

---

**Protokollauszug**

37. Sitzung vom 5. Dezember 2022

282    0.5.4    2022.1369    **Interpellation der FDP-Fraktion Werkstadt Zürisee vom  
24. Juni 2022  
Beantwortung**

**1. Wortlaut der Interpellation**

Die folgende Interpellation ist am 24. Juni 2022 eingegangen und am 5. September 2022 überwiesen worden:

Seit der Weisung Nr. 35 zum Kauf Baugrundstück Kat. Nr. 12894 (Industriezone A), Rütihof, sind gut 8 Jahre vergangen. Es ist Zeit für eine Zwischenbilanz und Standortbestimmung. Mit dem Kauf des Grundstücks «Rütihof» verfolgte der Stadtrat die drei folgenden Ziele:

- Sicherstellen des Verbleibens von Firmen und Arbeitsplätzen in Wädenswil
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung des Anteils juristischer Personen am Steueraufkommen

In der damaligen Weisung wurde zudem der Grundsatz festgelegt, dass die Stadt nur effektive Kosten an die Erwerber weiterbelasten wolle.

Ein Grossteil der Grundstücke sind veräussert und zwischenzeitlich entwickelt und bebaut worden. Aber ein Teil der Flächen ist noch im Eigentum der Stadt.

**Fragen:**

1. Was ist der Stand der Anbindung von Käufern bzw. Baurechtsnehmern in der Werkstadt Zürisee:
  - In absoluten Zahlen und in % insgesamt sowie pro Baufeld und nach Art der Käuferschaft (Immobilieninvestor vs. Selbstnutzer)
  - Bisheriger Kostendeckungsgrad (im Vergleich mit Kaufpreis plus aufgelaufenen internen und externen Planungs- und Erschliessungskosten)
  - Inwieweit sind in den Veräusserungspreisen Finanz- und Risikokosten berücksichtigt?
  - Was ist der aktuelle Stand an Reservationsverträgen für die Veräusserung oder Baurechtsvergabe weiterer Flächen?
2. Wir bitten den Stadtrat um einen Zwischenstand zum Grad der Erreichung der drei Ziele mit Werkstadt Zürisee. Insbesondere beim Steueraufkommen der Käufer und Baurechtsnehmer der Werkstadt Zürisee bitten wir um konkrete (anonymisierte) Informationen.
3. Landwerte sind dynamisch, nicht statisch. Sie verändern sich über die Zeit. Jetzt, wo die noch unveräusserten Grundstücke Werkstadt Zürisee schon über 5 Jahre im

Eigentum der Stadt stehen, die Grundstückspreise in den letzten Jahren generell gestiegen und auch die allgemeinen Inflationsraten wieder deutlich positiv sind, möchten wir vom Stadtrat wissen, welche Flexibilität er hat, die Verkaufspreise nach Möglichkeit an die Marktgegebenheiten anzupassen (allgemeine Preisentwicklung, Finanz- und Risikokosten).

Der FDP-Fraktion sind gute Standortbedingungen für bestehende und neu zuziehende Unternehmen, die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen sowie die Erhöhung des Steuersubstrats juristischer Personen ein grosses Anliegen. Gleichzeitig sorgt sich die FDP aber auch um das finanzielle Gleichgewicht der Stadt.

## 2. Antwort des Stadtrats

**Frage 1:** Was ist der Stand der Anbindung von Käufern bzw. Baurechtsnehmern in der Werkstadt Zürisee:

- In absoluten Zahlen und in % insgesamt sowie pro Baufeld und nach Art der Käuferschaft (Immobilieninvestor vs. Selbstnutzer)
- Bisheriger Kostendeckungsgrad (im Vergleich mit Kaufpreis plus aufgelaufenen internen und externen Planungs- und Erschliessungskosten)
- Inwieweit sind in den Veräusserungspreisen Finanz- und Risikokosten berücksichtigt?
- Was ist der aktuelle Stand an Reservationsverträgen für die Veräusserung oder Baurechtsvergabe weiterer Flächen?

**Antwort:** Die nachfolgende Grafik zeigt die Parzellierung auf dem Areal Werkstadt Zürisee. Der Gewerbepark besteht aus acht Baufeldern. Sechs Baufelder sind verkauft, die beiden Baufelder B und D5 sind noch im Besitz der Stadt. Es sind also 75% der Baufelder verkauft. Ähnlich ist das Verhältnis von verkauft / nicht verkauft in Bezug auf das realisierbare Bauvolumen. Bezüglich beiden noch nicht verkauften Baufeldern B und D5 steht die Stadt in Kontakt mit interessierten Käufern, formelle Reservationsverträge bestehen zurzeit keine.



Bei der Art der Käuferschaft zeigt sich, dass auf grossen Baufeldern andere Ansätze gewählt werden als auf kleineren. Die beiden grossen Baufelder A (SZU, Huber Getränkehandel, Kletterhalle) und C (SSM, Stutz Medien, Mantel Digital u.a.m.) wurden von den Nutzenden initiiert und beplant. Sie suchten jedoch einen externen Investor, der die Bauten finanzierte und der mit den Nutzern langjährige Mietverträge abschloss. Auf den kleineren Baufelder D1, D2, D3 und D4 wurden die Gebäude in der Regel durch den Hauptnutzer finanziert.

Veräusserungen im Baurecht sind bisher mangels Nachfrage keine erfolgt, was vermutlich mit den attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten der letzten Jahre auf dem Finanzmarkt zusammenhängt.

Die Kosten für das Projekt inklusive der interne Aufwand werden durch die Landverkäufe und die Erschliessungsverträge gedeckt. Aktuell bestehen ausreichend Reserven zur Abdeckung der erwähnten Risiken und für Unvorhergesehenes.

**Frage 2:** Wir bitten den Stadtrat um einen Zwischenstand zum Grad der Erreichung der drei Ziele mit Werkstadt ZÜRISSEE. Insbesondere beim Steueraufkommen der Käufer und Baurechtsnehmer der Werkstadt ZÜRISSEE bitten wir um konkrete (anonymisierte) Informationen.

**Antwort:** Seit den 1990er Jahren hat Wädenswil Firmen und Arbeitsplätze verloren. Mit dem Gewerbepark Werkstadt ZÜRISSEE ist es gelungen, diesen Trend zu brechen. Endlich konnte die Stadt Wädenswil Firmen, die Flächen suchten, wieder attraktive Angebote machen. Ortsansässige Firmen konnten sich hier entwickeln, neue Firmen und neue Arbeitsplätze sind dazu gekommen.

Wie die Interpellanten richtig erwähnen, verfolgt die Stadt Wädenswil mit der Werkstadt ZÜRISSEE drei Ziele. Es sind dies:

- Ortsansässigen Firmen eine Entwicklungsperspektive anbieten
- Neue Arbeitsplätze ansiedeln
- Stärkung des Anteils juristischer Personen am Steueraufkommen

Die beiden ersten Ziele wurden vollumfänglich erreicht. Auf dem Gewerbeareal finden sich sowohl ortsansässige Firmen als auch solche, die sich neu angesiedelt haben und die ohne Werkstadt ZÜRISSEE vermutlich nicht nach WÄDENSWIL gekommen wären. Insgesamt wirtschaften auf dem Areal aktuell 14 Firmen mit total 350 Mitarbeitenden. Bis in einigen Jahren, wenn das Areal voll ausgebaut ist, dürften es 25 bis 30 Firmen mit 500 bis 600 Mitarbeitenden sein. Am Rande sei bemerkt, dass sich der Zuwachs an Arbeitsplätzen positiv auf die Rangierung von WÄDENSWIL in handelsüblichen Gemeindevergleichen auswirkt (bspw. Handelszeitung).

Zum dritten Ziel, der Stärkung des Anteils juristischer Personen am Steueraufkommen, sind nur eingeschränkte und allgemeine Aussagen möglich. Dies liegt zum einen am Steuergeheimnis und zum anderen an der relativ kurzen Zeitspanne seit der Ansiedlung. Die meisten Firmen sind in den Jahren 2020 und 2021 zugezogen und mussten als erstes die Covid-Pandemie bewältigen.

Zweifellos verfügen einige Firmen auf dem Areal über das Potenzial, gute Steuerzahlerinnen zu sein oder zu werden. Aus den statistischen Daten des Kantons ZÜRICH lässt sich allerdings bislang kein klarer Trend erkennen. Der Anteil juristischer Personen an den allgemeinen Gemeindesteuern der Stadt WÄDENSWIL lag 2019, also im Jahr vor den meisten Zuzügen und gleichzeitig vor Beginn der Coronakrise, bei 6,9 Prozent. 2021 lag der Anteil juristischer Personen an den allgemeinen Gemeindesteuern bei 7,2 Prozent.

**Frage 3:** Landwerte sind dynamisch, nicht statisch. Sie verändern sich über die Zeit. Jetzt, wo die noch unveräusserten Grundstücke Werkstadt ZÜRISSEE schon über 5 Jahre im Eigentum der Stadt stehen, die Grundstückpreise in den letzten Jahren generell gestiegen und auch die allgemeinen Inflationsraten wieder deutlich positiv sind, möchten wir vom Stadtrat wissen, welche Flexibilität er hat, die Verkaufspreise nach Möglichkeit an die Marktgegebenheiten anzupassen (allgemeine Preisentwicklung, Finanz- und Risikokosten).

**Antwort:** In der Weisung 35 vom 27. Januar 2014 zum «Kauf des Baugrundstücks Kat. Nr. 12894 (Industriezone A), Rütihof» schreibt der Stadtrat zusammenfassend, er wolle das Bauland erwerben, um es «für das Gewerbe zu aktivieren, zu entwickeln und zu kostendeckenden Preisen (...) abzugeben.» Es handelt sich um eine politische Selbstverpflichtung, die gewisse Anpassungen über die Zeit sicherlich zulässt. Wenn es mit den derzeitigen Interessenten der beiden noch nicht verkauften Baufelder zu keinem Abschluss kommen würde, wäre eine Preisanpassung denkbar. Wichtig ist dem Stadtrat, dass die öffentliche Hand weiterhin nicht als Treiberin der Landpreise wahrgenommen wird.

Insgesamt kommt der Stadtrat zu folgendem Fazit:

Mit dem Gewerbepark Werkstadt ZÜRISSEE konnte aufgezeigt werden, dass es auch in einer Region mit hohen Bodenpreisen möglich ist, Gewerbeflächen zu

konkurrenzfähigen Preisen anzubieten. Damit konnte der Wirtschaftsstandort erheblich gestärkt werden. Die positive Wirkung reicht über das Areal hinaus. Weitere Industrieareale befinden sich inzwischen auch in Entwicklung.

Der Stadtrat wird sich weiterhin dafür engagieren, Firmen in Wädenswil zu halten und neue anzusiedeln. Er begleitet hierzu Eigentümerinnen und Eigentümer von Industriebranchen aktiv und ist bestrebt, die Rahmenbedingungen stetig zu verbessern. Schlüsselfaktoren sind verfügbare Flächen, geeignete raumplanerische Vorgaben, je nach Branche eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und/oder an das Strassennetz, eine hohe Lebensqualität mit guten Bildungsstätten und konkurrenzfähige steuerliche Bedingungen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Präsidiales, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Interpellation der FDP-Fraktion, vom 24. Juni 2022, überwiesen am 5. September 2022, betreffend Werkstatt Zürisee, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Mitglieder des Gemeinderats
  - Mitglieder des Stadtrats
  - Abteilung Präsidiales
  - Abteilung Finanzen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez  
Stadtschreiberin



Versand: 16. Dezember 2022