

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderates Wädenswil

Mitglieder

Ulrich Reiter, Präsidentin
Marco Kronauer, Vizepräsident
André Zürrer
Angelo Minutella
Urs Hauser
Peter Huber
Beat Lüthi
Simon Bass
Roman Hermann

Bericht und Antrag zur Weisung 12 - Werkstatt ZÜRISSEE: Landverkauf Baufeld B

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. WE13527 (Baufeld B), Werkstatt ZÜRISSEE, zum Preis von CHF 6'370'000.- (von der MwSt. ausgenommen) für das Land, zuzüglich CHF 1'223'692 für die Kosten der Erschliessung (inkl. MwSt.) an die Methabau Real Estate AG, Horn TG, wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, vor der notariellen Beglaubigung geringfügige Änderungen am Kaufrechtsvertrag vorzunehmen, sofern sie technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.
3. 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 "Werkstatt ZÜRISSEE" entwickelt und erschlossen. Von den für Hochbauten vorgesehenen Parzellen A-D5, sind bis auf das sogenannte Baufeld B alle Grundstücke verkauft und mehrheitlich mit Gewerbebauten bebaut.

Mit dem Verkauf der letzten freien Parzelle Kat.-Nr. WE13527 (Baufeld B), mit einer Fläche von 6'172 m², soll das seit 2012 laufende Projekt abgeschlossen werden. Der Stadtrat und der Gemeinderat haben sich mehrfach mit diesem aussergewöhnlichen Projekt befasst und wegweisende politische Entscheide getroffen. In den Jahren 2017 und 2018 wurde das Areal erschlossen und parzelliert. Ab 2018 wurden die Baufelder mit zugehörigen Nebenflächen schrittweise verkauft und von den neuen Eigentümern gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans überbaut. Bei der letzten freien Parzelle (Baufeld B) handelt sich um eine städtische Liegenschaft im Finanzvermögen. Gemäss Art. 18 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (GO) liegen Verkäufe von Liegenschaften im Betrag von mehr als CHF 4'000'000 in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

2. Vertragskonzept

Bisher haben Betriebe, die eine Parzelle in der "Werkstadt ZÜRISSEE" erworben haben, folgende Verträge mit der Stadt abgeschlossen:

- a) einen Kauf- oder Baurechtsvertrag und
- b) einen separaten Erschliessungsvertrag,

Diese Verträge bilden einen integrierenden Bestandteil des Kauf- oder Baurechtsvertrags.

Die Ausgangslage ist heute jedoch eine andere. Die Erschliessungsanlagen inkl. aller baulichen Vorkehrungen sind erfolgt, abgeschlossen und deren Kosten bekannt. Der Erschliessungsvertrag ist nicht mehr erforderlich. Das Bau Feld B wird erschlossen verkauft. Im Kaufpreis inbegriffen sind das Grundstück Kat.-Nr. WE13527 mit 6'172m² und Miteigentumsanteile an den Grundstücken Kat.-Nrn. WE13537 (Servicestrasse 2) und WE13576 (Retentionsfläche). Das Kaufobjekt wird im heutigen bekannten Zustand verkauft. Im Kaufrechtsvertrag sind aufgrund von mehrwertsteuerpflichtigen Leistungen und von der Mehrwertsteuer ausgenommenen Leistungen die Kosten für das Land (CHF 6'370'000 von der MwSt. ausgenommen) und die Kosten für die Erschliessung (CHF 1'223'692 inkl. MwSt.) separat aufgeführt.

Das Kaufrecht wird befristet bis 31. Dezember 2024 eingeräumt und kann mittels eingeschriebenen Briefs an die Grundeigentümerin, die Stadt Wädenswil, ausgeübt werden. Die Ausübung hat sich auf alle im Kaufpreis inbegriffenen Flächen zu beziehen. Eine Ausübung für Teilgrundstücke, z.B. nur das Grundstück Kat.-Nr. WE13527, ist nicht möglich.

