Weisung 35

27. Januar 2014
28.03.50

Kauf Baugrundstück Kat. Nr. 12894 (Industriezone A), Rütihof

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für den Erwerb des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 12894 in der Industriezone A mit einer Fläche von 40'182 m^2 wird zu Lasten des Finanzvermögens ein Kredit von Fr. 22’850’000.-- bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

In Wädenswil fehlt es an Bauland für das Gewerbe. Aus diesem Grund sind schon verschiedene Firmen weggezogen. Der Stadtrat möchte dagegen etwas unternehmen und Wädenswil als Wirtschaftsstandort stärken. Dieses Ziel formulierte der Stadtrat im Jahr 2011 bei der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, 2012) legte er fest, dass im Raum Hinter Rüti – Neubüel für Gewerbe und Technologie Platz geschaffen werden soll. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) unterstützt die Absicht, dort ein regionales Arbeitsplatzgebiet bereitzustellen.

Der Stadtrat vereinbarte am 5. Oktober 2012 ein Kaufrecht für das Grundstück Kat. Nr. 12894 zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wädenswil. Die 40'182 m^2 grosse Bauparzelle im Rütihof befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Industriezone A. Mit dem Erwerb des Grundstücks kann dem Anliegen von Gewerbetreibenden nach Bauland in Wädenswil Rechnung getragen und ein Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter ermöglicht werden. Am 6. Januar 2014 stimmte der Stadtrat dem Konzept „Werkstadt Zürisee“ zu.

Der Stadtrat handelt getreu seinem strategischen Ziel, wonach er Wädenswil noch stärker als lebendige Stadt mit regionaler Ausstrahlung positionieren möchte. Aus Sicht des Stadtrats ist es hierfür unerlässlich, dass Menschen in Wädenswil nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten können. Der beantragte Kauf des Grundstücks im Rütihof ist ein wichtiger Schritt zur Umsetzung dieser Strategie.

2. Kaufrecht

Am 5. Oktober 2012 konnte ein nicht abtretbares Kaufrecht im Sinne von Artikel 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) am Grundstück Kat. Nr. 12894 zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wädenswil vereinbart werden. Das Kaufrecht kann ab dem 1. September 2015 bis am 31. Oktober 2015 ausgeübt oder dannzumal um ein Jahr verlängert werden. Die Politische Gemeinde bezahlte für die Einräumung des Kaufrechts den Betrag von Fr. 100'000.--. Durch die Ausübung des Kaufrechts entsteht der verbindliche Kaufvertrag (siehe Ziffer 5).

3. Beschrieb des Grundstücks

Eckdaten:

- Kat. Nr. 12894
- Grundstücksfläche 40'182 m^2
- Bauzone Industriezone A
- Baumassenziffer 6 m^3/m^2
- Erschliessungsgrad unerschlossen

Für das Land bestehen keine Pachtverträge. Das Grundstück wird als unentgeltliche Gebrauchsüberlassung genutzt.

Das Grundstück ist zurzeit mit einer dreijährigen Planungszone gemäss § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) belegt. Gemäss Gesetz ist innerhalb dieser Zeit die Nutzungsplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die Planungszone kann um zwei Jahre verlängert werden. Nach Absicht des Stadtrats soll die Planungszone durch einen öffentlichen Gestaltungsplan abgelöst werden, welcher die Bebauung (Baufelder), Erschliessung, Nutzweise, Energieversorgung etc. regelt.

4. Arealentwicklung

Der Stadtrat hat nach Vereinbarung des Kaufrechts eine Arealentwicklung für das Grundstück eingeleitet, um den tatsächlichen Bedarf nach Gewerberaum zu erkunden und ein Konzept zu erarbeiten. Er hat eine stadtinterne Arbeitsgruppe eingesetzt und die Halter AG Immobilien mit den Facharbeiten beauftragt. Themen in der Arealentwicklung waren Bedarf, Nutzweise, Standorteignung und Arealpotenzial vor dem Hintergrund der Ziele der Stadt Wädenswil.

Zentraler Bestandteil der Arbeiten war die Bedarfsabklärung. Als erster Schritt fanden im Frühsommer 2013 Gespräche statt mit rund 30 interessierten Firmen sowie mit dem Handwerker- und Gewerbeverein Wädenswil (HGV) und der Standortförderung Zimmerberg-Sihltal. Die Reaktionen waren durchwegs positiv; insbesondere besteht beim regionalen produzierenden Gewerbe eine grosse Nachfrage. Interesse angemeldet haben auch vereinzelte Technologiefirmen, Bildungsinstitutionen und der Kanton Zürich, der einen Standort für ein regionales Busdepot sucht.

Eine zweite Information für Firmen/Organisationen fand am 30. Oktober 2013 in der Kulturhalle Glärnisch statt. Hier konnten sich Interessierte über das inzwischen erarbeitete Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept mit dem Namen “Werkstadt Zürisee“ orientieren lassen. Sie wurden eingeladen, ihr Interesse mit einer schriftlichen Interessensbekundung zu bestätigen.

Bis Ende 2013 gingen von 27 Betrieben (davon 20 aus Wädenswil) mit insgesamt rund 600 Arbeitsplätzen schriftliche Interessensbekundungen ein. Diese sind rechtlich nicht bindend, rechtfertigen bzw. bestärken jedoch den Plan, das Areal gemäss den nutzerspezifischen Anforderungen weiter zu entwickeln. Die momentane Nachfrage übersteigt das Angebot.

Bevorzugt würden das regionale Gewerbe sowie die regionalen Unternehmen unter Berücksichtigung der Anzahl Mitarbeitenden. Ausgeschlossen sind flächige Anlagen wie Einkaufscenter oder Lagerhallen.

Das Konzept "Werkstadt Zürisee" sieht eine dichte Bauweise auf zwei Baufeldern nahe der Zuger- und Steinacherstrasse und Gewerbezeilen für kleinere bis mittlere Betriebe im hinteren Bereich vor. So resultiert ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Der Landbedarf kann gegenüber der Regelbauweise um ca. 30 bis 40% verringert werden. Die Landkosten können damit für den einzelnen Betrieb minimiert werden.

Mit diesem städtebaulichen Konzept verbunden mit individueller Gestaltung auf den einzelnen Bauparzellen kann ein innovatives Gewerbeareal mit Ausstrahlung entstehen. Aufgrund der Interessensbekundungen kann eine vielfältige Nutzung von Handwerk, Gewerbe, Innovation, Dienstleistung und Ausbildung erwartet werden, die Potenzial hat für Synergien. Eine Option zur Realisierung eines Busdepots für die Zimmerbergbusse wäre vorhanden.

5. Kaufvertrag / Kostenaufstellung

Der Kaufpreis beträgt, gemäss Kaufrechtsvertrag vom 5. Oktober 2012, Fr. 540/m^2, insgesamt also Fr. 21'698'280.--. Hinzu kommen die Kosten für das eingeräumte Kaufrecht, die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts und die Grundstücksgewinnsteuer der veräussernden Partei, die von der Stadt übernommen wird. Es resultiert ein Betrag für den Landerwerb zu Lasten der Politischen Gemeinde Wädenswil im Umfang von insgesamt Fr. 22'850'000.--.

Die Eigentumsübertragung hat innerhalb eines Monats nach Ausübungserklärung des Kaufrechts zu erfolgen. Der Besitzesantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Der Kaufvertrag ist dannzumal öffentlich zu beurkunden.

6. Abgabe von Bauland

Die Stadt Wädenswil wird das Bauland im Rütihof parzellenweise an interessierte Gewerbebetriebe und Firmen veräussern oder im Baurecht abgeben, verbunden mit einem Gewinnanteilsrecht bei Weiterverkauf zu Gunsten der Stadt. Für das zur Verfügung stellen von Mietflächen wird ein Investor gesucht. Die einzelnen Parzellen werden durch die Stadt kostendeckend an Betriebe und Firmen weitergegeben. Zum Landpreis kommen folgende Zusatzkosten dazu:

- Entwicklungs- und Vermarktungskosten
- Planungs-, Projektierungs- und Baukosten
- Umgelagerte Landkosten aus nicht bebaubarem (Waldabstands- und Strassenflächen) auf nutzbares Land
- Finanzierungskosten
- Erdverschiebung zur Geländeausebnung inkl. Retention
- Allfällige Sanierung belasteter Standorte

Die effektiven Zusatzkosten können erst nach der Ausführung bzw. Schlussabrechnung ermittelt werden. Das Areal gilt nach Erstellung der internen Erschliessung (Strassen, Werkleitungen, evtl. gemeinschaftliche Ausstattungen wie Parkplätze) durch die Stadt im Sinne von § 346 Planungs- und Baugesetz als erschlossen und baureif. Aufgrund einer ersten groben Kostenschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das erschlossene Bauland im Durchschnitt für Fr. 980.--/m^2 veräussert werden kann. Zur Verhinderung von Baulandhortung und -spekulation werden die Betriebe und Firmen verpflichtet, die erworbene Parzelle innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen.

7. Grober Zeitplan

2014	Entscheid Kauf Gemeinderat
2014/15	Entwicklung, Vermarktung, Planung inkl. Erschliessung
2015	Gestaltungsplan im Gemeinderat
Sept. 2015	Frühester Termin für die Ausübung des Kaufrechts mit dem Recht seitens der Stadt um Verlängerung bis Ende Oktober 2016

8. Zusammenfassung und Antrag

Der Erwerb des Grundstücks Kat Nr. 12894 im Gebiet Rütihof ermöglicht der Stadt Wädenswil Bauland für das Gewerbe zu aktivieren, zu entwickeln und zu kostendeckenden Preisen an lokal und regional tätige Betriebe abzugeben. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Vorhaben zuzustimmen.

27. Januar 2014

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats
Philipp Kutter, Stadtpräsident

Beilage:
- Dokumentation “Werkstadt Zürisee“ vom 6. Januar 2014

WERKSTADT ZÜRISEE

Dokumentation

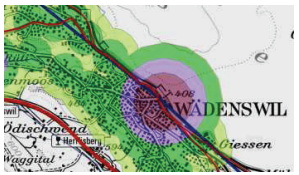
30. Januar 2014

Christian Verasani, Halter AG | Immobilien

Philipp Kutter, Stadt Wädenswil

Ziele und Potenziale

WERKSTADT ZÜRISEE



Ziele

Werkstadt Zürisee (Rütihof) als regionales Arbeitsplatzgebiet und Auftakt für übergeordnete Gebietsentwicklung

- einheimisches Gewerbe auf Wädenswiler Boden erhalten
- zukunftsweisender Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter
- ausreichende Umsiedlungs- und Expansionsflächen
- hohe bauliche Dichte auf dem Areal (optimale Landausnutzung)
- Werkverkehrsfluss optimieren, Freizeit- und Shoppingverkehr vermeiden
- identitätsstiftende Qualität mit übergeordneter Ausstrahlung
- Entwicklung finanziell selbsttragend

Potenziale USP Standort

- eine der letzten zusammenhängenden Baulandreserven (Industriezone) in der Region
- sehr gute Verkehrserschliessung an die Autobahn A3 für Werkverkehr
- die Umgebung stimmt mit der angestrebten Nutzung überein
- Wädenswil ist als Regionalzentrum etabliert

  (grösste Stadt am linken Zürichsee-Ufer, Hochschulstandort)

Vision

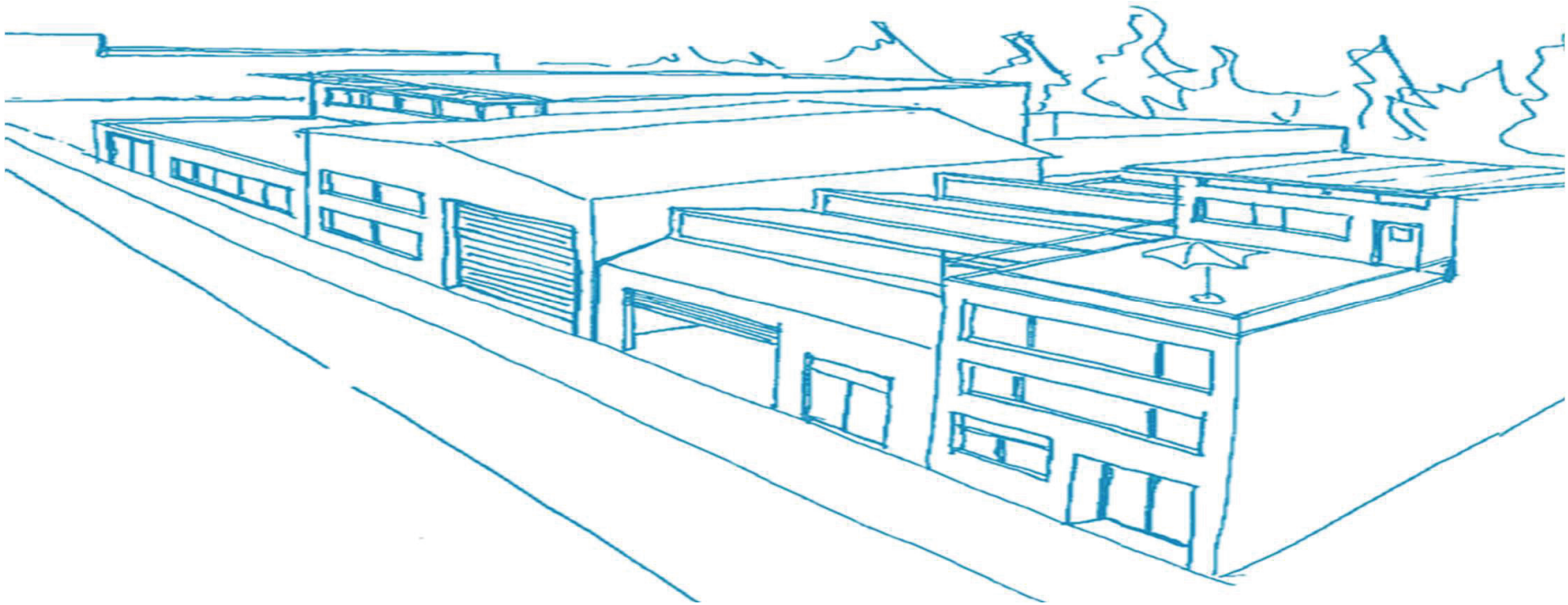
WERKSTADT ZÜRISEE

Willkommen in der «Werkstadt Zürisee», dem zukunftsweisenden Gewerbe- und Innovationspark direkt an der Autobahnausfahrt Wädenswil. Hier …

– siedeln sich Tür an Tür Handwerksbetriebe, Ausbildungsstätten und innovatives Gewerbe aus der ganzen Region an
– entsteht nachhaltiger Mehrwert durch Synergien und effiziente Zusammenarbeit
– finden angestammte, einheimische Unternehmen wie auch neue Arbeitgeber attraktive Konditionen und ideale Bedingungen für die Entfaltung und Expansion
– herrscht eine Atmosphäre guter Nachbarschaft und gemeinsamer Interessen
– finden Unternehmer, wie Mitarbeiter ideale Arbeitsbedingungen und profitieren vom hervorragenden Image des Standorts
– finden Kunden die richtigen Fachkräfte
– wird Wädenswil zum regionalen Arbeitsplatzzentrum = Werkstadt Zürisee

Ausstrahlung «Werkstadt Zürisee»

WERKSTADT ZÜRISEE



- unternehmerisch — synergetischer Nutzungsmix; Nachbarschaft von Handwerk, Gewerbe, Innovation, Dienstleistung und Ausbildung
- individuell — nutzergerechte Arealgestaltung; Individualität, Flexibilität, Funktionalität
- sozial — attraktives Umfeld; effiziente Infrastruktur für zeitgemässes Arbeiten, Begegnungsräume für beruflichen Austausch
- geerdet — hohe Wirtschaftlichkeit; wirtschaftlich tragbare Erstellung und Unterhalt von massgeschneiderten Gebäuden
- nachhaltig — zeitgemässe Technologie; nachhaltige Energiekonzepte und (Gebäude-)Technologie

Parzellierung

WERKSTADT ZÜRISEE

Mögliche Baufelder

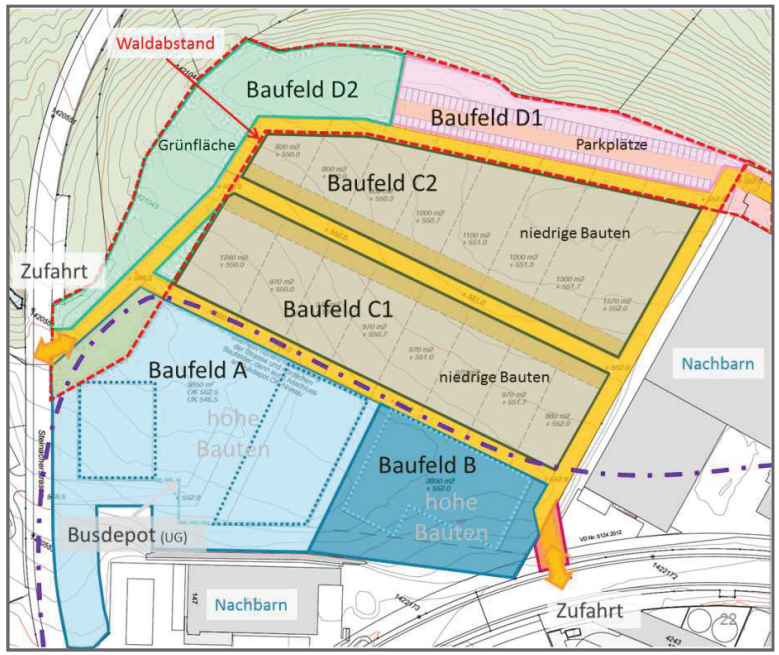
A: Gross-Bauten (Mixed-Use)

B: Einzelinvestor (grosser Landbedarf)

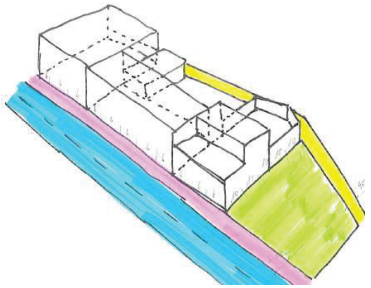
C1+2: Land am Laufmeter (Gewerbebauten)

D1: Parkieranlage (Zentral, Einzelbetreiber)

D2: Freizeitnutzung (evtl. von Stadt betrieben)



Mögliche Parzellierung



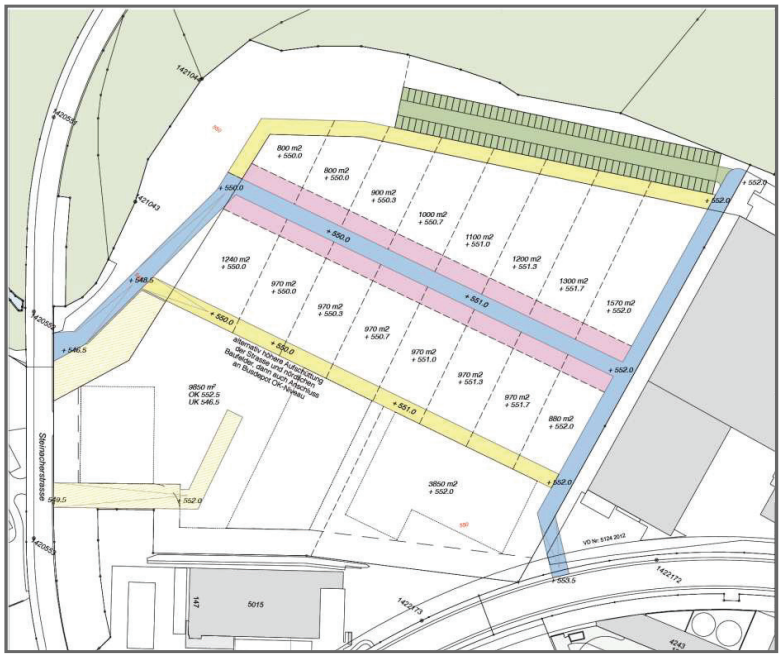
Gelb: Servicestrasse

Rosa: Vorplatz

Blau: Groberschliessung

Höhen: ca. 13.5 – 22.5 m

Baumasse: > 6m3/m2



Berechnung Landkosten

WERKSTADT ZÜRISEE

Aufgrund der Situation des Areals entstehen folgende Kosten:

Landpreis Kauf durch Stadt: 540.- CHF/m2

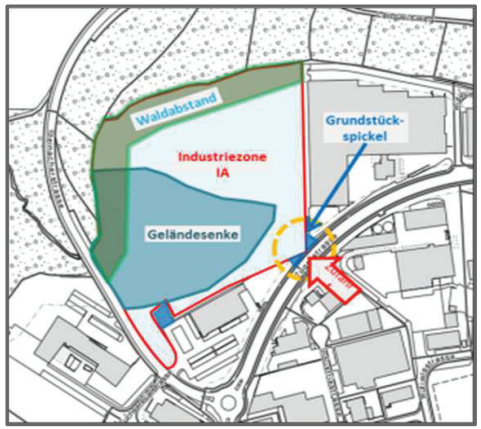
- Unproduktives Land im Waldabstand
- Unproduktives Land Groberschliessung
- Erdverschiebung zur Geländeausebnung
- Sanierung belastete Standorte

Durch die Erschliessung, Entwicklung und Parzellierung des Grundstücks entstehen weitere Kosten:

- Entwicklung und Gestaltungsplan
- Erschliessung
- Gebietsmanagement / Vermarktung
- Finanzierung
- Mehrwertumlagerung

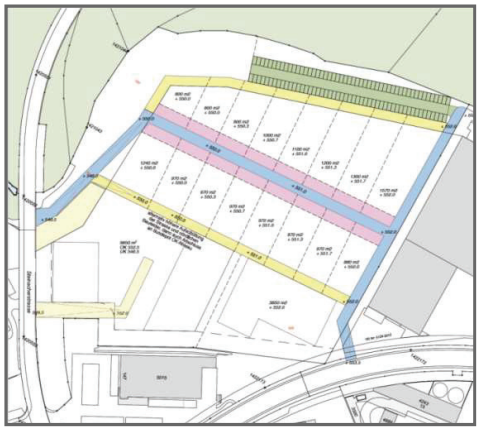
Landkosten für unerschlossenes Bauland

Ca. 825.- CHF/m2



Zusatzkosten für Erschliessung Bauland

Ca. 155.- CHF/m2



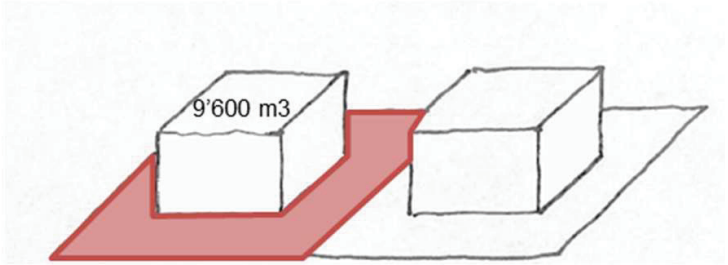
Landkosten erschlossenes Bauland durchschnittlich ca. 980.- CHF/m2

Platzsparender und günstiger Ansatz

WERKSTADT ZÜRISEE

«Gewerbeland am Laufmeter»

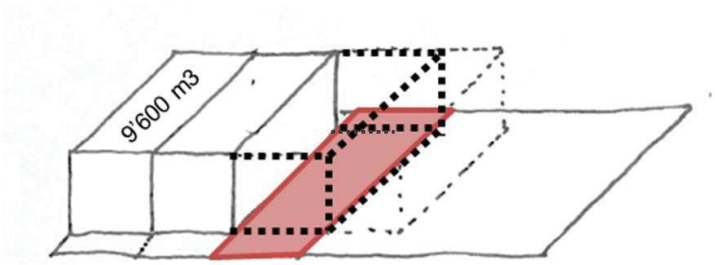
Pz.-Fläche: 1’664m2



BZO: Regelbauweise

- Grenzabstand ½ Gebäudehöhe
- BMZ max. 6 m3/m2

Pz.-Fläche: 1’000m2



GP: «Land am Laufmeter»

- Grenzbaurecht
- Höhere BMZ ca. 7 bis 10 m3/m2

Die ökologisch und ökonomischen Vorteile des Gestaltungsplans «Land am Laufmeter» liegen auf der Hand. Für z.B. 9’600 m3 Baumasse wird nur 1’000 m2 anstatt 1’664 m2 Industrieland benötigt.

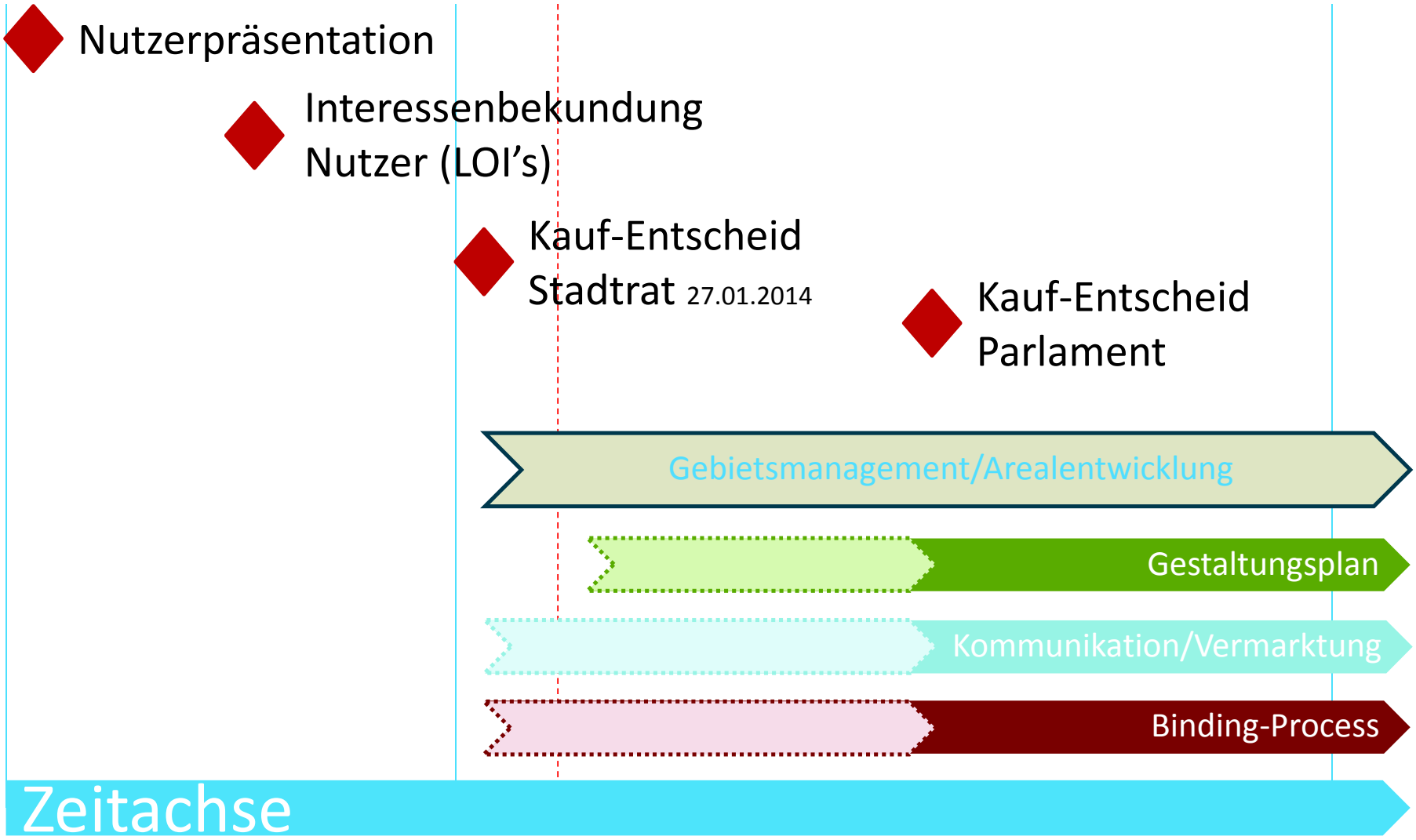
Durch das neue Bebauungsregelwerk (Gestaltungsplan «Land am Laufmeter») kann der Landbedarf für die Erstellung einer bestimmten Baumasse um ca. 30-40% verringert werden.

Diese hat zur Folge, dass trotz einem nominal höheren Landpreis pro Quadratmeter die Landkosten für die gesamte Parzelle kleiner sind als in einer vergleichbaren Lage in der Industriezone. Durch eine höherer Baumassenzahl (BMZ) kann zusätzliche Ausnützung generiert werden.

Vergleichspreis für erschlossenes Bauland in vergleichbarer Lage und Zone ca. 590.- CHF/m2

Vorgehen 2013/14

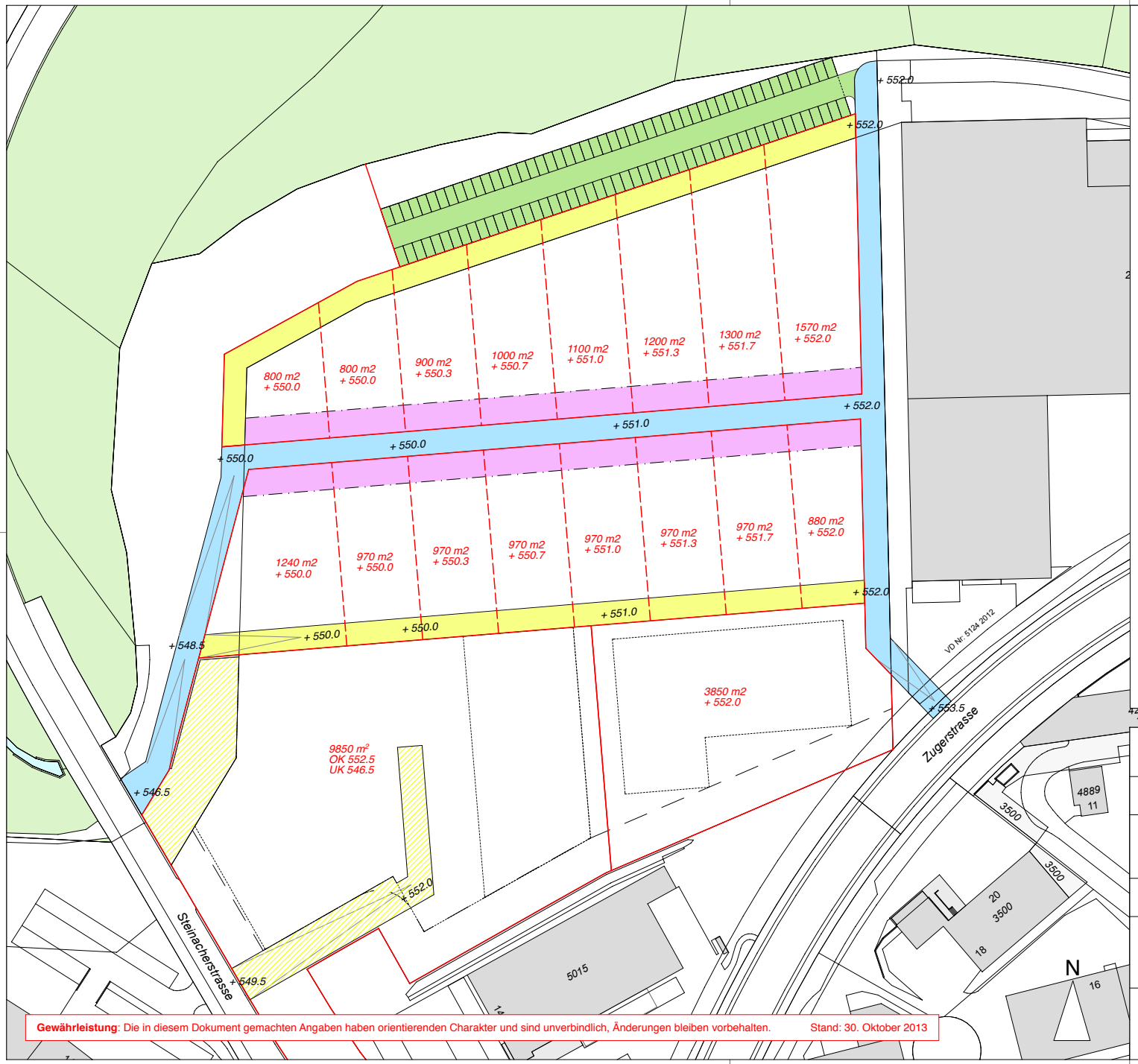
WERKSTADT ZÜRISEE



Anhänge

WERKSTADT ZÜRISEE

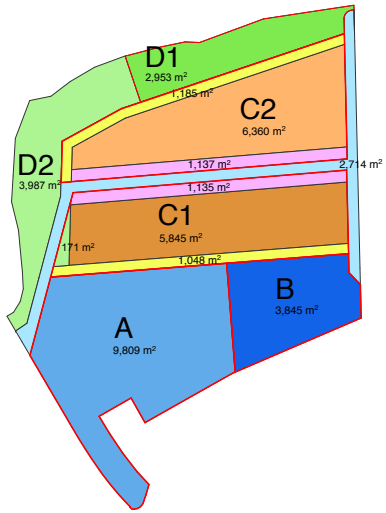
- Plan mögliche Parzellierung vom 30. Oktober 2013
- Nutzerinteressensbekundung Kauf vom 30. Oktober 2013
- Nutzerinteressensbekundung Miete vom 30. Oktober 2013
- Fragen & Antworten Nutzerpräsentation vom 30. Oktober 2013



LEGENDE

- öffentliche Erschliessungsstrasse
- Private Servicestrassen (pro Parzelle)
- Vorzone (pro Parzelle)
- Parkplätze (ein Eigentümer)

Mögliche Parzellierung



FLÄCHENBERECHNUNG

Strasse	2,700 m²	
Baufeld A	9,800 m²	(max. Geb.-Höhe 22.5 m)
Baufeld B	3,800 m²	(max. Geb.-Höhe 22.5 m)
Baufeld C1	8,000 m²	(max. Geb.-Höhe 13.5 m)
Baufeld C2	8,700 m²	(max. Geb.-Höhe 13.5 m)
Baufeld D1	3,000 m²	
Baufeld D2	4,200 m²	

ZEICHEN RUT

PROJEKT Arealentwicklung Rütihof, Wädenswil "Werkstadt Zürichsee"

ENTWURF

ADRESSE Steinacherstrasse/Zugerstrasse, CH-8820 Wädenswil

ZEICHNUNG Situationsplan Szenario D.01 "zentr. Erschliessung, flankierende Servicestr."

PLANNUMMER

MASSSTAB	PLANGRÖSSE	DATUM
1:1000	A3 (420x297mm)	30. Oktober 2013

KLIENT

stadt wädenswil

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 6
8820 Wädenswil

ARCHITEKT

helsinkizurich

Helsinki Zürich Office GmbH
Hardstrasse 81
8004 Zürich
+41 (0)44 500 43 26
www.helsinkizurich.com

Gewährleistung: Die in diesem Dokument gemachten Angaben haben orientierenden Charakter und sind unverbindlich, Änderungen bleiben vorbehalten. Stand: 30. Oktober 2013

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

An die Interessenten für den Erwerb von Bauland in der Industriezone IA.

Interesse am Erwerb einer Baulandparzelle auf dem neu entwickelten Areal der „Werkstadt Zürisee“ (Rütihof, Wädenswil)

Ausgangslage:

Die Stadt Wädenswil ist im Besitz des Kaufrechts für die Parzelle Nr. 12894 „Rütihof“ in Wädenswil und beabsichtigt auf dieser Parzelle die Arealentwicklung für einen zukunftsweisenden Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter umzusetzen. Im Rahmen der Arealentwicklung haben sich bereits diverse Gewerbebetriebe als Interessenten für Bauland in der Industriezone IA gemeldet.

An der Informationsveranstaltung vom 30. Oktober 2013 wurden von Vertretern des Stadtrates und Fachpersonen die Zielsetzungen und Nutzungsvorstellungen für das Areal präsentiert.

Aufgrund der Veranstaltung wurden die Handlungsbevollmächtigten der Betriebe gebeten, eine Rückmeldung bezüglich Ihrem Interesse am Bauland und möglichen Anregungen für Optimierungen abzugeben.

Der Zeitplan sieht vor, bis Ende Jahr wird von der Stadt ein Konzept für die Nutzung, die mögliche Bebauung und die Erschliessung erarbeitet. Das Konzept wird dem Gemeinderat als Grundlage für den Entscheid über den Erwerb des Gewerbeareals dienen. Relevant sind dabei auch die Anzahl der Interessenten. Der Kaufentscheid wird binnen den kommenden 12 Monaten gefällt, zwischenzeitlich werden die Interessenten erneut kontaktiert und informiert.

Die ausgefüllten Dokumente sind bis zum 30. November 2013 an unsere Kontakt-person Herr Andreas Stoll zu senden, dieser ist auch für allfällige Fragen zuständig.

Andreas Stoll
Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil

044 789 73 26
andreas.stoll@waedenswil.ch

bilden und forschen wädenswil

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

Interessent:

Firma: .....

Adresse: .....

.....

.....

Handlungsbevollmächtigte: .....

Wir sind an der Umsetzung der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ in Wädenswil sehr interessiert und beabsichtigen eine Baulandparzelle mit einer Flächen von ca. ..... m2 zum Landpreis von ca. 825.- CHF/m2 zuzüglich der Entwicklungs- und Erschliessungskostenbeteiligung von ca. 155.- CHF/m2 für erschlossenes Bauland im Baufeld ..... zu erwerben.

Unsere abgegebene Erklärung wird als Absicht und somit als nicht verbindlich verstanden. Gleichfalls handelt es sich vorliegend um eine unverbindliche Offerte der Stadt in Zusammenhang mit der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“.

Der effektive Preis pro Quadratmeter Bauland kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt werden, da der Anteil an den Entwicklungs- und Erschliessungskosten erst nach erfolgter Schlussabrechnung bekannt wird.

Datum: .....

Unterschrift: .....

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

Anregungen zur Optimierung:

Die Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ der Stadt Wädenswil kommt unserem Bedürfnis als zukünftige Nutzer des Areals sehr entgegen.

Wir befürworten das Konzept der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ und möchten die Initianten bitten, folgende Optimierungsanregungen in die Arealentwicklung einzubeziehen.

Wir sind uns bewusst, dass die Optimierungsanregungen nach Möglichkeit in die Projektierung der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ aufgenommen werden, dafür aber kein Rechtsanspruch besteht.

Optimierungsanregungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Datum: .....

Unterschrift: .....

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

An die Interessenten für die Miete von Gewerbeflächen in der Industriezone IA.

Interesse an der Miete von Gewerbeflächen auf dem neu entwickelten Areal der „Werkstadt Zürisee“ (Rütihof, Wädenswil)

Ausgangslage:

Die Stadt Wädenswil ist im Besitz des Kaufrechts für die Parzelle Nr. 12894 „Rütihof“ in Wädenswil und beabsichtigt auf dieser Parzelle die Arealentwicklung für einen zukunftsweisenden Gewerbe- und Innovationspark mit Vorzeigecharakter umzusetzen. Im Rahmen der Arealentwicklung haben sich bereits diverse Gewerbebetriebe als Interessenten für Mietflächen in der Industriezone IA gemeldet.

An der Informationsveranstaltung vom 30. Oktober 2013 wurden von Vertretern des Stadtrates und Fachpersonen die Zielsetzungen und Nutzungsvorstellungen für das Areal präsentiert.

Aufgrund der Veranstaltung wurden die Handlungsbevollmächtigten der Betriebe gebeten, eine Rückmeldung bezüglich Ihrem Interesse an Mietflächen und möglichen Anregungen für Optimierungen abzugeben.

Der Zeitplan sieht vor, bis Ende Jahr wird von der Stadt ein Konzept für die Nutzung, die mögliche Bebauung und die Erschliessung erarbeitet. Das Konzept wird dem Gemeinderat als Grundlage für den Entscheid über den Erwerb des Gewerbeareals dienen. Relevant sind dabei auch die Anzahl der Interessenten. Der Kaufentscheid wird binnen den kommenden 12 Monaten gefällt, zwischenzeitlich werden die Interessenten erneut kontaktiert und informiert.

Die ausgefüllten Dokumente sind bis zum 30. November 2013 an unsere Kontakt-person Herr Andreas Stoll zu senden, dieser ist auch für allfällige Fragen zuständig.

Andreas Stoll
Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil

044 789 73 26
andreas.stoll@waedenswil.ch

bilden und forschen wädenswil

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

Interessent:

Firma: .....

Adresse: .....

.....

.....

Handlungsbevollmächtigte: .....

Wir sind an der Umsetzung der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ in Wädenswil sehr interessiert und beabsichtigen eine Nettonutzfläche von ca. ..... m2 zum Mietpreis von ca. ..... CHF/m2 p.a. zuzüglich Nebenkosten zu mieten. Die Fläche darf maximal auf ..... Anzahl Geschosse verteilt sein.

Unsere abgegebene Erklärung wird als Absicht und somit als nicht verbindlich verstanden. Gleichfalls handelt es sich vorliegend um eine unverbindliche Offerte der Stadt in Zusammenhang mit der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“.

Der effektive Mietpreis pro Quadratmeter Nettonutzfläche kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt werden, da der Mietpreis vom Ausbaustandard der Mietflächen und des Gebäudes abhängt, was derzeit noch nicht bekannt ist.

Datum: .....

Unterschrift: .....

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

Anregungen zur Optimierung:

Die Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ der Stadt Wädenswil kommt unserem Bedürfnis als zukünftige Nutzer des Areals sehr entgegen.

Wir befürworten das Konzept der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ und möchten die Initianten bitten, folgende Optimierungsanregungen in die Arealentwicklung einzubeziehen.

Wir sind uns bewusst, dass die Optimierungsanregungen nach Möglichkeit in die Projektierung der Arealentwicklung „Werkstadt Zürisee“ aufgenommen werden, dafür aber kein Rechtsanspruch besteht.

Optimierungsanregungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Datum: .....

Unterschrift: .....

WERKSTADT ZÜRISEE

stadt wädenswil

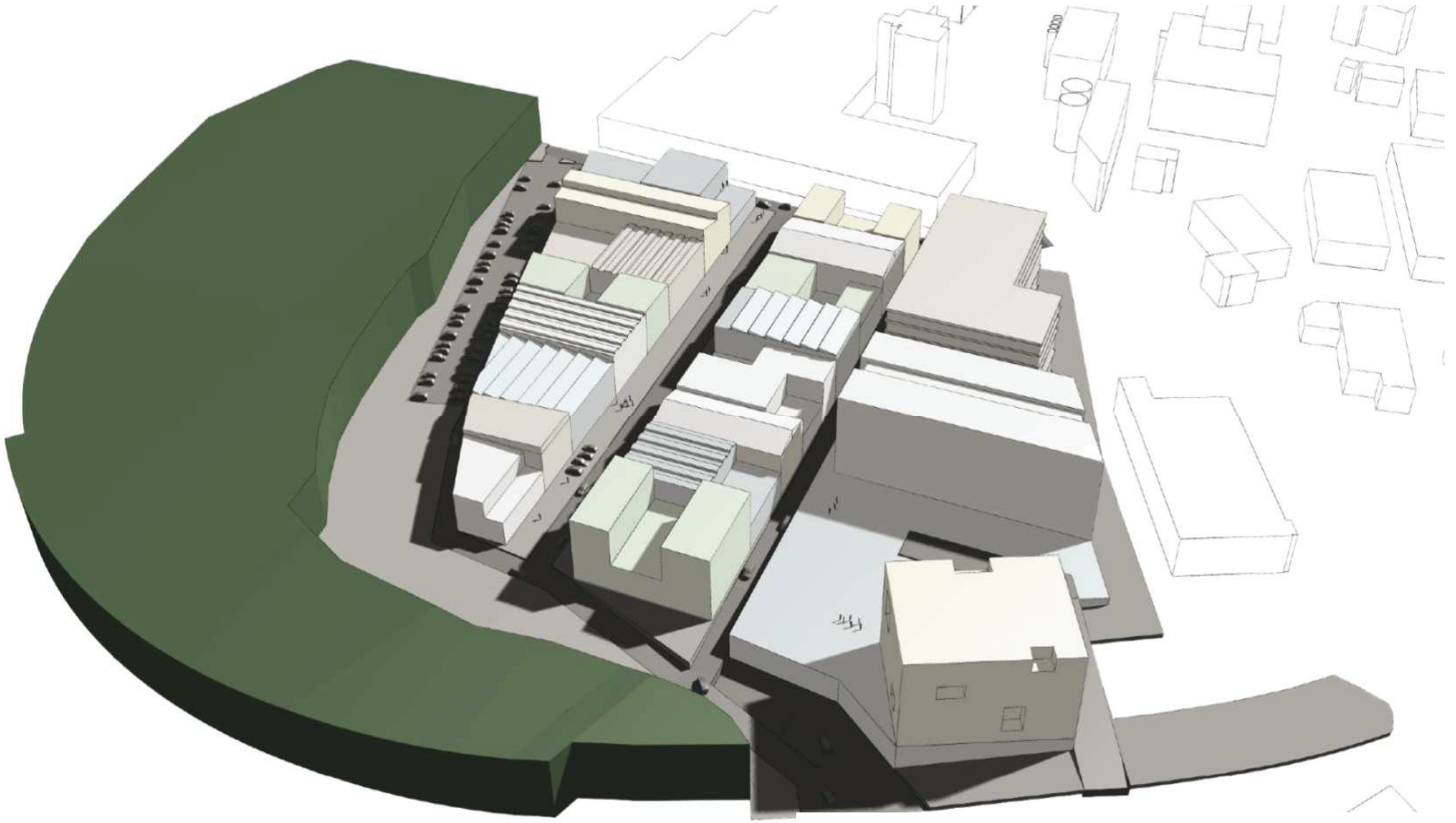
Fragen & Antworten
Nutzerpräsentation vom 30. Oktober 2013

	Fragen	Antworten
1.	Gibt es neben den Parkplätzen im Bereich des Waldabstands auch noch andere Parkplätze, z.B. bei den Baufeldern?	Ja - Die Vorzone (rosa) ist für temporäres Parkieren und Anlieferungen vorgesehen.
2.	Wäre auch eine Tiefgarage denkbar?	Eine Tiefgarage zur Allgemeinnutzung oder auf den einzelnen Grundstücken ist derzeit denkbar. Genauer müssten der Ort und die Kostenfolgen geprüft werden.
3.	Könnte man die Topografie nicht nutzen, um Strassen auf zwei Niveaus zu führen (z.B. für Anlieferung im Hochparterre)?	Je nach Nutzernachfrage kann u.U. in einem Teilgebiet die Erschliessung so gestaltet werden, dass 2 Erdgeschosse möglich werden.
4.	Welche Folgen hat die Erschliessung für den Verkehrsfluss im Gebiet?	Dies kann derzeit nicht abschliessend eruiert werden. → Je mehr Zufahrtsmöglichkeiten auf das Areal bestehen, desto weniger Rückstau wird es geben.
5.	Gibt es bezüglich Verkehrsführung schon Rücksprachen mit dem Kanton?	Nein – Es gibt derzeit keine vertieften Rücksprachen. Gemäss AFV ist aber die Zufahrt ab Zugerstrasse möglich.
6.	Was ist bezüglich der Erschliessung durch ÖV / Langsamverkehr angedacht?	Das bestehende Busnetz hat eine gute Anbindung nach Wädenswil und den Bahnhof. Die SZU ist interessiert eine gute ÖV - Lösung zu bieten.
7.	Funktioniert das Konzept z.B. zusammen mit dem Hol- und Bring-Verkehr der Zurich International School?	Dies kann nicht vollständig abgeschätzt werden (Erschliessungsprojekt ZIS). Grundsätzlich sind die Stosszeiten des Gewerbe- und Schulverkehrs unterschiedlich.
8.	Kann man den Waldabstand als Zwischenumschlagplatz für Holz nutzen?	Ja - unter gewissen Auflagen ist eine Nutzung des Lands im Waldabstand möglich.
9.	Sind auch überhohe Geschosse denkbar? (z.B. Kühlhaus)	Die Geschosshöhe ist frei wählbar, die max. Gebäudehöhe ist massgebend.
10.	Ist der Gestaltungsplan auch für die angrenzenden Gebiete/Parzellen wirksam?	Eine Ausweitung des Gestaltungsplans ist über benachbarte Parzellen, Areale u.U. möglich.
11.	Kann man auch Parzellen im Baurecht erwerben?	Ja – eine Bebauung im Baurecht ist auch möglich.

12.	Wird der Kaufpreis in Abhängigkeit der Gebäudehöhe differenziert?	Ja - der Landpreis wird voraussichtlich nach möglicher Ausnützung differenziert.
13.	Können auch mehrere Nutzer zusammen bauen? Ist in irgendeiner Form geplant, entsprechende Interessen zu erfassen und zusammenzubringen?	Voraussichtlich wird ein Gebietsmanagement aufgebaut, welches als Anlaufstelle für unterschiedliche Interessenten gilt.
14.	Ist eine Gesamtprojektleitung für alle individuellen Bauvorhaben vorgesehen?	Je nach Nutzerinteressen und Ausgangslage ist eine Gesamtprojektleitung im Rahmen des Gebietsmanagements sinnvoll. Die Schnittstellen zu den Bauprojekten müssten vorgängig geklärt werden.
15.	Welche Verbindlichkeit hat der LOI?	Der LOI ist rechtlich unverbindlich. Die Stadt möchte voraussichtlich in einem weiteren Schritt die Namen der Interessenten dem Gemeinderat präsentieren und nach Rücksprache evtl. weiter publizieren.

Gewährleistung:

Die in diesem Dokument gemachten Angaben sind nicht abschliessend, haben orientierenden Charakter und sind unverbindlich, Änderungen bleiben vorbehalten.
Stand 20.11.13



WERKSTADT ZÜRISEE

Gewährleistung:

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben haben orientierenden Charakter und sind unverbindlich, Änderungen bleiben vorbehalten. Stand 30. Januar 2014