

# Interpellation



vom 23. November 2015, überwiesen am 18. Januar 2016  
16.04.23

## **Grünliberale Partei Wädenswil betreffend Rütihof finanziell noch tragbar?**

---

### **Wortlaut der Interpellation**

Der Stadtrat hat das Kaufrecht für das Baugrundstück Kat.-Nr. 12894 zugunsten der politischen Gemeinde Wädenswil bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeübt. Er hat für dieses alleinige Kaufrecht noch Frist bis zum 31. Oktober 2016, danach wäre die Verkäuferschaft nicht mehr gebunden. Seit der Volksabstimmung vom 30. November 2014 hat sich die Ausgangslage zu diesem Kauf entscheidend verändert:

Die Firma Steiner AG hat in der Zwischenzeit das ehemalige BASF Areal gekauft und beabsichtigt dort einen grossen Gewerbepark zu errichten. Das Gebiet ist in der Industrie- und Gewerbezone und wird seit langem entsprechend genutzt. Dem Bauvorhaben ist aus diesen Gründen, wie auch Bauvorstand H. Hauser in der Presse verlauten liess, nichts einzuwenden. Dieses grosse Projekt auf einer Grundstücksfläche von circa 17'000 m<sup>2</sup> schafft neue Arbeitsplätze nächst einem grossen Wohngebiet, was sehr zu begrüessen ist, das lokale Gewerbe wird auch davon profitieren.

Dieses Bauvorhaben der Firma Steiner tritt nun in die Konkurrenz zum Vorhaben „Werkstadt Zürisee“ der Stadt Wädenswil. In den Abstimmungsunterlagen im 2014 wurde noch davon ausgegangen, dass Bauland für das Gewerbe rar sei. Dies wird sich nun mit dem Projekt der Firma Steiner verändern. Auch zeigt der Markt für Gewerbeland in eine andere Richtung.

Weiter war in den Abstimmungsunterlagen vom Stadtrat von 2014 zu lesen: „Die aktuelle Nachfrage übersteigt das Angebot“. Im aktuellen Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) 2016 - 2021 des Stadtrates lesen wir nun dass sich die Landverkäufe Rütihof voraussichtlich bis ins Jahr 2021 ziehen werden. Der Stadtrat wird mit seinen Prognosen nun sehr vorsichtig, weil auch er die nachlassende Nachfrage nach teurem Gewerbeland spürt.

Nicht zu unterschätzen ist die verkehrstechnische Situation: ein grosser Teil des privaten Verkehrs des neuen Gewerbeparks der Firma Steiner wird wohl über die Steinacherstrasse in Richtung Autobahn über den heute schon überlasteten Kreisel beim Zürisee Center führen, an derselben Stelle, wo auch der Verkehr des städtischen Gewerbeparks dannzumal einmünden soll. Dass gleich zwei neue grosse Gewerbeparks durch das gleiche Nadelöhr geführt werden sollen, stellt uns vor kaum lösbare Verkehrsprobleme mit nicht voraussehbaren Folgekosten.

Seit der Volksabstimmung im 2014 hat sich die Ausgangslage dermassen verändert, dass die finanziellen Risiken für die Stadt Wädenswil und deren Steuerzahler nicht mehr tragbar sind. Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Um wieviel wird das Verkehrsaufkommen am Kreisel Steinacher-/Zugerstrasse zunehmen?
2. Welche Entlastungsmassnahmen sind geplant?
3. Welches sind die finanziellen Folgen dieser Massnahmen?
4. Wie wird sich die Nachfrage beim städtischen Projekt entwickeln, wenn der Gewerbepark der Firma Steiner AG realisiert wird?

5. Wie werden sich die Preise für Gewerbeland entwickeln?
6. Könnte die Stadt vom Kauf des Grundstückes zurücktreten?
7. Wie müsste sie vorgehen?
8. Welches wären die finanziellen Folgen bei einem Rücktritt vom Kauf?

### **Antwort des Stadtrats**

#### **Vorbemerkungen:**

Der Stadtrat hat zum Thema Verkehr im Grossraum Neubüel mit Bericht vom 14. September 2015 zum Postulat der SP-Fraktion betreffend Verkehrskollaps am Kreisel Zuger-/Steinacherstrasse ausführlich Stellung genommen. Gemäss Verkehrsstudien ist ab 2030 von einer Überlastung der Verkehrsknoten im Raum Neubüel auszugehen. Der Kreisel Zuger-/Steinacherstrasse ist heute zu Spitzenzeiten stark belastet. Mit einer massiven Verschärfung der Situation infolge der Verkehrsfrequenz durch die Werkstadt Zürisee oder den geplanten Gewerbepark ist jedoch nicht zu rechnen.

Zum Vorhaben der Firma Steiner AG auf dem ehemaligen BASF-Areal, Kat.-Nr. 13046, mit 16'833 m<sup>2</sup> sind keine Details bekannt. Es wurde noch kein Baugesuch eingereicht.

**Frage 1:** Um wieviel wird das Verkehrsaufkommen am Kreisel Steinacher-/Zugerstrasse zunehmen?

**Antwort:** Um vorab das zusätzliche Verkehrsaufkommen abzuschätzen, wird von der Bebauung der Parzelle Steiner AG gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung ausgegangen. Bei gewerblicher Nutzung wären voraussichtlich etwa 40 Abstellplätze für Beschäftigte (35) und Kunden (5) erforderlich. Verkehrszählungen im Jahr 2014 haben ergeben, dass auf der Steinacherstrasse (Höhe Einmündung Langwisweg) an Werktagen im Durchschnitt täglich 8'200 Fahrzeuge verkehren. Aufgrund dieser Erhebungen kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzliche Belastung des Kreisels von untergeordneter Bedeutung sein wird, zumal Fahrzeuge sowohl Richtung Autobahn wie auch Richtung See zu- bzw. wegfahren werden.

**Frage 2:** Welche Entlastungsmassnahmen sind geplant?

**Antwort:** Für den Verkehr aus dem Steiner-Areal sind demnach keine Entlastungsmassnahmen notwendig. Der Stadtrat verfolgt die Verkehrssituation im Gebiet Neubüel aufmerksam und steht mit den weiteren Strassenträgern, nämlich dem Kanton Zürich und dem Bund (Astra) in Kontakt zur Prüfung von Massnahmen und Koordination des weiteren Vorgehens.

**Frage 3:** Welches sind die finanziellen Folgen dieser Massnahmen?

**Antwort:** Da für die Gewerbebauten der Steiner AG keine Entlastungsmassnahmen vorgesehen sind, resultieren keine finanziellen Folgen.

**Frage 4:** Wie wird sich die Nachfrage beim städtischen Projekt entwickeln, wenn der Gewerbepark der Firma Steiner AG realisiert wird?

**Antwort:** Auf den beiden Arealen bestehen unterschiedliche Ausgangslagen, die je unterschiedliche Interessenten ansprechen. Die Werkstadt ZüriSee befindet sich in der Industriezone A, in der zum Beispiel höhere Bauten und lärmintensivere Betriebe zulässig sind als in der Gewerbezone, der das ehemalige BASF-Areal zugehört. Mit der Werkstadt ZüriSee schafft die Stadt Wädenswil günstige Rahmenbedingungen, indem sie erschlossenes Bauland zu kostendeckenden Preisen an Gewerbetreibende und Firmen veräussert oder im Baurecht abgibt. Ob die Steiner AG ebenfalls Bauland abgibt oder bereits erstellte Objekte anbietet, ist offen. Aus diesen Gründen stellt der geplante Gewerbepark der Steiner AG weniger eine Konkurrenz dar, als vielmehr eine Ergänzung des Angebots.

**Frage 5:** Wie werden sich die Preise für Gewerbeland entwickeln?

**Antwort:** Grössere Flächen für Gewerbenutzungen sind am linken Zürichseeufer rar, weshalb für solche Flächen auf lange Sicht keine Preissenkungen zu erwarten sind. Schwankungen sind aber immer möglich.

**Frage 6:** Könnte die Stadt vom Kauf des Grundstückes zurücktreten?

**Antwort:** Mit der Zustimmung zur Weisung Nr. 35, Kauf Baugrundstück Rütihof, hat die Stadt den Auftrag zum Landkauf. Dieser Auftrag wurde mit der Urnenabstimmung bestätigt. Ein Rücktritt wäre jedoch möglich, siehe Antwort auf Frage 7.

**Frage 7:** Wie müsste sie vorgehen?

**Antwort:** Ein Rücktritt vom Landkauf wäre über einen erneuten Beschluss durch den Gemeinderat zu erwirken. Dazu müsste eine wesentlich geänderte Ausgangslage vorliegen, was aktuell nicht der Fall ist.

**Frage 8:** Welches wären die finanziellen Folgen bei einem Rücktritt vom Kauf?

**Antwort:** Die bis zum heutigen Zeitpunkt erbrachten Leistungen in Form der Erschliessungsplanung, der Ausarbeitung des Gestaltungsplans sowie die Verhandlungen mit allen Interessenten wären verloren. Das Ziel, das einheimische Gewerbe in Wädenswil zu halten und neue Firmen anzusiedeln, könnte nicht weiter verfolgt werden. Es müsste mit weiteren Verlusten von Arbeitsplätzen und von Steuereinnahmen juristischer Personen in Wädenswil gerechnet werden.

23. Mai 2016  
ari/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter  
Stadtpräsident

Heinz Kundert  
Stadtschreiber