
Protokollauszug

32. Sitzung vom 25. September 2023

198 6.1.6.3 2021.234 **Wohnen/Gewerbe, Büelenstrasse 5/7, 2022 - 2024
Kreditbewilligung Ersatzneubau Mehrfamilienhäuser,
Weisung an den Gemeinderat (Weisung 15)**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Überbauung der Büelenhäuser in der Büelenstrasse 5 und 7 auf dem MEWA Areal mit 2 Mehrfamilienhäusern wird ein Verpflichtungskredit von CHF 15.5 Mio. +/- 15% (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. CHF 1.72 Mio. des Verpflichtungskredits werden durch die Einnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile vom 4. August 2022 finanziert.
3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand April 2023) bis zur Bauausführung.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaft WE5281 Büelenstrasse 5 und 7

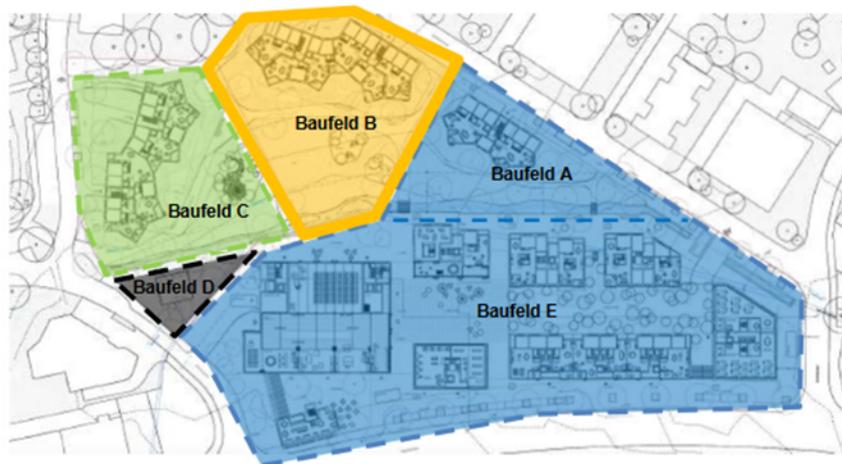
Nach einer positiven Volksabstimmung am 28. November 2010 hat die Stadt Wädenswil die Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 zum Preis von CHF 3'005'000 gekauft. Ziel war es, zur Erhaltung von günstigem Wohnraum in Wädenswil einen aktiven Beitrag zu leisten. Sämtliche 12 Mietverhältnisse wurden von der Stadt übernommen. Gleichzeitig wollte sich die Stadt so die Möglichkeit sichern, bei der Entwicklung und Neugestaltung des angrenzenden grossflächigen Industrieareals mitzuwirken. Das Grundstück umfasst 2'832 m² und befindet sich in der Zone W3/55 %.

1.2 Gestaltungsplan und Richtprojekt

Die städtische Liegenschaft müsste dringend total saniert werden, was aber als nicht wirtschaftlich betrachtet wird. Aus diesem Grund hat die Stadt Wädenswil zusammen mit der Blattmann Metallwarenfabrik AG (MEWA AG) und dem Baukonsortium für das Baufeld C ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das siegreiche Projekt wurde im Folgenden zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Für das MEWA-Areal (Baufeld E) sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke mit bestehenden Wohnbauten im Eigentum der Stadt Wädenswil (Baufeld B), die Tennisbau GmbH (Baufeld D), das Baukonsortium B6/8 (Baufeld C) sowie für die

überbauten Grundstücke im Eigentum der Blattmann Metallwarenfabrik AG (Baufeld A) wurde der private Gestaltungsplan MEWA durch den Gemeinderat am 6. Februar 2023 festgesetzt. Das Geschäft liegt zurzeit beim Kanton Zürich zur Genehmigung vor. Auf dem Baufeld D befindet sich ein Holzchalet (Baujahr 1927). Dort sind keine Baumassnahmen vorgesehen.

