

Mitglieder

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin
Christian Gross, Vizepräsident
Cornelia Dätwyler
Judith Fürst
Rita Hug
Angelo Minutella
Martin Schlatter
Adrian Stocker
Lukas Wiederkehr

Bericht und Antrag zur Weisung 5 - Werkstadt Zürisee: Landverkauf

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13528 (Baufeld C), Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 5'088'200.- an die MAXIMA Invest AG, Sihlhaldenstrasse 12, 8803 Rüschlikon, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat zum Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu wurde das Grundstück alt Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof zum Gewerbe- und Technologiestandort "Werkstadt Zürisee" entwickelt und erschlossen. Es wird parzellenweise an Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben.

Die Arbeiten am Projekt begannen 2012. Wesentliche Schritte waren die Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft, die Marktabklärungen, die Ausarbeitung des Gestaltungsplans, die Planung und der Bau der Erschliessungsanlagen sowie – während der ganzen Zeit – Gespräche mit interessierten Firmen.

Im Projektverlauf waren mehrere politische Entscheide nötig. Am 1. September 2014 genehmigte der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. alt 13502 (Weisung 35 vom 27. Januar 2014), bestätigt an der Urne am 30. November 2014. Am 18. Januar 2016 setzte der Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee fest (Weisung 9 vom 29. Juni 2015). Als nächstes bewilligte er am 22. Mai 2017 den Erschliessungskredit (Weisung 19 vom 23. Januar 2017), der von der Bevölkerung am 9. Juli 2017 an der Urne ebenfalls gutgeheissen wurde. Damit konnte mit den Bauarbeiten für den Gewerbepark begonnen werden. 2017 wurden auch erste Landverkäufe genehmigt. Davon fielen zwei in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Am 6. November 2017 stimmte er dem Verkauf an die Fuchslin/Marti AG und dem Kaufrechtsvertrag zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A zu (Weisung 23 vom 21. August 2017).

Die vorliegende Weisung behandelt den Verkauf der 5'997 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. 13528 (genannt Baufeld C). Es handelt sich um eine städtische Liegenschaft im Finanzvermögen. Gemäss Art. 25e Gemeindeordnung (GO) liegen Verkäufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ab CHF 2 Mio. in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

2. Vertragskonzept

Betriebe, 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 den Erschliessungsvertrag.

A. Kauf- / Baurechtsvertrag

Der Kaufvertrag (Baurecht fand bisher kein Interesse) beschreibt das Kaufobjekt und legt den fixen Kaufpreis fest. Das Kaufobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen). Der Kaufpreis wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

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. Die Bauarbeiten für die Erschliessung sind abgeschlossen. Die Kosten für die Erschliessung werden nach der Eigentumsübertragung in Rechnung gestellt.

3. Verkauf Parzelle Kat.-Nr. 13528 (Baufeld C)

Drei Firmen aus der Region beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu nutzen. Es sind dies:

- Stutz Medien AG, Wädenswil: Einst als Druckerei gegründet ist Stutz Medien heute ein umfassender Dienstleister im Bereich Marketing, Kommunikation und Medienproduktion.
- Mantel Digital AG, Wädenswil: Mantel Digital ist spezialisiert auf Druckmaschinen und Dienstleistungen im Bereich Digital- und Siebdruck.
- Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG, Horgen: SSM stellt Textilmaschinen her und ist eine Tochtergesellschaft des Rieter-Konzerns mit Sitz in Winterthur.

Die Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG, Horgen, beschäftigt ca. 120 Mitarbeitende, die beiden Betriebe Stutz Medien AG und Mantel Digital AG beschäftigen zusammen rund 40 bis 50 Mitarbeitende. Alle drei Firmen sind auf der Suche nach einem neuen Standort, der zu ihrer Geschäftsentwicklung passt. Die drei Betriebe entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee und den Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans.

Die drei Firmen haben sich in einer einfachen Gesellschaft organisiert und beabsichtigen mithilfe eines Investors einen gemeinsamen Neubau zu erstellen. Investorin und Käuferin der Parzelle ist die MAXIMA Invest AG mit Sitz in Rüschlikon, welche das Grundstück Kat.- Nr. 13528 zum Landpreis von CHF 5'088'200.- erwerben will. Zwischen den Betrieben und dem Investor wurden rechtsgültige, langjährige Mietverträge abgeschlossen.

4. Vertragliche Inhalte

Grundlage des Kaufrechtsvertrags (vgl. Beilage) ist ein Mustervertrag, der durchgehend verwendet wird. Wesentliche Inhalte des Vertrags sind der Kaufpreis sowie der Beschrieb des Baugrundstücks, den zugehörigen Parkplätzen und Lagerflächen wie auch die Definition der Miteigentumsanteile an Servicestrassen, 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 Servicestrassen, 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.

5. Verkehrswert

Besondere Beachtung schenkte der Stadtrat der Frage, welchen Wert das nunmehr erschlossene Areal Werkstadt Zürisee 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. Der Verzicht auf eine Einnahme ist finanzrechtlich gleich zu behandeln wie eine Ausgabe. Auch der Bezirksrat hat auf diesen Umstand hingewiesen.

Aus diesem Grund wurde für das Areal Werkstadt Zürisee 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 Zürisee zum Verkehrswert. Durch den Verkauf zum Verkehrswert können sämtliche zu erwartenden Kosten wie vorgesehen gedeckt werden.

6. Ausblick

Wird dem vorliegenden Antrag zugestimmt, soll nach Möglichkeit Ende 2018 / Anfang 2019 die Eigentumsübertragung der Parzelle Kat.-Nr. 13528 erfolgen. Es verbleibt in der Werkstadt Zürisee damit noch eine Parzelle Kat.-Nr. 13533 mit ca. 1'850 m², die weder verkauft noch mittels Vereinbarung reserviert ist.

Die Planungen auf den reservierten bzw. verkauften Baufeldern kommen gut voran. Für drei Parzellen liegen bewilligte Baugesuche vor. Das erste Gewerbegebäude ist im Bau und wird im Herbst 2019 bezogen. Die Planungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 13526 (Baufeld A, Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandel AG, Zürich; Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren; Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich) sowie auf dem Baufeld B (Kern & Sammet AG) laufen. Alles in allem ist die Werkstadt Zürisee auf gutem Wege zum anvisierten Gewerbe- und Technologiestandort von überregionaler Bedeutung.

7. Zusammenfassung und Antrag

Mit der Werkstadt Zürisee soll Wädenswil als Wirtschaftsstandort gefördert werden. Der Stadtrat will ortsansässigen Firmen eine Entwicklung ermöglichen, neue Arbeitsplätze ansiedeln und den Anteil der Steuern von juristischen Personen stärken. Die interessierten Firmen entsprechen dem Projekt Werkstadt Zürisee.

Anträge

Mit den zusätzlich erhaltenen Informationen (Handelsregisterauszug, Betreuungsauskunft, fachmännische Einschätzung) über die Investitionsfirma Maxima Invest AG kann die GRPK diesem Geschäft zustimmen.

- Die grossmehrheitliche GRPK beantragt, auf die Weisung 5 einzutreten.
- Die grossmehrheitliche GRPK beantragt, dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13528 (Baufeld C), Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 5'088'200.- an die MAXIMA Invest AG, Sihlhaldenstrasse 12, 8803 Rüschlikon, zuzustimmen.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Christina Zurfluh
Präsidentin

Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 20. September 2018