Interpellation

vom 22. Juni 2009
28.03.23

SVP-Fraktion
betreffend Gewerbeland in Wädenswil

Wortlaut der Interpellation

Wädenswil hat sich als Bildungsstadt schon sehr gut etablieren können. Ausbildungsstätten verschiedenster Art haben sich in Wädenswil niedergelassen. Dies wirkt sich für das Image unserer Stadt sehr positiv aus und verstärkt unsere Standortattraktivität.

Auf Grund der guten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung im öffentlichen und privaten Verkehr, dem abwechslungsreichen, interessanten Naherholungsgebiet und vieler anderer Vorzüge in verschiedenen Belangen ist Wädenswil sicher auch im Bereich Wohnen attraktiv.

Für Wädenswil ist aber auch ein gut funktionierendes Gewerbe in den verschiedensten Bereichen sehr wichtig.
Eine gute Durchmischung von Wohnen, Bildung, Gewerbe und Arbeitsplätzen ist absolut notwendig für ein lebendiges Zusammenleben und für die zu tätigenden Investitionen in die Zukunft und um sich als Dritte Stadt am Zürichsee zu behaupten.

Seit vielen Jahren wandert leider gut funktionierendes lokales Gewerbe gezwungenermassen in die Nachbargemeinden ab, weil es kaum möglich ist, in Wädenswil Land oder Räumlichkeiten in Gewerbezonen zu finden. Es zeichnet sich leider ab, dass auch in näherer und weiterer Zukunft weiterhin alteingesessenes, gut funktionierendes Gewerbe aus diesem Grund sich gezwungen sieht, aus unserer Gemeinde in die unmittelbare Nachbarschaft abzuwandern.
Auch für neue, kleine und mittlere Unternehmen und Gewerbebetriebe ist es auch mit grossen Anstrengungen kaum möglich, sich in Wädenswil niederzulassen. Dies steht im Kontrast zum Engagement der Stadt im grow (Gründerorganisation Wädenswil).

Das kann und darf im Interesse unserer Stadt nicht sein.

Es ist darum sehr wichtig, dass wir vermehrt dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen für das Gewerbe in Wädenswil deutlich verbessert werden, sodass nicht nur in ferner Zukunft sondern jetzt und in naher Zukunft sich in Wädenswil lokales Gewerbe niederlassen und etablieren kann bzw. nicht abwandern muss.

Einerseits ist die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Lehrstellen in Wädenswil für uns äusserst wichtig und zudem können auch in diesem Bereich zusätzliche, wichtige Steuern generiert werden, was im Bildungsbereich alleine nicht möglich ist.
Vielen kleinen und mittleren Betrieben einen Standort zu ermöglichen, wäre vermutlich sinnvoller, wirkungsvoller und für die Bevölkerung attraktiver als auf einen Grossbetrieb zu warten, der nicht kommt.

Ein gut funktionierendes, starkes Gewerbe ist auch ein grosses Anliegen der SVP.

Handlungsbedarf ist jetzt vorhanden und ein entsprechendes Engagement vordringlich.

Darum folgende Fragen an den Stadtrat.

1. Es ist davon auszugehen, dass auch der Stadtrat an einem starken, gut funktionierenden Gewerbe interessiert ist. Wie gedenkt der Stadtrat dies zu fördern und was in diesem Bereich zu unternehmen?

2. Wo auf dem Gemeindegebiet ist die Stadt Wädenswil Eigentümerin von Gewerbeland bzw. allenfalls von freien Gewerberäumlichkeiten?

3. Welche Flächen haben diese freien Gewerbeliegenschaften.

4. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit diesen Ressourcen und weiteren in Stadtbesitz befindlichen Landreserven?

5. Könnten diese Liegenschaften innert nützlicher Frist interessierten kleineren und mittleren Betrieben in Pacht oder mit Verkauf zur Verfügung gestellt werden? Wenn ja, zu welchen Bedingungen?

6. Sind mögliche Grundstücke vorhanden, die allenfalls diesen Bedürfnissen für Gewerbeland entsprechend umgezont werden könnten?
   Wenn ja, in welchem Zeitraum könnte dies realisiert werden? Wie ist das Vorgehen? Wer ist dafür zuständig?

7. In Wädenswil und in der Au gibt es verschiedene private Industrie- wie auch Gewerbeareale, die brach liegen oder kaum genutzt werden (wie z.B. das Areal der ehemaligen MEWA, das riesige Areal "AuCenter" (ehemals Aupark) etc. Dies ist sehr schade. Welchen Einfluss kann der Stadtrat in diesem Bereich nehmen?

8. Könnten mit entsprechenden Rahmenbedingungen Anreize geschaffen werden bzw. private Eigentümer solcher Liegenschaften motiviert werden, diese Liegenschaften interessierten Betrieben vermehrt zugänglich zu machen?

