bst. d). Daher wird der Kredit mittels vorliegender Weisung dem Gemeinderat unterbreitet, wie dies in der gemeinderätlichen Beratung der Weisung 35, Kauf Baugrundstück, skizziert wurde. Alternativ wäre eine Verschiebung der Bauausführung oder

eine Etappierung der Erschliessung in Betracht zu ziehen. Aufgrund der ernsthaften Kaufabsichten der Betriebe (abgeschlossene Reservationsverträge) und der laufenden Verhandlungen wird weder eine Verschiebung noch eine Etappierung als sinnvoll erachtet.

4. Kosten

Die Erschliessungskosten werden auf ca. CHF 6.4 Mio., die Kosten für die Altlastensanierung auf ca. CHF 0.9 Mio. und für die begleitende Arealentwicklung auf ca. CHF 0.6 Mio. geschätzt (siehe Tabelle nachfolgend).

Die Planung erfolgt stufengerecht, so wurden beispielsweise für die Altlasten die Sanierungsfläche mit Baggerschlitzten eingegrenzt und für den Strassen- und Werkleitungsbau die Zusammensetzung des Untergrunds mit Kernbohrungen ermittelt. Überraschungen bei der Ausführung sind dennoch möglich. Der Aufwand für die Arealentwicklung wie auch der Vermessung und des Notariats sind stark davon abhängig, mit wievielen Betrieben Verträge abgeschlossen werden und wie aufwendig die Vorbesprechungen und Vertragsverhandlungen sind. Die Werkstadt Zürisee soll für die Stadt Wädenswil schlussendlich kostenneutral sein. Alle Optimierungen, zum Beispiel infolge guter Offerten bei der Unternehmersubmission, werden an die kaufenden Betriebe weitergegeben.

Kostenzusammenstellung, inkl. MWST und Nebenkosten

| | |
|--|-------------------------------|
| Erschliessung (Baukosten +/- 15%, Honorar, Begleitarbeiten Vermessung, Geologie) | CHF 6'430'000.- |
| Altlastensanierung (Sanierungskosten +/- 5%, inkl. Deponiegebühr, Honorar) | CHF 880'000.- |
| Projektbegleitung (Arealentwicklung ca. CHF 500'000.- / Rechtsanwalt, Notariat: ca. CHF 140'000.-) | CHF 640'000.- |
| Total | <u>CHF 7'950'000.-</u> |

Für das Vorhaben sind im Budget 2017 CHF 4.7 Mio. eingestellt. Im Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) 2016 – 2020 sind für das Jahr 2018 CHF 4.8 Mio., für das Jahr 2019 CHF 0.6 Mio. und für das Jahr 2020 CHF 0.4 Mio. Ausgaben eingestellt.

Nach Inbetriebnahme des Areals geht nur die Haupterschliessungsstrasse in das öffentliche Eigentum über. Für den Strassenunterhalt ist mit Unterhaltskosten in der Höhe von ca. CHF 3.50/m² /Jahr auszugehen. Bei ca. 3'100 m² Strassenfläche ergibt dies CHF 10'850.- pro Jahr.

5. Energieverbund

Im Rahmen der Erschliessungsplanung wurde u.a. geprüft, ob ein zentraler Wärmeverbund realisiert werden kann. Gemäss Gestaltungsplan ist ein solcher zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser „anzustreben“. Der Stadtrat hat das Energiecontracting detailliert untersucht und Contractingangebote mittels öffentlicher Ausschreibung eingeholt.

Zwischenzeitlich ist das Setup auf dem Areal besser bekannt und damit auch der Energiebedarf und das Angebot an Abwärme. Der Energiebedarf ist tief (Gewerbebetriebe mit schwach beheizten Flächen) und die Abwärme zur Einspeisung in den Verbund ist nicht gesichert. Ein Energiecontracting muss aber nicht nur eine ökologische Verbesserungen bringen, sondern auch wirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit ist derzeit nicht gegeben, weshalb der Stadtrat ein Energieverbund über das Gesamtareal mit einem Contractor ablehnt. Der Stadtrat empfiehlt den Firmen Teilverbände innerhalb eines Baubereichs zu prüfen. Um diese Teilverbände allenfalls zusammenschliessen zu können, ist beabsichtigt, Leerrohre in den Strassen zwischen den Baubereichen zu verlegen.

6. Interessenten

Das Interesse der Betriebe an der Werkstadt Zürisee ist für alle Baubereiche (A, B, C und D) weiterhin gut. Bleibt diese Nachfrage so bestehen, sind keine besonderen Aufwendungen im Bereich Vermarktung notwendig. Am weitesten fortgeschritten sind die Verhandlungen mit den nachfolgenden vier Interessenten. Mit diesen Firmen konnte ein Reservationsvertrag mit Anzahlung von CHF 50'000.- abgeschlossen werden:

- Schnell Medical AG, Seestrasse 295, 8804 Au (Parzelle Nr. D1)
- Corti Peter AG Transporte, Sonnenweg 4, 8806 Bäch (Parzelle Nr. D2)
- Haab Bossert GmbH, Hessenweg 10, 8820 Wädenswil (Parzelle Nr. D3)
- Füchslin Baugeschäft AG, Bruggetenstrasse 1, 8833 Samstagern (Parzelle Nr. D4)
(Parzellen Nr. siehe Planbeilage "Parzellierungsflächen – Mutationsvorschlag")

Im Baubereich A plant die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG eine Busgarage. In den Obergeschossen möchten zwei weitere Betriebe ihre Nutzungen in Hochbauten realisieren. Hierzu laufen die Verhandlungen. Mit Kern & Sammet sind Gespräche im Gange zum Baubereich B. Mit weiteren Betrieben laufen Verhandlungen für Parzellen im Baubereich C.

7. Weiteres Vorgehen

Geplant ist, dass im 2. Quartal 2018 mit dem Bau erster Hochbauten begonnen werden kann. Die nächsten Schritte können dem folgenden groben Zeitplan entnommen werden:

- 1. Quartal 2017: . Rechtskraft der Baubewilligung über das Erschliessungsprojekt
. Parzellierung des Grundstücks gemäss Gestaltungsplan
. Abschluss weiterer Reservationsverträge, Fortführung Verhandlungen
. Ausführungsprojekt Erschliessung vorliegend
- 2. Quartal 2017: . Submission Bauunternehmer
. Abschluss weiterer Reservationsverträge, Fortführung Verhandlungen
- ab 3. Quartal 2017: . Eigentumsübertragungen an die Betriebe
. Vorschusszahlungen Betriebe für Erschliessung, Altlastensanierung und begleitende Arealentwicklung
. Bau Erschliessungsanlagen
. Baugesuchseingaben Betriebe
- ab 2. Quartal 2018: . Baubeginn Betriebe

8. Zusammenfassung und Antrag

Der Stadtrat verfolgt mit der Werkstadt Zürisee drei Ziele. Er will Firmen und damit Arbeitsplätze in Wädenswil halten, neue Arbeitsplätze schaffen und den Anteil juristischer Personen am Steueraufkommen stärken. Wädenswil soll als Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Mehrere Betriebe haben ihre Kaufabsichten mit Reservationsverträgen bestätigt. Damit diese Betriebe ab dem 2. Quartal 2018 mit dem Bau der Gebäude beginnen können, muss die Erschliessung und Altlastensanierung rechtzeitig fertiggestellt sein. Mit der Zustimmung zum vorliegenden Verpflichtungskredit ermöglicht der Gemeinderat eine erfolgreiche Realisierung des Gewerbeparks.

23. Januar 2017

ari/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Beilage:

- Plan Parzellierungsflächen - Mutationsvorschlag