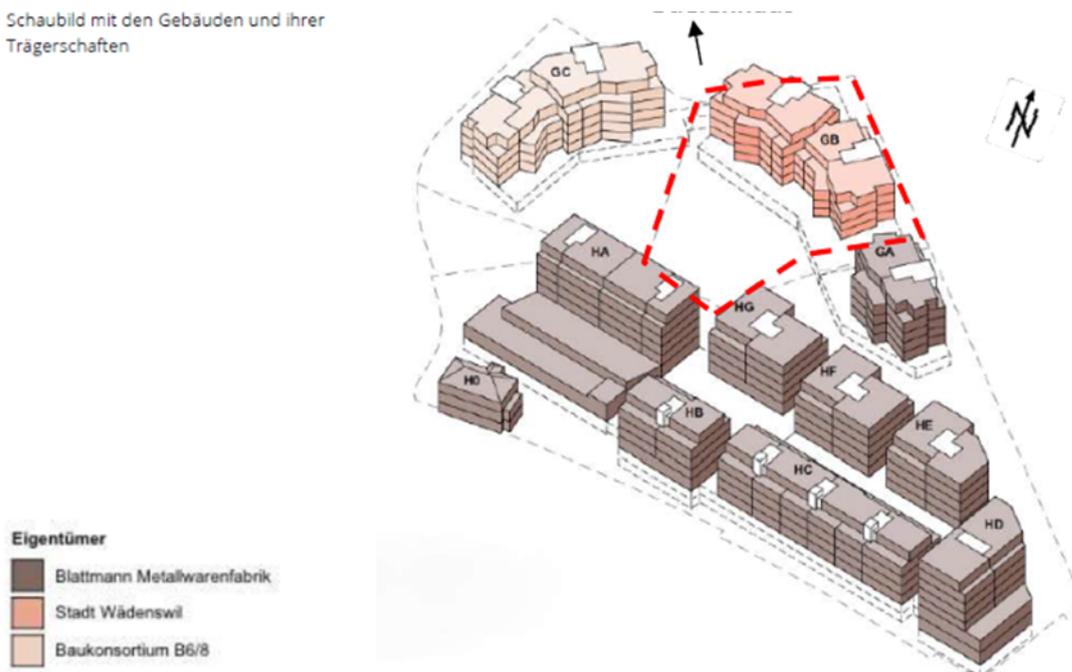
Gesamtsituation
MEWA-Areal
mit Baufeldern A bis E



Das Richtprojekt über die Baufelder A/B/C ist für die Überbauung der städtischen Parzelle zwingend zu übernehmen. Auf der Parzelle der Stadt Wädenswil sieht das Richtprojekt ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Es können damit voraussichtlich 26 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum realisiert werden. Es ist eine gemeinsame Tiefgarage mit den Überbauungen der Baufelder A und C geplant.

Büelenhäuser

Schaubild mit den Gebäuden und ihrer Trägerschaften



Eigentümer

- Blattmann Metallwarenfabrik
- Stadt Wädenswil
- Baukonsortium B6/8

1.3 Bisherige Bemühungen

Zu Beginn war für die Realisierung dieses Projekts geplant, die städtische Parzelle im Baurecht an einen externen Bauträger abzugeben. Am 1. November 2021 führte die Stadt Wädenswil hierzu eine öffentliche Ausschreibung über die Abgabe der Parzelle im Baurecht durch. Ziel war es, einen gemeinnützigen Bauträger zu finden, welcher günstigen Wohnraum realisiert. Die Ausschreibung wurde zusammen mit dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich erarbeitet. Es ging eine Bewerbung ein, welche aber später zurückgezogen wurde.

Aufgrund der fehlenden Angebote wurden die Bedingungen gelockert (Möglichkeit altersgerechtes Wohnen zu integrieren, tieferer Preis und Flexibilität bzgl. weiteren Bedingungen). In der Folge wurden mögliche gemeinnützige Bauträger im Bereich «Preisgünstiges Wohnen» und «Altersgerechtes Wohnen» gezielt angesprochen. Die verschiedenen Aktivitäten führten zu einer Offerte, welche als ungenügend eingestuft wurde.

2022 und 2023 wurden weitere Bestrebungen angestellt, um einen Interessenten zu finden, der bereit wäre eine Überbauung im Baurecht zu realisieren. Keine dieser Bestrebungen war erfolgreich.

1.4 Verkaufsverhandlungen

Im Dezember 2022 hat der Stadtrat die Abteilung Finanzen beauftragt, mit zwei prädestinierten Käufern Verkaufsverhandlungen bezüglich des Verkaufs der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 aufzunehmen. Das Ziel war es die Anforderungen der Stadt Wädenswil (Altersgerechtes Wohnen, Bevorzugung von in Wädenswil wohnhaften Personen usw.) durch Dritte umsetzen zu lassen. Die Verhandlungen wurden vonseiten der Stadt abgebrochen, da sich diese nicht in Richtung des vom Stadtrat erhofften Ergebnisses entwickelten.

1.5 Weitere Interessenten

Anschliessend wurden mit verschiedenen Interessenten weitere Gespräche geführt. Dies waren:

- Drei verschiedene Baugenossenschaften. Eine sagte ab, zwei konnten die zeitlichen Anforderungen nicht erfüllen.
- Zwei private Anbieter, welche bereit wären, die Anforderungen der Stadt umzusetzen und das Grundstück im Baurecht zu übernehmen. Allerdings handelte es sich um gewinnorientierte Unternehmen, weshalb die Einflussnahme der Stadt auf die Mietzinse nicht möglich gewesen wäre.

1.6 Handlungsoptionen

In der Folge standen folgende Alternativen zur Verfügung:

- 1) Die Stadt Wädenswil unternimmt im Moment nichts und stellt weiter den günstigen Wohnraum in den zwei bestehenden alten, unsanierten Häusern zur Verfügung.
- 2) Die Stadt Wädenswil baut selbst die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Wohnungen altersgerecht und vermietet sie analog den Vorgaben der Alterssiedlungen in einer Mischung zwischen Kostenmiete und Marktpreisen.
- 3) Die Stadt Wädenswil verhandelt mit den zwei privaten Interessenten das beste Angebot bzgl. Leistung und Preis und überlässt die Liegenschaften im Baurecht.
- 4) Die Stadt Wädenswil sucht den Kontakt zu weiteren «nahestehenden» Investoren, und verkauft das Grundstück mit Auflagen bzgl. altersgerechtem Wohnen und Bevorzugung von in Wädenswil wohnhaften Personen zum Marktpreis (ca. CHF 6 Mio.).

- 5) Die Stadt Wädenswil schreibt das Projekt aus und verkauft es an den Meistbietenden ohne Auflagen.

1.7 Beurteilung der Handlungsoptionen

Der Stadtrat hat im Mai 2023 nach Abwägungen aller Optionen entschieden, die Variante 2 (selbst bauen) weiterzuverfolgen. Dies auf der Basis seiner Strategie für Immobilien im Finanzvermögen, welche er dann als Ganzes im September 2023 verabschiedet hat. Die Strategie sieht vor, altersgerechtes Wohnen in Wädenswil, Schönenberg und der Au selbst zu realisieren und damit langfristig Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner von Wädenswil zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig soll der Verkauf eines Grundstücks, das nicht für die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks geeignet ist, vorgenommen werden. Damit kann der Anstieg der Verschuldung limitiert werden.

2. Strategie im Bereich städtischer altersgerechter Wohnungen

Der langfristige Bedarf an altersgerechten Wohnungen für Einwohnerinnen und Einwohner von Wädenswil in allen Preissegmenten bedarf der Unterstützung durch die Stadt Wädenswil. Einerseits sollen die bestehenden Alterswohnungen im Tobelrai und Bin Rääbe saniert und erweitert werden. Sie werden weiterhin im kostengünstigen Preissegment verbleiben und für Ergänzungsleistungsbeziehende weitgehend bezahlbar sein.

Daneben besteht die Chance, dass die Stadt Wädenswil einige, sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke rentabler gestalten kann und gleichzeitig altersgerechtes Wohnen im mittleren Preissegment ermöglicht. Dazu eignen sich aus heutiger Sicht die Grundstücke an der Büelenstrasse 5 und 7, die Parzelle vom alten Gemeindehaus in Schönenberg (Kirchrain 2) mit dem angrenzenden Wohnhaus (Kirchrain 4) und zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück Alte Landstrasse 17 in der Au oder allenfalls auch an der General-Werdmüller-Strasse 20.

Alterswohnungen im eigenen Portfolio zu halten, hat sich bewährt. Dadurch ist die Vermietung an die Zielgruppe möglich. Wenn die Stadt Wädenswil selbst baut, hat dies eine zusätzliche Verschuldung zur Folge. Die Verschuldung für Investitionen ins Finanzvermögen hat jedoch keinen Einfluss auf die Kennzahl der Nettoschuld. Zudem können die Folgekosten (Verzinsung und Amortisation) aus den Mieterträgen finanziert werden, also ohne Belastung des Steuerhaushalts. Mit dem Grundsatz, Verwaltungsvermögen mit Eigenkapital und Finanzvermögen mit Fremdkapital zu finanzieren, werden die strategisch finanziellen Ziele nicht negativ beeinträchtigt.

Selbst wenn die Nettoschuld unverändert bleibt, führt die eigene Entwicklung der Liegenschaften zu einem Anstieg des Fremdkapitals. Dieser Anstieg soll vermieden oder limitiert werden, da eine solche Aufgabe grundsätzlich durch Dritte hätte wahrgenommen werden können. Um eine breite politische Unterstützung einer aktiven Liegenschaftspolitik zu erhalten, sollen neben Investitionen in Objekte auch Verkäufe von Objekten realisiert werden. Folglich soll die Liegenschaftspolitik nicht nur aktiv, sondern auch ausgewogen gestaltet sein.

Die Liegenschaftenstrategie für die Immobilien im Finanzvermögen wurde am 4. September 2023 durch den Stadtrat festgesetzt.

Im Zuge der Erarbeitung dieser Strategie wurde analysiert, welche Liegenschaften sich langfristig nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, Zwecke oder Interessen anbieten und somit potentiell für einen Verkauf eigenen würden. Dadurch können mindestens Teile der Investitionen finanziert werden.

Mögliche Liegenschaften, deren Verkauf geprüft werden soll, sind aktuell die Parzellen an der Johannes-Hirt-Strasse WE12491 und das Land am Rotweg unterhalb der Speerstrasse WE8461. Beide Parzellen sind unbebaut und kommen nach heutiger Beurteilung aus verschiedenen Gründen weder kurz- noch langfristig für eine städtische Nutzung nicht in Frage.

Fazit

Eine Abgabe der Liegenschaften Büelenstrasse 5 und 7 im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger ist weder für preisgünstigen Wohnungsbau noch für altersgerechtes Wohnen geglückt. Bei der Realisierung einer eigenen Überbauung hat die Stadt Wädenswil auf lange Sicht die Möglichkeit, altersgerechten, modernen und zusätzlichen Wohnraum zu Konditionen anzubieten, die etwas unter den üblichen Marktpreisen gleichartiger Wohnungen liegen. Zudem behält die Stadt Wädenswil die Vermietung in eigener Hand. Zielgruppe sind bereits in Wädenswil wohnende Menschen aus dem Mittelstand. Die Alterswohnungen Bin Rääbe und Tobelrai stehen weiterhin Personen mit Ergänzungsleistungen zur Verfügung und sollen über die nächsten Jahre saniert und erweitert werden.

3. Raumkonzept

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Richtprojekt gibt die Aussenhülle des Gebäudes vor. In der Ausgestaltung der Flächen ist die Stadt relativ frei. Mit externer Unterstützung und in Zusammenarbeit mit den Dienststellen Immobilien sowie Soziokultur und dem Alterszentrum Frohmatt wurde ein Raumkonzept für altersgerechtes Wohnen entwickelt. Dieses sieht wie folgt aus:

- Gesamtes Gebäude ist schwellenlos bzw. mit Liften erschlossen
- 15 3½ Zimmer Wohnungen mit 70-80m²
- 11 2½ Zimmer Wohnungen mit 50-60m²
- Helle, lichtdurchflutete Wohnungen
- Anordnung der Zimmer mit kurzen Gehdistanzen
- Loggias mit viel Privatsphäre
- Innenausbau auf Zielgruppe abgestimmt (schwellenlose Dusche, Anordnung und Zugänglichkeit von Geräten und Schränken usw.)
- Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse im 4. OG für Veranstaltungen, private Feiern, gemeinsames Essen usw., welcher auch dem Quartier zur Verfügung steht
- Kleiner Fitnessraum
- Besprechungszimmer, welches unter anderem von der Dienststelle Soziokultur genutzt werden kann

Ob und in welchem Umfang den Mietern weitere Dienstleistungen gegen Verrechnung der Kosten angeboten werden, soll zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Mögliche Dienstleistungen sind:

- Hauswart+: Hauswart übernimmt Aufträge der Mieter
- Soziokultur: Sprechstunde und Unterstützung vor Ort
- Alarmierungs- und Notfallkonzept
- Wäscheservice
- Dienstleistungen der in der Nähe liegenden Wohn- und Alterszentren Frohmatt und Fuhr (z.B. Benutzung Restaurant, Teilnahme an Veranstaltungen, Notfall Dienstleistungen)

Die Dienstleistungen der Spitex inkl. rollende Küche werden den Bewohnenden auf alle Fälle zur Verfügung stehen.

4. Rechtliches

4.1 Vorleistungen durch die Stadt

Aufgrund der terminlichen Verzögerung bei der Stadt Wädenswil ist ein koordiniertes Vorgehen (z.B. für die Erstellung der gemeinschaftlichen Tiefgarage) mit den anderen Bauherren innerhalb des gleichen Gestaltungsplanes in Gefahr. Die benachbarten Eigentümer müssten dann andere Lösungen für die Zufahrt zur Tiefgarage finden, die für alle Parteien deutliche Mehrkosten verursachen würde.

So stellte sich die Frage, ob die Stadt Wädenswil mit Beschluss des Stadtrats in Vorleistung gehen könnte, so dass bereits die bestehenden Häuser abgebrochen und die Tiefgarage erstellt werden könnten.

Das bereits zu dieser Frage eingeholte Rechtsgutachten kommt zum Schluss, dass die Kosten nicht auf zwei Kreditvorlagen aufgeteilt werden können. Würde dies getan, könnte der Gemeinderat nach einem Abbruch der bestehenden Gebäude nicht mehr entscheiden, ob auf einen Ersatzneubau verzichtet werden soll. Der Stadtrat hätte mit seinem Entscheid bereits Fakten geschaffen. Deshalb sei beim Gemeinderat ein Verpflichtungskredit zur Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7, Ersatzneubau, einzuholen. Die Kosten für den Abbruch der bestehenden Gebäude bildeten ebenfalls Teil des Verpflichtungskredits. Der Stadtrat sei daher nicht befugt, die Mittel für den Abbruch der bestehenden Bauten sowie für die Beteiligung an der gemeinsamen Tiefgarage in eigener Kompetenz vorab zu bewilligen.

Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat entschieden direkt einen Verpflichtungskredit beim Gemeinderat zu beantragen und im Rahmen seiner Kompetenzen die Planung bis zur Einreichung des Baugesuchs weiterzuführen. Die Einreichung des Baugesuchs und die Vergabe von wesentlichen Bauleistungen neben Architektur und direkt damit zusammenhängende Planungsleistungen werden aber erst nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat erfolgen.

Bei einer zeitlich optimalen Abwicklung dieser Weisung und damit zusammenhängenden Schritten kann ein zeitlich abgestimmtes Bauen mit den anderen zwei Bauherren erreicht werden.

4.2 Finanzvermögen / Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaft ist zurzeit im Finanzvermögen verbucht. Dies soll auch so bleiben, da die Erwirtschaftung einer Rendite auf dem Grundstück im Vordergrund bleibt. Gleichzeitig können aber ideale Ziele miterreicht werden (altersgerechtes Wohnen, Bevorzugung von in Wädenswil wohnhaften Personen).

Die Alterssiedlungen Tobelrai und Bin Rääbe sind beide im Verwaltungsvermögen verbucht. Hier steht der öffentliche Zweck im Vordergrund, nämlich das zur Verfügung stellen von preisgünstigen Alterswohnungen.

5. Finanzielles

5.1 Bisherige Kosten

Gemäss Stadtratsbeschlüssen vom 7. Oktober 2019 mit einem ersten Planungskredit von CHF 110'000 und vom 19. Dezember 2022 mit einem weiteren Planungskredit von CHF 115'000 standen insgesamt CHF 225'000 für das MEWA Projekt an bewilligten Mitteln zur Verfügung. Davon wurden seit 2019 bis heute bereits rund CHF 200'000 ausgegeben. Im Budget 2023 ist diesbezüglich nichts veranschlagt, da aufgrund der bisherigen Entscheide und Überlegungen davon ausgegangen wurde, dass für die Stadt keine umfangreicheren Kosten mehr anfallen resp. diese Kosten durch eine Drittpartei übernommen werden.

Für die Erarbeitung der Grundlagen für die Weisung an den Gemeinderat für die Erstellung des Projekts an der Büelenstrasse 5 und 7 waren jedoch weitere Mittel nötig. Der Umfang der erforderlichen Planung und die damit verbundenen Kosten können im Moment noch nicht abschliessend abgeschätzt werden.

Mit Beschluss vom 22. Mai 2023 hat der Stadtrat einen weiteren Kredit im Umfang von CHF 150'000 und somit die Erhöhung des Gesamtplanungskredits auf CHF 375'000 bewilligt. Eine weitere Erhöhung um CHF 275'000.- erfolgte zeitgleich mit der Verabschiedung dieser Weisung durch den Stadtrat. Damit können die weitere Planung und Projektierung gestartet werden.

5.2 Landkosten

Die Parzelle an der Büelenstrasse wurde 2010 für CHF 3 Mio. gekauft. Der Buchwert beträgt zurzeit CHF 3.5 Mio. Eine aktuelle Verkehrswertschätzung von Wüest und Partner ergibt einen Wert von CHF 7 Mio. Bei der Festlegung des Landwertes für die Kalkulation der Mietzinse stehen zwei gegenläufige politische Interessen im Vordergrund. Die Stadt soll einerseits faire Mieten auf Kostenbasis verlangen und andererseits haushälterisch mit ihrem Vermögen umgehen. Um beide Interessen zu berücksichtigen, wird für die Mietzinsberechnung der Mittelwert von CHF 5.25 Mio. berücksichtigt, was einem moderaten Landpreis von CHF 1'854 pro m² entspricht.

5.3 Baukosten inkl. Verwendung der Mehrwertabgabe MEWA

| | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| Projekt | MEWA Areal Wädenswil | | |
| | Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 15% (Baupreisindex April 2023) | | |
| Ersteller: | Arcanus Baumanagement | | |
| eBKP | BKP | Beschreibung | Gesamt excl. MwSt |
| B | 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF 1'183'144.00 |
| C | 2 | Konstruktion Gebäude | CHF 2'364'462.00 |
| D | 2 | Technik Gebäude | CHF 2'644'922.00 |
| E | 2 | Äussere Wandbekleidung Gebäude | CHF 1'715'842.00 |
| F | 2 | Bedachung Gebäude | CHF 330'178.00 |
| G | 2 | Ausbau Gebäude | CHF 1'844'183.00 |
| H | 3 | Nutzungsspezifische Anlagen Gebäude | CHF 35'000.00 |
| I | 4 | Umgebung Gebäude | CHF 1'159'680.00 |
| J | 9 | Ausstattung Gebäude | CHF 112'500.00 |
| V | 2 | Planungskosten | CHF 2'277'982.00 |
| W | 5 | Nebenkosten inkl. Gebühren, Versicherungen | CHF 569'496.00 |
| Y | 6 | Reserve Teuerung, 1.5% B-J | CHF 261'968.00 |
| Z | | Mehrwertsteuer 8.1% | CHF 1'174'448.00 |
| Summe B-Z Stand August 2023 (ohne Land) | | | CHF 15'673'805.00 |
| zuzüglich Kosten für die Bauherrenvertretung | | | CHF 200'000.00 |
| Gesamtkosten der Überbauung (ohne Land) | | | CHF 15'873'805.00 |
| abzüglich bereits bewilligte Planungskosten | | | CHF -400'000.00 |
| zzgl. Rundung/Unvorhergesehenes | | | CHF 26'195.00 |
| Total zu bewilligender Verpflichtungskredit | | | CHF 15'500'000.00 |

5.4 Kalkulatorische Mietzinsen

Bei heutigem Kostenstand ist mit Netto-Mietpreisen von ungefähr CHF 1'700.- bis CHF 2'500.- pro Wohnung zu rechnen. Für eine Neubauwohnung mit diesem Standard kann dies als fair bezeichnet werden.

5.5 Verwendung der Mehrwertabgabe MEWA

Im Rahmen des Gestaltungsplans MEWA wurde ein Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile zwischen der Blattmann Metallwarenfabrik AG und der Stadt Wädenswil abgeschlossen. Der Mehrwertausgleich, welcher an die Stadt Wädenswil bezahlt wird, beträgt CHF 1.72 Mio. Bezüglich Verwendung ist im Vertrag folgendes festgehalten:

«Die Stadt Wädenswil verwendet diesen Betrag ausschliesslich für Massnahmen, die der Bevölkerung im betroffenen Quartier (insbesondere Gartenhaus B, Parzelle WE5281) zu Gute kommen, für preisgünstigen Wohnraum (insbesondere Gartenhaus B, Parzelle WE5281) oder im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitskonzept (insbesondere der Energieversorgung und der Aussenraumqualität) stehen.»

Der Stadtrat möchte diesen Betrag für den Bau von Gemeinschaftsräumen im 4. Obergeschoss inkl. Dachterrasse (Details dazu vgl. Raumkonzept) verwenden. Dieses steht in erster Linie den Mieterinnen und Mietern der eigenen Liegenschaft zur Verfügung. Daneben sollen sie aber auch als Quartiertreffpunkt vom ganzen Quartier genutzt werden können. Da die Baukosten mit der Abgeltung bezahlt wurden, kann der Raum zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Es müssen lediglich die laufenden Kosten (Verwaltung, Reinigung, Unterhalt) bezahlt werden. Dies führt indirekt auch zu einer Vergünstigung der Wohnungen, da diese Kosten nicht in die Mietzinse einzuberechnen sind.

5.6 Aufwertung

Der kalkulatorisch eingesetzte Landwert von CHF 5.25 Mio. liegt um CHF 1.75 Mio. über dem aktuellen Buchwert. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt erst nach Vollendung und Vermietung. Die Bewertung findet dann zumal nach den Vorgaben des Gemeindeamtes des Kantons Zürich statt. Von einer wesentlichen Bewertungsänderung ist nach heutiger Einschätzung nicht auszugehen.

5.7 Finanzielle Folgen

| Projekt MEWA, Überbauung Büelenstrasse 5+7 | | | |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| Berechnung der Folgekosten | Zinssatz | Basiswert | Betrag |
| Verzinsung Buchwert Bauland | 2% | CHF 3'500'000 | CHF 70'000 |
| Verzinsung Baukosten netto* | 2% | CHF 14'180'000 | CHF 283'600 |
| Abschreibung und baulicher Unterhalt | 1% | CHF 15'900'000 | CHF 159'000 |
| Verwaltung und Betrieb | 8% | CHF 660'000 | CHF 52'800 |
| | | Summe Folgekosten: | CHF 565'400 |
| Mietzins ertrag aus der Vermietung | | | CHF 660'000 |
| = Nettoertrag (sofern keine Aufwertung stattfindet) | | | CHF 94'600 |
| (*unter Berücksichtigung Mehrwertabgabe) | | | |

6. Weiteres Vorgehen und Planungsstand

Um beim Projekt keine weitere Zeit zu verlieren, wurde für eine erste Planungsphase das Zürcher Büro Hosoya Schaefer Architects AG beauftragt.

