

## Schriftliche Anfrage



vom 7. Juni 2013  
28.03.50

**Albert A. Stahel, GLP**  
**betreffend Landkauf Rütihof**

---

### Wortlaut der Anfrage

1973 wurde das Gebiet Rütihof als Gewerbe- und Industriezone eingezont. Dank dieser Einzonung stieg der Landwert über Nacht markant. Seit damals wurde zwar einiges Land verkauft und es wurde gebaut, jedoch ist ein grosser Teil beim Eigentümer verblieben.

Dieses Land will nun der Stadtpräsident so schnell als möglich für die Stadt zum Preis von CHF 21.5 Mio. erwerben. Dies entspricht dem aktuellen hohen Markpreis für Gewerbeland. Für die Reservation sind leider bereits CHF 100'000.-- geflossen. Dieser Betrag liegt zwar in der Kompetenz der Stadtregierung, ist jedoch verloren, wenn der Gemeinderat oder die Stimmbürger diesem Grundstücksgeschäft nicht zustimmen.

Diese Dringlichkeit mutet etwas seltsam an, da auch 40 Jahre nach der Umzonung noch grosse Teile des Areals unbebaut geblieben sind. Sicher ist, dass die Stadt damit keine Vorteile erwirbt. Sie erspart dem heutigen Landeigentümer die aufwändige Vermarktung und ermöglicht ihm, den Gewinn aus der damaligen kostenlosen Einzonung definitiv einstreichen zu können. Unabhängig davon, wie entschieden wird, hat er bereits heute einen Vorschuss von CHF 100'000.-- ohne Gegenleistung erhalten.

Die GLP ist bereit, den Stadtrat unter gewissen Bedingungen bei Immobilienkäufen zu unterstützen, insbesondere wenn es um die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum geht. Hier ist es jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Stadt in den Handel von über 40 Jahre brach liegendem, eingezonten Gewerbeland einmischt.

Die Stadtregierung kann bis heute die Motivation für die Anzahlung von CHF 100'000.-- nicht plausibel aufzeigen. Vor diesem Hintergrund frage ich den Stadtrat:

1. Warum diese Eile, welche die Stadt sichere CHF 100'000.-- kostet?
2. Welchen für uns unergründlichen Nutzen hat diese Reservation?
3. Warum will sich die Stadt zwischen Landeigentümer und den in weiter Ferne auftauchenden Gewerbetreibenden stellen?
4. Mit welchen Mitteln oder Massnahmen kann die Stadt Einfluss auf die Entwicklung des Rütihofes nehmen, damit nicht Land für einen weiteren unnötigen Konsumtempel wie Lidl oder Zürisee-Center verschwendet wird, auf welchem das Wädenswiler Gewerbe nachhaltige Arbeitsplätze schaffen könnte?
5. Hat der Stadtrat in Anbetracht des hohen Ja-Stimmen-Anteils zur Landschaftsschutzinitiative in Wädenswil, auch eine Rückzonung des unbebauten Landes im Gebiet Rütihof in Betracht gezogen?
6. Würden dabei Entschädigungszahlungen an die Eigentümer fällig?

Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung dieser Fragen.

## **Antwort des Stadtrats**

Vorbemerkungen:

Der Stadtrat hat im Oktober 2012 für das rund 4 ha grosse und unbebaute Grundstück Kat. Nr. 12894 im Gebiet Rütihof mit der privaten Grundeigentümerschaft einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die Stadt sicherte sich damit das Recht, das Areal im Zeitraum vom 1. September 2015 bis am 31. Oktober 2015 zu übernehmen, verbunden mit der Option einer Verlängerung um ein Jahr. Der Stadtrat verfolgt die Zielsetzung, das Land dannzumal zu kostendeckenden Preisen an lokal und regional tätige Gewerbebetriebe und Firmen abzugeben. Damit schafft er ein Angebot an erschwinglichen Gewerbeflächen, ein Beispiel für ein zukunftsweisendes Gewerbeareal und den möglichen Auftakt für ein regionales Arbeitsplatzgebiet Hinter Rüti – Neubüel.

Die Arealentwicklung für den Rütihof ist inzwischen im Gange. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 29. April 2013 eine stadtinterne Arbeitsgruppe eingesetzt und Halter Immobilien AG mit den Nutzungsabklärungen beauftragt. Sobald das Nutzungskonzept vorliegt, wird der Landkauf in einer Weisung dem Gemeinderat unterbreitet, gemäss aktueller Planung im Jahr 2014. Der Stadtrat ist überzeugt, dem Gemeinderat damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage unterbreiten zu können.

**Frage 1:** Warum diese Eile, welche die Stadt sichere CHF 100'000.-- kostet?

**Antwort:** Der Stadtrat handelt nicht in Eile, sondern entlang seiner strategischen Ziele. Wädenswil positioniert sich als lebendige Stadt mit regionaler Ausstrahlung. Hierfür ist es aus Sicht des Stadtrats unerlässlich, dass Menschen bei uns nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten können.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der kantonalen Richtplanung hielt der Stadtrat fest, dass Wädenswil als Wirtschaftsstandort gestärkt werden soll. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, Jahr 2012) legte er fest, dass im Grossraum Hinter Rüti – Neubüel für Gewerbe und Technologie Platz geschaffen werden soll.

Seit Jahren fordern Gewerbetreibende bezahlbares Land, da sie an ihren Standorten, wie beispielsweise den ehemaligen Industriearealen, durch andere Nutzweisen verdrängt werden. Mehrere Betriebe mussten in den vergangenen Jahrzehnten die Gemeinde Wädenswil verlassen, da sie keine geeigneten Grundstücke fanden. Mit dem Areal Rütihof bietet sich nun die Chance, den Anliegen des Gewerbes Rechnung zu tragen.

Die im Juni 2013 geführten Gespräche mit am Standort Rütihof interessierten Betrieben bestätigen den Stadtrat darin, dass eine ausgewiesene Nachfrage nach Gewerbeland besteht; insbesondere auch von Wädenswiler Firmen. Das Areal Rütihof bietet den interessierten Betrieben einen Standort mit Zukunftsaussichten und kann die Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden (Kantone) stoppen helfen.

Das Kaufrecht in der Höhe von CHF 100'000.-- ist eine Reservationsgebühr, die Planungssicherheit schafft. Mit Blick auf den finanziellen Umfang des Geschäfts und den notwendigen zeitlichen Vorlauf ist sie aus Sicht des Stadtrats angemessen. Sie wird nur dann aus Steuermitteln zu begleichen sein, wenn der Landkauf nicht zustande kommt. Das dannzumal erschlossene Areal soll zu kostendeckenden Preisen (inkl. Planungs- und Erschliessungskosten) an Gewerbebetriebe veräussert und/oder im Baurecht abgegeben werden.

**Frage 2:** Welchen für uns unergründlichen Nutzen hat diese Reservation?

**Antwort:** Mit dieser Reservation kann der Stadtrat das Kaufgeschäft in aller Sorgfalt aufbereiten und dem Gemeinderat unterbreiten, ohne dass zwischenzeitlich das Areal an Dritte verkauft werden kann. Damit hat die Stadt als Eigentümerin direkten Einfluss auf die zukünftigen Käufer/Baurechtnehmer und Nutzweisen.

**Frage 3:** Warum will sich die Stadt zwischen Landeigentümer und den in weiter Ferne auftauchenden Gewerbetreibenden stellen?

**Antwort:** Die Stadt stellt sich nicht zwischen Landeigentümer und Firmen, sondern bringt Land und Nutzer zusammen. Wie unter der Antwort zur Frage 1 erläutert, ist das Interesse von Gewerbebetrieben vorhanden. Ein Teil der Gewerbetreibenden äusserten sich in den Gesprächen, dass sie möglichst rasch ihren Betrieb an einen neuen Standort verlegen möchten.

**Frage 4:** Mit welchen Mitteln oder Massnahmen kann die Stadt Einfluss auf die Entwicklung des Rütihofes nehmen, damit nicht Land für einen weiteren unnötigen Konsumtempel wie Lidl oder Zürisee-Center verschwendet wird, auf welchem das Wädenswiler Gewerbe nachhaltige Arbeitsplätze schaffen könnte?

**Antwort:** Der Wädenswiler Stadtrat verfolgt die gleichen Ziele wie der Fragende. Er kann über das Planungs- und Baurecht und mittels Landkauf an strategischen Orten seinen Einfluss geltend machen. Beide Instrumente setzt er im Rütihof ein, um das bestmögliche Ergebnis zu erreichen.

In der Industriezone A (Areal Rütihof) sind gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung Verkaufsgeschäfte des Detailhandels nur bis max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen gestattet. Lidl hält diese Vorgabe ein. Der Stadtrat erkannte, dass sich mit dieser rechtskräftigen Bestimmung der BZO trotzdem Nutzweisen ansiedeln könnten, die vor allem im Bereich Verkehr unerwünschte Auswirkungen zur Folge hätten. Die Baudirektion hat darum auf Antrag des Stadtrates am 14. April 2011 eine dreijährige Planungszone erlassen. In dieser Zeit werden nun auch die planerischen und verkehrstechnische Gegenbenheiten überprüft.

**Frage 5:** Hat der Stadtrat in Anbetracht des hohen Ja-Stimmen-Anteils zur Landschaftsschutzinitiative in Wädenswil, auch eine Rückzonung des unbebauten Landes im Gebiet Rütihof in Betracht gezogen?

**Antwort:** Die Kulturlandinitiative (nicht Landschaftsschutzinitiative), die am 17. Juni 2012 vom Zürcher Stimmvolk angenommen wurde, verlangt keine Rückzonung von Bauland. Der Stadtrat sieht darum weder einen Anlass noch einen Bedarf für Rückzonungen in Wädenswil.

**Frage 6:** Würden dabei Entschädigungszahlungen an die Eigentümer fällig?

**Antwort:** Ja, eine Auszonung von erschlossenem Bauland ist entschädigungspflichtig.

22. Juli 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber