



# **Gemeindeabstimmung vom 9. Juli 2017**

Werkstadt Zürisee: Kredit für Erschliessung,  
Altlastensanierung, Arealentwicklung



## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **Werkstatt Zürisee: Kredit für Erschliessung, Altlastensanierung, Arealentwicklung**

---

<b>Antrag</b>	<b>3</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Bericht</b>	<b>5</b>
<b>Situationsplan Erschliessung</b>	<b>7</b>

# Antrag

---

## Gemeindeabstimmung vom 9. Juli 2017

Sehr geehrte Stimmbürgerin  
Sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. c) der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen zur  
Abstimmung:

**Werkstadt ZÜRISSEE: Für die Erschliessung, Altlastensanierung und begleitende  
Arealentwicklung des Grundstücks Kat.-Nr. 13502 (Rütihof) wird ein Kredit von  
CHF 8 Mio. bewilligt.**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am  
9. Juli 2017, Ihre Stimme brieflich oder an der Urne abzugeben. Die Annahme oder  
Ablehnung des Kredits ist auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 30. Mai 2017

## Das Wichtigste in Kürze

---

Wädenswil hat in den vergangenen Jahrzehnten viele Firmen und Arbeitsplätze verloren. Ein Grund dafür ist der Mangel an bezahlbarem Bauland für Gewerbebetriebe.

Die Stadt Wädenswil entwickelt deshalb auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof den Gewerbe- und Technologiestandort „Werkstadt ZÜRISSEE“. Die Parzellen werden zu kostendeckenden Preisen an Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben.

Der Stadtrat verfolgt damit drei Ziele: Er will lokal und regional tätigen Betrieben eine Entwicklung ermöglichen, neue Firmen ansiedeln und die Einnahmen aus Firmensteuern erhöhen.

Die Werkstadt ZÜRISSEE ist auf Kurs. Am 30. November 2014 haben die Stimmberechtigten den Landkauf gutgeheissen, seit Juli 2016 ist der dazu gehörige öffentliche Gestaltungsplan rechtskräftig.

Die Nachfrage ist vorhanden. Ende 2016 konnten erste Reservationsverträge abgeschlossen werden. Darunter befindet sich auch eine Rückkehrerin, die vor Jahren mangels Bauland Wädenswil verlassen musste. Verhandlungen mit weiteren Interessenten laufen.

Im Herbst 2017 werden voraussichtlich die ersten Parzellen verkauft. Gleichzeitig soll mit dem Bau der Erschliessungsanlagen (Strassen, Werkleitungen etc.) begonnen werden. Die Kosten hierfür sowie für die Arealentwicklung belaufen sich auf total CHF 8 Mio. Dieser Betrag wird von der Stadt vorinvestiert und von den Käufern anteilmässig über Beiträge zurückerstattet. Das Vorhaben soll für die Stadt Wädenswil schlussendlich kostenneutral sein.

Die Werkstadt ZÜRISSEE bringt Wädenswil als Wirtschaftsstandort neue Impulse. Die Arbeiten kommen planmässig voran, nun soll als letzte Etappe die Erschliessung realisiert werden. Stimmen die Stimmberechtigten dieser Vorlage zu, können voraussichtlich im Sommer 2018 die ersten Firmen angesiedelt werden.

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 22. Mai 2017 ohne Gegenstimme zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

# Bericht

---

## 1. Ausgangslage

In Wädenswil ist Bauland für das produzierende Gewerbe rar. Expandierende Firmen können sich nicht ohne weiteres an ihrem Standort weiter entwickeln. Aus diesem Grund sind in den vergangenen Jahren diverse Firmen weggezogen und der Zuzug neuer Betriebe nach Wädenswil findet kaum statt. Der Stadtrat verfolgt das Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu entwickelt er das Grundstück Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof zum Gewerbe- und Technologiestandort "Werkstadt Zürisee". Die Parzellen werden zu kostendeckenden Preisen vorwiegend an lokal und regional tätige Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat stimmte dem Kauf des unbebauten Grundstücks zu. In der anschliessenden Volksabstimmung am 30. November 2014 wurde das Vorhaben auch von den Stimmberechtigten an der Urne gutgeheissen.

In der Zwischenzeit wurde der öffentliche Gestaltungsplan ausgearbeitet. Er ist seit Juli 2016 rechtskräftig. Im Herbst 2016 übte der Stadtrat das Kaufrecht aus. Seither ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 13502 im Rütihof mit 40'000 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist unbebaut, nicht feinerschlossen und im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Vorab ist der Bau von Strassen, Leitungen und Nebenflächen (z.B. Retentionsfläche, Parkierung) erforderlich sowie eine Altlastensanierung durchzuführen. Die Kosten hierfür wurden mit einem Vorprojekt ermittelt.

Ende 2016 konnten mit ersten Interessenten Reservationsverträge abgeschlossen werden, mit anderen Interessenten laufen Verhandlungen. Im Herbst 2017 sollen die Vertragsverhandlungen und Parzellenverkäufe finalisiert sowie mit dem Bau der Erschliessungsanlagen und der Altlastensanierung begonnen werden. Das Projekt ist soweit fortgeschritten, dass die noch anstehenden Kosten grösstenteils beziffert werden können.

## 2. Kosten

Die Erschliessungskosten (Strassen, Werkleitungen etc.) werden auf ca. CHF 6.4 Mio., die Kosten für die Altlastensanierung auf ca. CHF 0.9 Mio. und für die begleitende Arealentwicklung auf ca. CHF 0.6 Mio. geschätzt (siehe Tabelle nachfolgend).

Die Planung erfolgt stufengerecht. So wurden beispielsweise für die Altlasten die Sanierungsfläche mit Baggerschlitzten eingegrenzt und für den Strassen- und Werkleitungsbau die Zusammensetzung des Untergrunds mit Kernbohrungen ermittelt. Überraschungen bei der Ausführung sind dennoch möglich. Der Aufwand

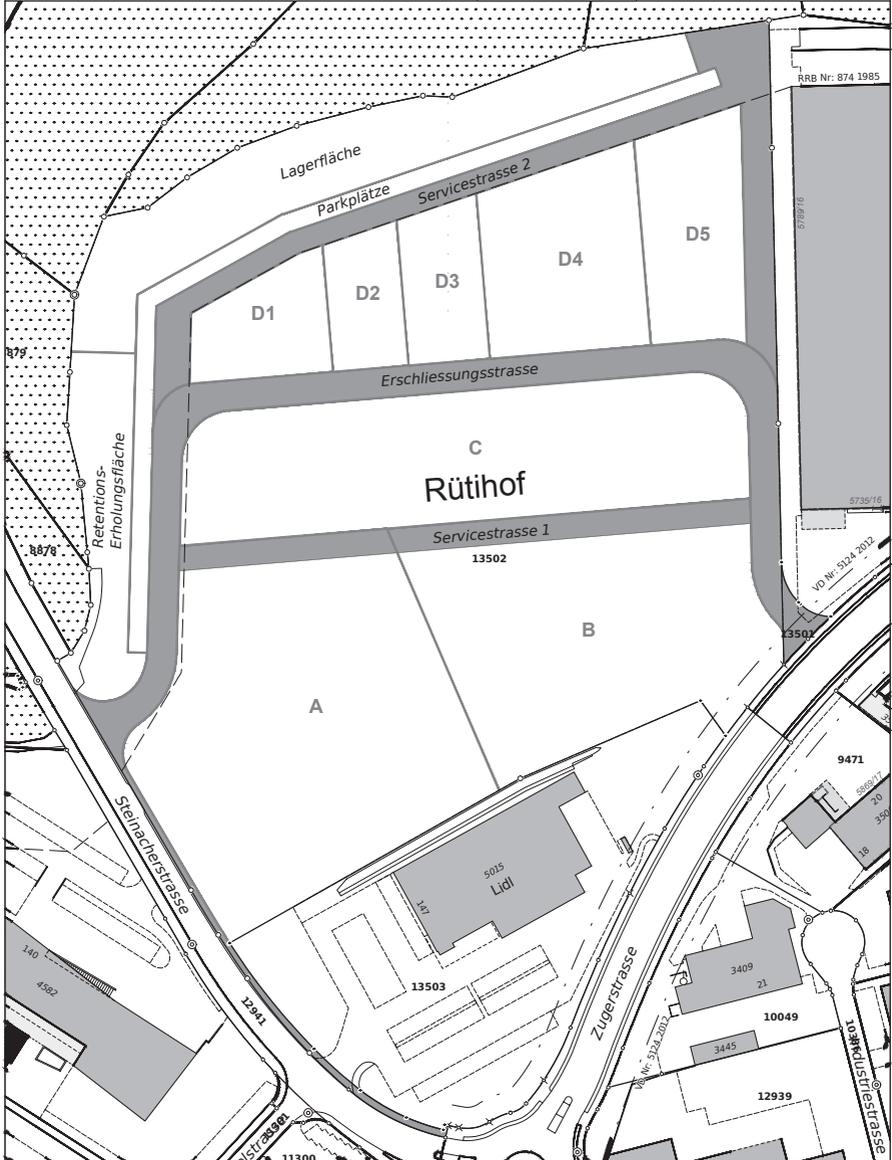
für die Arealentwicklung wie auch für die Vermessung und das Notariat ist stark davon abhängig, mit wie vielen Betrieben Verträge abgeschlossen werden und wie aufwändig die Vorbesprechungen und Vertragsverhandlungen sind. Die Werkstatt ZüriSee soll für die Stadt Wädenswil schlussendlich kostenneutral sein.

Kostenzusammenstellung, inkl. MWST und Nebenkosten

	<b>CHF</b>
<b>Erschliessung</b> (Baukosten +/- 15%, Honorar, Begleitarbeiten Vermessung, Geologie)	<b>6'430'000.-</b>
<b>Altlastensanierung</b> (Sanierungskosten +/- 5%, inkl. Deponiegebühr, Honorar)	<b>880'000.-</b>
<b>Projektbegleitung</b> (Arealentwicklung ca. CHF 500'000.- / Rechtsanwalt, Notariat ca. CHF 140'000.-)	<b>640'000.-</b>
Total	<b><u>7'950'000.-</u></b>

Die Kreditsumme von CHF 8 Mio. ergibt sich aus den geschätzten Gesamtkosten plus Reserven von CHF 50'000.-.

Nach Inbetriebnahme des Areals wird die Haupteerschliessungsstrasse einem öffentlichen Zweck gewidmet. Für den Strassenunterhalt ist mit Unterhaltskosten in der Höhe von ca. CHF 3.50/m<sup>2</sup> /Jahr auszugehen. Bei ca. 3'100 m<sup>2</sup> Strassenfläche ergibt dies CHF 10'850.- pro Jahr.



### 3. Interessenten

Das Interesse von Betrieben an der Werkstadt Zürisee ist für alle Baubereiche (A, B, C und D) weiterhin vorhanden. Bleibt diese Nachfrage so bestehen, sind keine besonderen Aufwendungen im Bereich Vermarktung notwendig. Mit vier Firmen konnten im Baubereich D Reservationsverträge mit Anzahlungen von je CHF 50'000.- abgeschlossen werden.

Im Baubereich A plant die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG eine Busgarage. In den Obergeschossen möchten zwei weitere Betriebe ihre Nutzungen realisieren.

### 4. Vertragsbedingungen

Firmen, die eine Parzelle in der Werkstadt Zürisee kaufen oder im Baurecht erwerben, schliessen mit der Stadt einen Kauf- oder Baurechtsvertrag ab sowie als Bestandteil davon einen Erschliessungsvertrag. Diese Verträge regeln unterschiedliche Sachverhalte.

Der *Kauf-/Baurechtsvertrag* beschreibt das Kaufobjekt und legt den Kaufpreis, respektive den Baurechtszins fest. Das Kauf-/Baurechtsobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen).

Mit dem *Erschliessungsvertrag* wird die Arealerschliessung, die sogenannte Feinererschliessung, geregelt. Im Erschliessungsvertrag sind die geschätzten Erschliessungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungskosten aufgeführt sowie der jeweilige Anteil davon für den Käufer/Baurechtsnehmer.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Geplant ist, dass im 2. Quartal 2018 mit dem Bau erster Hochbauten begonnen werden kann. Die nächsten Schritte können dem folgenden groben Zeitplan entnommen werden:

- 2. Quartal 2017:       - Submission Bauunternehmer
- Abschluss weiterer Reservationsverträge, Fortführung Verhandlungen
- ab 3. Quartal 2017: - Eigentumsübertragungen an die Betriebe
- Vorschusszahlungen Betriebe für Erschliessung, Altlastensanierung und begleitende Arealentwicklung
- Bau Erschliessungsanlagen
- Baugesuchseingaben Betriebe
- ab 2. Quartal 2018: - Baubeginn Betriebe

## **6. Zusammenfassung**

Der Stadtrat verfolgt mit der Werkstadt ZÜRSEE drei Ziele. Er will Firmen und damit Arbeitsplätze in WÄDENSWIL halten, neue Arbeitsplätze schaffen und den Anteil juristischer Personen am Steueraufkommen anheben. WÄDENSWIL soll als Wirtschaftstandort gestärkt werden. Mehrere Betriebe haben ihre Kaufabsichten mit Reservationsverträgen bestätigt. Damit diese Betriebe ab dem 2. Quartal 2018 mit dem Bau der Gebäude beginnen können, müssen die Erschliessung und Altlastensanierung rechtzeitig fertiggestellt sein. Mit der Zustimmung zum vorliegenden Kredit wird die erfolgreiche Realisierung des Gewerbeparks ermöglicht.

Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2017 mit 31:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen dem Kredit von CHF 8 Mio. zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.



**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 16

[praesidiales@waedenswil.ch](mailto:praesidiales@waedenswil.ch)