

Mitglieder

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin
Christine Merseburger, Vizepräsident
Judith Fürst
Christian Gross
Rita Hug
Christoph Lehmann
Walter Münch
Pierre Rappazzo
Lukas Wiederkehr

Bericht und Antrag zur Weisung 19 - Werkstadt Zürisee: Kredit Erschliessung, Altlastensanierung, Arealentwicklung, Kompetenzdelegation an den Stadtrat

Antrag 1 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.

Ergänzung als Ziff. 2 vom 24. April 2017:

1. Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, das Land der Werkstadt Zürisee im Rütihof, Kat. Nr. 12894 neu 13502, bzw. deren Nachfolgegrundstücke, parzellenweise weiter zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben ohne frankenmässige Limite. Die Einschränkung nach Art. 25 lit. E GO gilt für dieses Projekt als aufgehoben.

2. Dieser Beschluss gilt bis zum 1.1.2025.

Bericht

Gemeinderat und Volk haben dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 12894/neu 13502 im Rütihof für das Projekt Werkstadt Zürisee zugestimmt. In den Weisungen wurden alle wesentlichen Eckwerte genannt, insbesondere der Grundsatz, dass das Land parzellenweise weiter verkauft werden soll, der voraussichtliche Verkaufspreis und die Nutzung für gewerbliche Zwecke. Der Gemeinderat und via Urnengang die Bevölkerung haben dieses Vorhaben genehmigt. Damit verbunden war auch stets die Erwartung, dass die geplante Weiterveräusserung in der Kompetenz des Stadtrats liegt. Es zeigt sich inzwischen, dass einige Verkäufe über CHF 2 Mio. zu stehen kommen, was formell zu einem Konflikt mit der Kompetenzordnung nach Art. 25 lit. E der Gemeindeordnung führt. Gemäss dieser Bestimmung ist der Gemeinderat für Landverkäufe im Finanzvermögen von über CHF 2 Mio. zuständig. Einzelne Verkäufe über den Gemeinderat zu tätigen, würde den zeitlichen Ablauf und Verhandlungsspielraum jedoch sehr erschweren und läge kaum im Interesse des Projekts. Um die Handlungsfähigkeit zu erhalten und um unnötige Beschwerden zu vermeiden, erscheint es als sinnvoll und angebracht, für das vorliegende Projekt Werkstadt Zürisee die Gemeinderatskompetenz betreffend Landverkauf von über CHF 2 Mio. an den Stadtrat zu delegieren.

Nebst den Unterlagen zur Weisung 19 erhielt die GRPK weitere Informationen anlässlich einer Präsentation am 23. März 2017 durch Stadtpräsident Philipp Kutter, die Stadträte Heini Hauser und Peter Schuppli sowie durch Frau Andrea Rickenbacher, Projektleiterin, Abteilung Planen & Bauen.

Die Ausgangslage wurde wie folgt erläutert:

Rückschau:

Im September 2014 wurde mittels Weisung 32 der Kredit für den Landkauf beantragt.

Im Jahr 2015 wurden die Grundlagen erarbeitet (Nutzweise, Verkehr, Energieverbund, Kosten, Nutzergespräche und Verträge).

Am 18.01.2016 wurde der öffentliche Gestaltungsplan festgesetzt (W9) und im Mai genehmigt. Der Landkauf kam im November 2016 zustande und im folgenden Monat erfolgten vier Reservationsverträge.

Überblick – Gestaltungsplan:

Es gibt die Flächen Erholung, Lager, Strassen und Parkierung, Retention und den Baubereich. Alle Käufer sind an den privaten Strassen, welche die Areale erschliessen, beteiligt. Aufgrund der vielen Bauten ist ein Retentionsbecken nötig, welches das Wasser auffängt. Die Baufelder A + B werden ca. 23 m hoch, C1 + 2 bis 13.5 m hoch.

Überblick – Nachfrage:

Es wurden Reservationsverträge für die Baufelder D1 bis D4 abgeschlossen.

Mit der „Arbeitsgruppe Baufeld A“ (ein Anwärter im Sockel und zwei weitere Firmen in den oberen Geschossen) sind Kaufrechtsverträge in Arbeit.

Gespräche für die grösste Parzelle (B) laufen mit einer Firma, ebenso mit drei weiteren Wädenswiler Betrieben für das Baufeld C. Es haben sich auch zwei Investoren gemeldet, die sich fürs Baufeld C interessieren, um es dann weiter zu vermieten. Diese haben aber keine Priorität bei der Stadt.

Kredit – Arealentwicklung

Die Arealentwicklung beinhaltet die Finalisierung des Vertragspakets sowie das Pricing über die Kostenschätzung des Ausführungsprojektes. Mit den Betrieben mit Reservationsverträgen werden die Verhandlungen abgeschlossen und das Land verkauft. Mit bestehenden oder neuen Interessenten werden Gespräche geführt.

Kredit – Erschliessung

Die CHF 6.43 Mio. umfassen die Strassen mit Gehwegen, den Knoten Zugerstrasse (Otto's), die Werkleitungen und die Parkplätze. Ebenso die Lager- und Erholungsflächen, die Retentionsfläche entlang des Waldrandes sowie die Altlastensanierung.

Für die hinteren Flächen sind Verträge abgeschlossen: So ist es billiger, wenn die gesamte Erschliessung des Areals in einem Zug realisiert wird und somit später verkaufte Parzellen bereits angeschlossen sind.

Die Erschliessung ist für Herbst und Winter 2017/18 geplant, so dass die Flächen für die Käufer ab Frühling 2018 zur Verfügung stehen.

Kredit – Altlasten

In der Weisung wurde für die Altlastensanierung knapp CHF 1 Mio. eingesetzt.

Es wurden Bodenprobelöcher gegraben; aufgrund des gefundenen Materials weiss man, wo die Altlasten sind. Es handelt sich um unproblematischen Haus- und Gewerbeabfall sowie organisches Material. Die Altlast entstand durch die Aufschüttung der alten Zugerstrasse, welche ursprünglich 3 bis 4 Meter tiefer lag; das Gefälle der neuen Zugerstrasse wurde damals optimiert.

Kredit – Kosten

Die Kosten bis Projektende werden mit CHF 8 Mio. beziffert und setzen sich wie folgt zusammen:

- CHF 6.43 Mio. für die Erschliessung
- CHF 0.88 Mio. für die Altlastensanierung
- CHF 0.64 Mio. für die Arealentwicklung.

Die Vorfinanzierung erfolgt, indem die Betriebe einen Kaufvertrag für die Parzelle und einen Erschliessungsvertrag für das Areal abschliessen. Die Bauleistungen sind finanzrechtlich zu begleichen mit den Erschliessungskostenanteilen (EKA) der Betriebe.

Die vier Betriebe mit Reservationsvertrag ergeben einen EKA von total ca. CHF 2 Mio.. Mit dem wahrscheinlichen Kaufrechtsvertrag der AG Baufeld A ergibt sich ein Total von ca. CHF 4.9 Mio. EKA.

Die anstehenden Kosten von CHF 8 Mio. sind bis Projektabschluss mittels Vorfinanzierung durch die aktuelle Anzahl Verträge nicht gesichert. Da zum jetzigen Zeitpunkt mindestens vier Betriebe ernsthafte Kaufabsichten haben, ist ein Zuwarten für die Erschliessung nicht angebracht. Die Differenz zwischen Kosten und der EKA übersteigt die Stadtratskompetenz von CHF 2 Mio.. So hat sich die Stadt für die Vorfinanzierung entschieden; dies gegen die ursprüngliche Empfehlung der GRPK und auch entgegen ihrer eigenen ersten Version.

Erschliessungsprojekt – Vorgehen

Im April 2017 sollte die Finalisierung des Ausführungsprojektes erfolgen; dann wären die genaueren Kosten bekannt gewesen (Information des Stadtrates ausstehend).

Im Mai werden die Angebote und Verträge fertig gestellt.

Im Juni finden letzte Verhandlungen und Abschlüsse statt.

Im Herbst 2017 wird mit dem Bau der Erschliessung gestartet.

Im 2. Quartal 2018 wird mit dem Bau der Hochbauten begonnen.

Empfehlungen

- Eine Mehrheit der GRPK empfiehlt, den Käufern bei Vertragsabschluss – wo immer möglich – die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage mit Nachdruck zu empfehlen.
- Eine Mehrheit der GRPK empfiehlt, sämtliche weitere energetische Massnahmen seitens der Stadt wohlwollend zu prüfen und nach Möglichkeit zu unterstützen.

Anträge

- Die einstimmige GRPK beantragt, auf die Weisung 19 einzutreten.
- Die einstimmige GRPK beantragt, die Kompetenzdelegation an den Stadtrat mit folgendem Passus zu ergänzen: «Der Stadtrat bringt im Gegenzug die getätigten Verkäufe der GRPK möglichst zeitnah zur Kenntnis.»
- Die einstimmige GRPK beantragt, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen und den Verpflichtungskredit von CHF 8'000'000.- zu bewilligen.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Christina Zurfluh
Präsidentin

Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 4. Mai 2017