9. Hat der Stadtrat allenfalls weitere Ideen, wie das künftige Abwandern von Gewerbebetrieben verhindert oder gebremst werden könnte und es für junge Betriebe möglich machen würde, sich hier niederzulassen?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Mitte Oktober sind in Wädenswil und Au mehr als 30 gewerbliche Mietobjekte mit über 25'000 m^2 Fläche zur Vermietung ausgeschrieben. Die grössten Anbieter sind das erwähnte AuCenter und Lagomio auf dem ehemaligen Brauereiareal. Teils sind diese Objekte schon lange im Internet. Das Angebot ist gross und Suchende haben bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung eine beträchtliche Auswahl zur Verfügung. Unüberbautes Industrieland von mehreren 10'000 m^2 ist zudem noch in der Hinteren Rüti im Verkauf.

In wirtschaftlich angespannten Zeiten wie diesen ist das hohe Angebot nicht weiter erstaunlich. Je nach der wirtschaftlichen Entwicklung könnte es sogar noch steigen.

Baulandpreise sind in unserer Stadt und in der Region auf hohem Niveau, so dass sich der Preisdruck auch auf gewerbliche Neubauten auswirkt.

Im Gebiet Moosacherstrasse hat die Immobiliengesellschaft "Pro Wädenswil" viel Gewerbeland verkauft. Die Stadt hat zusammen mit ihrer Partnerin damit viel getan für das Gewerbe. Die letzten beiden Parzellen konnten trotz günstigem Preis und vielen Anstrengungen in den letzten zehn Jahren erst letztes Jahr verkauft werden. Verschiedene Wädenswiler Betriebe haben das Angebot geprüft; gekauft haben das Land Auswärtige.

Die Nachfrage nach Gewerbeland ist eher gering, weshalb der Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates (Weisung 2 vom 3.7.2006) beschlossen hat, das kürzlich veräusserte Land der Immobiliengesellschaft "Pro Wädenswil" in der Ecke Steinacher-/Winterbergstrasse von der Gewerbezone B in die Zone WG3 55 % (Wohnzone mit Gewerbe, Art. 1 und 7 der Bau- und Zonenordnung) umzuzonen und die städtische Parzelle im Gwad/Oberort von der Gewerbezone A ebenfalls in die gleiche Zone Wohnen mit Gewerbe.

Bereits im Jahre 1993 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat einen Kredit von 1,8 Mio. Franken für den Kauf der Parzelle zwischen dem Werkhof Neubüel des Kantons und der ehemaligen Belagsaufbereitungsanlage in der Aamüli mit einer Fläche von 18'535 m^2. Immer wieder sind ortsansässige Unternehmen an die Stadt gelangt, weil sie kein Land für ihre Werkhöfe fanden, weil ihre Werkplätze nirgends erwünscht sind oder das Land für die extensive Lagernutzung zu teuer war. Dieser Kauf wurde damals vom Gemeinderat abgelehnt.

Frage 1: Es ist davon auszugehen, dass auch der Stadtrat an einem starken, gut funktionierenden Gewerbe interessiert ist. Wie gedenkt der Stadtrat dies zu fördern und was in diesem Bereich zu unternehmen?

Antwort: Der kantonale Siedlungsplan wird überarbeitet. In diesem Zusammenhang ist der Stadtrat mit Schreiben vom 12. Juni 2007 an die kantonale Baudirektion gelangt mit dem Ersuchen, Land im Neubüel dem Siedlungsgebiet zuzuweisen, sodass die Stadt dort im nächsten Schritt Bauzonen bezeichnen kann. Das Gebiet ist über den Autobahnanschluss Wädenswil sehr gut erschlossen und würde sich eignen für gewerbliche Nutzung. Da das Baugebiet nicht erweitert werden kann, hat der Stadtrat angeboten, Reservezonengebiet im Stoffel zur Umzonung in die Landwirtschaftszone anzubieten.

Frage 2: Wo auf dem Gemeindegebiet ist die Stadt Wädenswil Eigentümerin von Gewerbeland bzw. allenfalls von freien Gewerberäumlichkeiten?

Antwort: Die Stadt besitzt folgende Landreserven

Langwis, neben Pfadiheim	5'927 m^2	Gewerbezone A
Rietliau (Teil Familiengartenareal)	3'163 m^2	Gewerbezone A
Alte Landstr./Oberort (bei Kläranlage)	4'806 m^2	WG3

Daneben gibt es noch eine kleinere, teilweise genutzte Parzelle in der Zone WG3 an der Alten Landstrasse, wo früher der Gaskessel stand.

Gewerberäumlichkeiten sind keine frei.

Frage 3: Welche Flächen haben diese freien Gewerbeliegenschaften.

Antwort: siehe Antwort 2.

Frage 4: Welche Strategie verfolgt der Stadtrat mit diesen Ressourcen und weiteren in Stadtbesitz befindlichen Landreserven?

Antwort: Die Dienststelle Liegenschaften hat im Leistungsauftrag die Vorgabe, strategische Land- und Immobilienreserven sicherzustellen, die Landreserven mit Gewinn zu verkaufen mit folgenden Ausnahmen: Ansiedlung von Betrieben mit hoher Wertschöpfung oder grosser Anzahl Arbeitsplätzen.

Wie vorne dargelegt sind die noch vorhandenen Landreserven minim und sollten aufgestockt statt abgebaut werden. Eine aktive Vermarktung dieser wenigen vorgenannten Grundstücke findet derzeit nicht statt. Werden Anfragen an die Stadt gerichtet, befasst sich der Finanz- und Liegenschaftenausschuss mit solchen Begehren. Dieser prüft, ob ein Verkauf von Interesse ist, ansonsten werden die Gesuchstellenden an private Land- oder Liegenschafteneigentümer verwiesen, wo entsprechende Verkaufs- oder Vermietungsabsichten bekannt sind.

Frage 5: Könnten diese Liegenschaften innert nützlicher Frist interessierten kleineren und mittleren Betrieben in Pacht oder mit Verkauf zur Verfügung gestellt werden? Wenn ja, zu welchen Bedingungen?

Antwort: Grundsätzlich ja, wobei in jedem Falle zu klären ist, ob sich die Parzelle für die geplante Nutzung eignet und die Vorgaben aus dem Leistungsauftrag erfüllt sind.

Frage 6: Sind mögliche Grundstücke vorhanden, die allenfalls diesen Bedürfnissen für Gewerbeland entsprechend umgezont werden könnten?
Wenn ja, in welchem Zeitraum könnte dies realisiert werden? Wie ist das Vorgehen? Wer ist dafür zuständig?

Antwort: Nachdem erst vor kurzem Grundstücke von der Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbe umgezont worden sind, würde es wenig Sinn machen, in einer Zeit mit so geringer Nachfrage kurzfristig wieder Industrie- oder Gewerbeland einzuzonen. Zuständig ist der Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates. Siehe auch Antwort 1 bezüglich Neubüel.

Frage 7: In Wädenswil und in der Au gibt es verschiedene private Industrie- wie auch Gewerbeareale, die brach liegen oder kaum genutzt werden (wie z.B. das Areal der ehemaligen MEWA, das riesige Areal "AuCenter" (ehemals Aupark) etc.

Dies ist sehr schade. Welchen Einfluss kann der Stadtrat in diesem Bereich nehmen?

Antwort: Die Eigentümer von Geschäftsliegenschaften unternehmen alles, um ihre freien Objekte vermieten zu können. Hiezu dient ihnen hauptsächlich das Internet. Auf diesem Wege haben Suchende jederzeit weltweit die Möglichkeit, darauf aufmerksam zu werden. Die Stadt kann einzig raumplanerisch etwas beitragen; es sind Lagevorteile, das passende Angebot und Marktmechanismen, die schwer beeinflussbar sind und die entscheiden, wo sich ein Betrieb niederlässt.

Frage 8: Könnten mit entsprechenden Rahmenbedingungen Anreize geschaffen werden bzw. private Eigentümer solcher Liegenschaften motiviert werden, diese Liegenschaften interessierten Betrieben vermehrt zugänglich zu machen?

Antwort: Im Rahmen von planerischen Massnahmen (Gestaltungspläne) kann der Stadtrat bzw. letztlich der Gemeinderat die Bedingungen festlegen, damit gewisse Nutzungen bevorteilt werden können bzw. müssen. Mögliche künftige Areale für Gestaltungspläne oder bereits in Arbeit sind: Alcatel, Mewa, ehemalige Seifenfabrik Sträuli, restliches Areal der früheren Brauerei Wädenswil, Industrieteil der Halbinsel Giessen. Der freie Markt und die entsprechende Nachfrage bestimmen aber meist die Nutzungsfestlegungen. Eine Planung an den Bedürfnissen vorbei bringt weder der Öffentlichkeit noch dem Gewerbe etwas.

Frage 9: Hat der Stadtrat allenfalls weitere Ideen, wie das künftige Abwandern von Gewerbebetrieben verhindert oder gebremst werden könnte und es für junge Betriebe möglich machen würde, sich hier niederzulassen?

Antwort: Für Betriebe aus den Bereichen Büro, Produktion usw. ist im Moment genügend Raum im Angebot, sodass eigentlich kein Betrieb abwandern müsste, ausser er findet anderswo vorteilhaftere Bedingungen. Für Betriebe mit grösseren Immissionen, einem grösseren Bedarf an günstigen Lagerflächen im Freien usw. ist aufgrund der Bodenpreispolitik in unserer Region wenig Raum.

Der Stadtrat engagiert sich seit Jahren in der Stiftung grow, welche Ansiedlungen von Jungunternehmer/-innen in der Region Zimmerberg fördert. Grow bietet diesen Start-ups Labor- und/oder Büroräumlichkeiten zu günstigen Mietzinsen und sofern gewünscht ein bescheidenes Startkapital in Form von verzinslichen Darlehen. Die vermieteten Räumlichkeiten befinden sich einerseits an der Einsiedlerstrasse. Um den Forschungsstandort Wädenswil zu stärken, intensiviert Stiftung grow eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Jungunternehmen und der ZHAW.

16. November 2009
wst/lei/hku

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber