

Mitglieder

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin
Christian Gross, Vizepräsident
Judith Fürst
Rita Hug (vertreten durch Ulrich Reiter)
Christoph Lehmann
Walter Münch
Pierre Rappazzo
Martin Schlatter
Lukas Wiederkehr

Bericht und Antrag zur Weisung 23 - Werkstatt Zürisee: Landverkäufe

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13526, Werkstatt Zürisee, zum Preis von CHF 6'290'520.00 an die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandlung AG, Zürich, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich, wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13532, Werkstatt Zürisee, zum Preis von CHF 2'354'600.00 an die Fuchslin Baugeschäft AG, Samstagern, wird zugestimmt. Der Stadtrat wird ermächtigt, vor der notariellen Beglaubigung geringfügige Änderungen am Vertrag vorzunehmen, sofern sie technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

Ausgangslage

Der Stadtrat hat zum Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu wird das Grundstück im Gebiet Rütihof zum Gewerbe- und Technologiestandort "Werkstatt Zürisee" entwickelt und parzellenweise an Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben. Der Stadtrat will ortsansässigen Firmen eine Entwicklung ermöglichen, neue Arbeitsplätze ansiedeln und den Anteil der Steuern von juristischen Personen stärken.

Die Arbeiten begannen 2012, es folgten mehrere politische Entscheide. Am 1. September 2014 genehmigte der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks, bestätigt von den Stimmberechtigten an der Urne am 30. November 2014.

Am 18. Januar 2016 wurde vom Gemeinderat der dazu gehörige öffentliche Gestaltungsplan genehmigt. Seit dem 1. November 2016 ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks im Rütihof.

Am 22. Mai 2017 bewilligte der Gemeinderat den Erschliessungskredit, welcher von der Bevölkerung am 9. Juli 2017 an der Urne gutgeheissen wurde. Damit kann der Gewerbepark definitiv realisiert werden.

Im Herbst 2017 beginnen die Erschliessungsarbeiten. Parallel dazu läuft die Vermarktung des Gewerbeparks. Bis heute sind fünf Parzellen bzw. ca. 50% der Landfläche reserviert. Diese Landgeschäfte sollen in den kommenden Monaten abgewickelt werden.

Die Landparzellen sind städtische Liegenschaften im Finanzvermögen. Gemäss Art. 25e Gemeindeordnung liegen Verkäufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ab CHF 2 Mio. in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Zwei Verkäufe der fünf reservierten Parzellen fallen in diese Kategorie. Sie werden nun dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vertragskonzept

Betriebe, die eine Parzelle in der "Werkstadt ZÜRISSEE" erwerben, schliessen mit der Stadt

a) einen Kauf- oder Baurechtsvertrag und

b) einen separaten Erschliessungsvertrag,

der ein integrierender Bestandteil des Kauf- oder Baurechtsvertrags bildet.

A. Kauf- / Baurechtsvertrag

Im Kaufvertrag wird das Kaufobjekt beschrieben und der fixe Kaufpreis festgelegt. Das Kaufobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen). Die Zahlung des Kaufpreises wird mit der Eigentumsübertragung fällig (bis dato keine Interessenten für Baurechtsverträge).

B. Erschliessungsvertrag

Der Erschliessungsvertrag regelt die Arealerschliessung/Feinerschliessung. Darin sind die geschätzten Erschliessungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungskosten aufgeführt sowie der jeweilige Anteil davon für den Käufer/Baurechtsnehmer. Für die Erschliessungskosten werden von den Betrieben Vorschusszahlungen gemäss Baufortschritt verlangt.

Reservierungen und Verkäufe

Für vier Parzellen bestehen aktuell Reservationsverträge. Für den Baubereich A besteht eine Kaufrechtsvereinbarung.

Der Stadtrat beabsichtigt, alle fünf reservierten Grundstücke in den kommenden Monaten zu verkaufen. In Kompetenz des Stadtrats fallen dabei die Verkäufe an:

- Schnell Medical AG, Au-Wädenswil (Kat.-Nr. 13529)
- Corti Peter AG Transporte, Bäch (Kat.-Nr. 13530)
- Haab Bossert GmbH, Wädenswil (Kat.-Nr. 13531)

Die Kaufrechtsvereinbarung für die Parzelle Kat.-Nr. 13526 und der Kaufvertrag für die Parzelle Kat.-Nr. 13532 sind gemäss Art. 25e GO dem Gemeinderat zu unterbreiten, da deren Landwert mehr als CHF 2 Mio. beträgt. Es geht um folgende Käufer und Landpreise:

<u>Kat.-Nr. 13526</u>	Landpreis: CHF 6'290'520.00
	Käufer: Arbeitsgemeinschaft Baufeld A
	- Huber Getränkehandlung AG, Zürich
	- Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren
	- Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich

<u>Kat.-Nr. 13532</u>	Landpreis: CHF 2'354'600.00
	Käufer: Füchslin Baugeschäft AG, Samstagern

In diesem Vertrag sind noch geringfügige Änderungen möglich, zum Beispiel bezüglich genauer Landfläche. Der Stadtrat soll berechtigt werden, Bereinigungen vorzunehmen, die technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.

Alle Vertragspartner entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee und erfüllen die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans.

Die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG sucht, wie schon länger bekannt ist, einen Standort für eine regionale Busgarage mit Werkstatt. Die Stadt Wädenswil bietet Hand hierzu mit der Auflage, die Busgarage bestmöglich in den Boden zu versenken, damit über ihr weitere Gewerberäume möglich sind. Zudem ist ein Teil der Busgarage tagsüber als Parkgarage für Mitarbeitende des Areals zur Verfügung zu stellen. Das von der SZU beauftragte Busunternehmen bringt über 80 Arbeitsplätze nach Wädenswil, allerdings kein direktes Steuersubstrat für Wädenswil.

Über dem Busdepot entstehen Gewerbe- und Lagerräume sowie ein Kletterzentrum. Die Huber Getränkehandlung AG realisiert hier Büros und ein modernes Hochregallager. Sie beschäftigt ca. 40 Mitarbeitende und wird ihren Sitz nach Wädenswil verlegen.

Das geplante Kletterzentrum wird privatwirtschaftlich von der Kletterzentrum Gaswerk AG betrieben. Mit ihrem Zuzug nach Wädenswil werden 25 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Fuchslin Baugeschäft AG, heute in Samstagern, stammt ursprünglich aus Wädenswil und zügelte weg, weil sie sich in Wädenswil mangels verfügbarem Bauland nicht entwickeln konnte.

Kat.-Nr. 13526 wird voraussichtlich von einem Investor gekauft und anschliessend an die drei Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A weitervermietet. Der entsprechende Kaufrechtsvertrag enthält eine Abtretungsvereinbarung. Dort wird der kaufrechtsberechtigten Arbeitsgemeinschaft das Recht zugestanden, das Kaufrecht an einen Dritten zu übertragen. Die Stadt als Grundeigentümerin hat dazu ihre Zustimmung gegeben.

Vertragliche Inhalte

Grundlage des Kaufvertrags ist ein Mustervertrag, der durchgehend verwendet wird. Wesentliche Inhalte des Kaufvertrags sind der Kaufpreis sowie der Beschrieb vom Baugrundstück, den zugehörigen Parkplätzen und Lagerflächen wie auch die Definition der Miteigentumsanteile an Servicestrasen, Retentions- und Erschliessungsflächen. Es wird festgehalten, dass das Kaufobjekt im heutigen bekannten Zustand verkauft wird und es lediglich grob erschlossen ist.

Im Erschliessungsvertrag, der Bestandteil des Kaufvertrags ist, werden die Modalitäten rund um den Bau der Feinerschliessung beschrieben. Diese umfasst u.a. eine Gemeindestrasse und zwei Servicestrasen, Retentions- und Erholungsflächen. Planung und Bau der Erschliessung erfolgen durch die Stadt Wädenswil, als Verkäuferin, welche die Kosten nach den Regeln des Quartierplanverfahrens weiterverrechnet. Die Aufwendungen werden offen abgerechnet und anteilmässig auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Der Kaufvertrag beinhaltet ein Rückkaufsrecht, wonach die Stadt das Land zurückkaufen kann, sofern der Käufer/die Käuferin binnen vier Jahren nicht eine Gewerbebaute erstellt und

bezogen hat, die mindestens 60% der Grundstücksfläche beansprucht. Das Rückkaufsrecht kann innert zehn Jahren ausgeübt werden und wird für diese Zeit im Grundbuch eingetragen.

Die GRPK als nicht juristisch fachliche Kommission kann diese Verträge nicht juristisch prüfen und hält fest, dass von der Stadt für diese Grundlagen Rechtsanwalt Rolf Weber von Stünzi Weber Rechtsanwälte, Horgen, das Mandat erteilt wurde.

Verkehrswert

Besondere Beachtung schenkte der Stadtrat der Frage, welchen Wert das erschlossene Areal Werkstadt ZÜRISSEE bzw. Teile davon haben. Aus finanzrechtlicher Sicht ist darauf zu achten, dass das Land nicht unter dem Verkehrswert verkauft wird, weil die Stadt sonst auf Einnahmen verzichten würde. Gemäss Zürcher Gemeindegesetz (GG) ist der Verzicht auf eine Einnahme als Ausgabe zu betrachten (§119 GG). Auch der Bezirksrat hat auf diesen Umstand hingewiesen.

Aus diesem Grund wurde für das Areal Werkstadt ZÜRISSEE eine Verkehrswertschätzung erstellt. Hierfür wurde ein anerkannter unabhängiger Gutachter beigezogen. Gemäss seiner Analyse hat das feinerschlossene Areal einen geschätzten Verkehrswert von CHF 32.9 Mio.. Dieser Betrag entspricht dem Erlös, der mit dem Verkauf aller Parzellen erreicht wird. Somit erfolgt der Landverkauf in der Werkstadt ZÜRISSEE zum Verkehrswert. Durch den Verkauf zum Verkehrswert können sämtliche zu erwartenden Kosten wie vorgesehen gedeckt werden.

Gemäss Rechtsanwalt Rolf Weber wird auf eine zweite resp. weitere Schätzungen verzichtet, da dieser Wert auch durch eine Vielzahl von Schätzungen nicht genauer werden würde. Mehrere Schätzungen ergäben mehrere verschiedene Zahlen. Der Bezirksrat wollte die erfolgte Schätzung nicht einmal entgegennehmen. Daraus lasse sich folgern, dass er auch eine zweite Schätzung nicht beachten würde. Die Stadt müsse eigenverantwortlich durch das Ganze durchgehen.

Ausblick

Der Gewerbepark kommt planmässig voran. Der Spatenstich erfolgte am 15. September 2017, und der nächste Meilenstein ist der Verkauf der fünf reservierten Flächen. Im optimalen Fall können alle fünf Verkäufe bis Ende Jahr abgewickelt werden. Das Kaufrecht für das Baufeld A kann bis zum 31. Dezember 2017 jederzeit ausgeübt werden, sofern der Grosse Gemeinderat der Stadt Wädenswil der vorstehenden Kaufrechtsvereinbarung zugestimmt hat. Damit wäre vor Fertigstellung der Erschliessung die Hälfte des Areals verkauft. Die Käufer könnten die Planung ihrer Hochbauten vorantreiben und die Stadt ihr unternehmerisches Risiko in nützlicher Frist markant reduzieren. Das Interesse an den Grundstücken der Werkstadt ZÜRISSEE ist weiterhin vorhanden, Gespräche mit weiteren Firmen laufen. Die Nachfrage wird voraussichtlich anziehen, sobald die Tiefbauarbeiten im Gang sind.

Positive Zeichen gibt es auch in der Frage des Wärmeverbunds. Bekanntlich verzichtete der Gemeinderat darauf, einen zentralen Wärmeverbund als verpflichtende Bestimmung in den Gestaltungsplan aufzunehmen. Unter anderem empfahl der Stadtrat, aus wirtschaftlichen Überlegungen von einer Verpflichtung abzusehen. Er stellte aber gleichzeitig in Aussicht, sich für Verbundlösungen einzusetzen. Nun zeichnet sich ab, dass die Haab Bossert GmbH einen Holz-Wärmeverbund erstellen wird, welcher mindestens einen Teil des Areals abdeckt.

Zusammenfassung und Antrag

Mit der Werkstadt Zürisee soll Wädenswil als Wirtschaftsstandort gefördert werden. Nach umfangreichen Vorarbeiten starten in Kürze die Arbeiten an der Erschliessung. Gleichzeitig können erste Parzellen verkauft werden. Die interessierten Firmen entsprechen – gemäss Stadtrat – den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee.

Die Bonität aller Interessenten wurde bisher nicht geprüft, da, gemäss Auskunft des Anwaltsbüros, kein Anlass dazu bestand.

Zu beachten sei, dass die Eigentumsübertragung gegen die volle Bezahlung des Kaufpreises erfolge und dass alsdann mit einem Bau erst begonnen werden dürfe, wenn die bis Baubeginn fälligen Zahlungen der Erschliessung bezahlt seien.

Anträge

- Die einstimmige GRPK beantragt, auf die Weisung 23 einzutreten.

- Die einstimmige GRPK beantragt,
 1. dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13526, Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 6'290'520.00 an die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandlung AG, Zürich, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich, zuzustimmen.

 2. dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13532, Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 2'354'600.00 an die Fuchslin Baugeschäft AG, Samstagern, zuzustimmen. Der Stadtrat wird ermächtigt, vor der notariellen Beglaubigung geringfügige Änderungen am Vertrag vorzunehmen, sofern sie technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Christina Zurfluh
Präsidentin

Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 05. Oktober 2017