

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 7 - Werkstatt Zürisee: Landverkauf Baufeld A

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13526 (Baufeld A), Werkstatt Zürisee, zum Preis von CHF 6'290'520.- an die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich, mit langfristigen Mietverträgen zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandlung AG, Zürich, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich, 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 Werkstatt 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 Erschliessungs-Bauarbeiten für den Gewerbepark begonnen werden. Diese Arbeiten sind seit Frühherbst 2018 abgeschlossen.

2. Rückblick Parzelle Kat.-Nr. 13526 (Baufeld A)

Seit 2017 werden auch Landverkäufe getätigt, wobei Verkäufe ab CHF 2 Mio. in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegen (Art. 25e Gemeindeordnung).

Baufeld A, das Gegenstand des vorliegenden Geschäfts ist, war bereits einmal zur Beschlussfassung im Gemeinderat. Am 6. November 2017 stimmte er einem Kaufrechtsvertrag zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A zu (Weisung 23 vom 21. August 2017). Das Kaufrecht war zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2017 und wurde nicht genutzt. Grund dafür war die Finanzierungsfrage. Für den Kauf des Landes und den Bau des Gewerbegebäudes benötigte die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A einen Investor. Die Suche nach dem geeigneten Investor erforderte mehr Zeit als erwartet. Dies teilten die Betriebe der Stadt mit und signalisierten, dass sie weiterhin Interesse am Landkauf hätten. Der Stadtrat erklärte sich bereit, die Konditionen der Kaufrechtsvereinbarung formlos bis am 30. Juni 2018 oder, sofern das Baugesuch bis 28. Februar 2018 eingereicht wird, bis zum Vorliegen der Baubewilligung weiter gelten zu lassen. Im Gegenzug leistete die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A eine weitere Reservationszahlung.

Das Vorgehen hat sich als zielführend erwiesen. Das Baugesuch wurde fristgerecht eingereicht, die Planung ist weit vorangeschritten. Die Investorensuche konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Bereits anfangs 2019 möchten die Firmen nach Möglichkeit mit den Bauarbeiten beginnen.

Damit sind die beteiligten Partner bereit für den Landverkauf. Da das am 6. November 2017 bewilligte Kaufrecht zeitlich befristet war, gelangt der Stadtrat in dieser Sache nochmals an den Gemeinderat. Gegenstand ist nun ein Kaufvertrag. Materiell hat sich nichts geändert. Beantragt wird weiterhin der Verkauf der 8'109 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. 13526 (genannt Baufeld A) zu gleichbleibenden Konditionen.

3. Vertragskonzept

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

a) einen Kauf- oder Baurechtsvertrag und

b) einen separaten Erschliessungsvertrag,

die einen integrierenden Bestandteil des Kauf- oder Baurechtsvertrags bilden.

A. Kauf- / Baurechtsvertrag

Der Kaufvertrag 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 und die Arealentwicklung weit fortgeschritten. Die Kosten für die Erschliessung werden nach der Eigentumsübertragung in Rechnung gestellt.

4. 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.

5. Vertragspartner

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.

6. Ausblick

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.

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

Die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A realisiert das Projekt mithilfe eines Investors, der das Land kauft und das Gebäude erstellt. Käuferin der Parzelle ist die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich mit Sitz in Zürich, welche das Grundstück Kat.-Nr. 13526 zum Landpreis von CHF 6'290'520.- erwerben will. Zwischen den Betrieben und der Investorin wurden langfristige Mietverträge ausgehandelt. Diese Verträge liegen vor.

Dass sich der Verkauf dieser Parzelle zeitlich verzögert hat, ist einerseits dem tragischen Tod des Geschäftsinhabers der Huber Getränke AG geschuldet und andererseits der Tatsache, dass die Suche nach einem geeigneten Investor etwas länger dauerte als erwartet. Allenfalls war der ursprüngliche Zeitplan zu ehrgeizig.

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.

Zusammenfassung und Antrag

Mit der Werkstadt Zürisee soll Wädenswil als Wirtschaftsstandort gefördert werden. Dieser Verkauf ist ein weiteres Puzzleteil dazu.

Anträge

- Die einstimmige GRPK beantragt, auf die Weisung 7 einzutreten.
- Die einstimmige GRPK beantragt, dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13526 (Baufeld A), Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 6'290'520.- an die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich, mit langfristigen Mietverträgen zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandlung AG, Zürich, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich, zuzustimmen.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Christina Zurfluh
Präsidentin

Karin Pfister
Protokollführerin

Wädenswil, 02. November 2018