Bei den sogenannten Gartensiedlungen auf den Baufeldern A, B und C sind drei Bauherren involviert, welche im Rahmen des Gestaltungsplans das Richtprojekt umsetzen. Es gibt verschiedene Bereiche, die ein gemeinsames Vorgehen zwingend notwendig machen. Dies betrifft in erster Linie den gleichzeitigen Abbruch und Bau der Tiefgarage mit einer Zufahrt für alle drei Liegenschaften. Dazu kommen weitere Punkte in der Aussenraumgestaltung. In vielen anderen Bereichen ist ein gemeinsames Vorgehen nicht zwingend, es können damit aber Synergien genutzt werden.

Bei optimalem Ablauf wird der Bau gemeinsam realisiert und durch die Synergien eine unnötige Verteuerung des Projekts verhindert.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, die Planung des Projekts weiterzuverfolgen und die Eingabe des Baugesuchs vorzubereiten. Die dazu nötigen Vergaben an Planer

und Ingenieure erfolgte in Absprache mit den übrigen Bauherren gemeinsam, da auch in der Planungsphase ein gemeinsames Vorgehen wichtig ist. Die Vergaben der Stadt sind nur bis Eingabe Baugesuch verbindlich. Die weiteren Phasen erhalten die Verbindlichkeit erst durch den Beschluss des Gemeinderats.

Die bestehenden Mietverhältnisse werden per 4. Quartal 2024 gekündigt. Die Mieterinnen und Mieter können kurzfristig auf jedes Monatsende kündigen.

Die Eingabe des Baugesuchs, Beginn des Abbruchs und weitere Auftragsvergaben erfolgen nach Zustimmung durch den Gemeinderat.

7. Terminplanung und Meilensteine

Die optimale Terminplanung sieht wie folgt aus:

| | |
|----------------|--|
| Frühjahr 2024: | Verabschiedung durch den Gemeinderat mit fakultativem Referendum Nach Ablauf der Referendumsfrist, Eingabe des Baugesuchs |
| Q1 2025: | Abbruch der bestehenden Liegenschaften |
| Q2 2025: | Beginn der Bauarbeiten |
| Ende 2026: | Abschluss der Bauarbeiten |
| 2027: | Bezug der neuen Wohnungen |

8. Zusammenfassung

Mit dieser Vorlage ist es gelungen, eine gute Lösung für die Büelenhäuser zu finden und ein ausgewogenes Projekt im Interesse der Stadt Wädenswil auszuarbeiten. Es verbindet folgende Vorteile:

- Mit altersgerechtem Wohnen für den Mittelstand kann einer steigenden Nachfrage entsprochen werden.
- Eine sinnvolle und nötige Ergänzung zu den Alterssiedlungen Bin Rääbe und Tobelrai.
- Die Wädenswilerinnen und Wädenswiler werden bevorzugt, was die Wirkung zur Entlastung des ausgetrockneten Wohnungsmarktes wesentlich erhöht.
- Die Wohnungen können zu einem fairen Preis vermietet werden.
- Das ganze Quartier profitiert von Gemeinschaftsraum mit Terrasse.
- Der finanzielle Ertrag für die Stadt ist wesentlich höher als bei einer Abgabe der Parzelle im Baurecht.
- Die Finanzierung der Investition ins Finanzvermögen erfolgt mehrheitlich aus dem Verkaufserlös von einem Grundstück aus dem Finanzvermögen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Weisung für die Kreditbewilligung von CHF 15.5 Mio. +/- 15% für den Ersatzneubau Mehrfamilienhäuser Büelenstrasse 5 und 7 wird an den Gemeinderat verabschiedet.
2. Referent des Stadtrats: Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen

3. Mitteilung an:

- Mitglieder des Gemeinderats
- Mitglieder des Stadtrats
- Abteilung Finanzen
- Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:



Esther Ramirez
Stadtschreiberin