Bei den bisherigen Verkäufen musste die Eigennutzung im Vergleich mit den Mietflächen aufgezeigt und für Mietflächen langfristige Verträge vorgelegt werden. Diese Vorgabe funktioniert mit dem Konzept der «Dänkefabrik Wädi» nicht. Für den Stadtrat ist der flexible Ansatz der «Denkefabrik Wädi» jedoch nachvollziehbar und korrekt. Er erachtet das Projekt als interessante Ergänzung in der Werkstadt ZÜRISSEE, resp. für die Stadt Wädenswil und darüber hinaus. Daher soll auf den Nachweis von ausreichend Eigenflächen und / oder langfristigen Mietverträgen verzichtet werden. Damit dieses Projekt inkl. Konzept zur Umsetzung gelangt, ist im Kaufrechtsvertrag eine entsprechende Klausel enthalten, dass das Kaufrecht nur mit Zustimmung der Stadt Wädenswil auf Dritte übertragen werden darf. Diese Zustimmung kann verweigert werden, insbesondere, wenn der Erwerber nicht über die notwendige Bonität verfügt und nicht bereit ist, die Bestimmungen des Gestaltungsplans Werkstadt ZÜRISSEE sowie der «Dänkefabrik Wädi» zu übernehmen und keine Gewähr für eine einwandfreie Realisierung der Baute bietet. Sodann beinhaltet der Kaufrechtsvertrag ein Rückkaufsrecht, wonach die Stadt Wädenswil das Land zurückkaufen kann, falls die Käuferschaft binnen vier Jahren nicht eine Gewerbebaute erstellt und bezogen hat, die mindestens 60% der Grundstücksfläche überstellt. Dieses Rückkaufsrecht kann innert zehn Jahren ab Eigentumsübertragung ausgeübt werden. Der Stadtrat erachtet diese Sicherheit als ausreichend, um eine unerwünschte Planung und Bebauung unterbinden zu können.

4. Grundstücksbewertung

Gemäss finanzrechtlicher Vorgabe darf Land nicht unter dem Verkehrswert verkauft werden, weil die Stadt sonst auf Einnahmen verzichten würde und dies gemäss Zürcher Gemeindegesetz (GG) als Ausgabe zu betrachten wäre.

Der vor ca. fünf Jahren festgelegte Kaufpreis von gesamthaft CHF 7'590'000 wurde mittels Bewertung der Wüest Partner AG überprüft. Die Wüest Partner AG ermittelt für das Bau Feld B einen Marktwert per Bewertungsstichtag vom 1. Mai 2023 von CHF 7'800'000. Der Stadtrat will den Kaufpreis bei CHF 7'590'000 belassen. Im Gegenzug werden keine Kosten übernommen, für die Entsorgung von Bodenmaterial aus dem belasteten Standort, welcher sich mit einer Teilfläche im Bau Feld B befindet (gemäss Kataster der belasteten Standorte). Die Kosten für die Entsorgung des belasteten Bodens sind in der Bewertung der Wüest Partner AG nicht

berücksichtigt. Für den Stadtrat ist der Nachweis des Landverkaufs zum Verkehrswert erbracht. Durch den Verkauf zum Verkehrswert können schlussendlich sämtliche bereits entstandenen und noch zu erwartenden Kosten gedeckt werden.

5. Vertragspartner

Die Firma ContractLogistics24 AG, Freienbach SZ und die Immobilienentwicklerin Methabau Real Estate AG, Horn TG planen auf dem Baufeld B einen modularen, multifunktionalen Gewerbebau namens «Dänkefabrik Wädi» für Jungunternehmungen aus dem Life-Science-Bereich und für klassische Gewerbebetriebe.

Die Firmengruppe Methabau, vertreten durch die Herren Michael Scheiwiler und Patrik Manser, hat bereits das benachbarte Gewerbehaus mit Kletterhalle geplant und erstellt und kennt sich somit auf dem Areal bestens aus. Die Firma ContractLogistics24 AG ist spezialisiert auf die Planung und Vermarktung von Gewerbe-Immobilien. Auch sie kennt den Standort Wädenswil bestens. Ihr Inhaber und Geschäftsführer Carlo Bernasconi ist in der gesamten Deutschschweiz tätig und steht mit Unternehmungen aus verschiedenen Wachstumsbranchen (z.B. aus dem Life-Science-Bereich) in Kontakt. Zum Projekt «Dänkefabrik Wädi» gibt es einen intensiven Austausch mit der Gründerorganisation grow.

Das Projekt und Konzept der «Dänkefabrik Wädi» überzeugt, weshalb vorgeschlagen wird, die Parzelle Kat.-Nr. WE13527 an die Firma Methabau Real Estate AG mit Sitz in Horn TG zu verkaufen und hierfür einen Kaufrechtsvertrag mit Einräumung des Kaufrechts bis zum 31. Dezember 2024 abzuschliessen.

6. Kaufobjekt und Kaufpreis

Der Kaufrechtsvertrag liegt vor. Die Eckwerte sind:

- Käufer: Methabau Real Estate AG, mit Sitz in Horn TG, vertreten durch Herrn Patrik Manser von Appenzell, wohnhaft in Horn, Präsident des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift.

- Bauparzelle: Kat.-Nr. WE13527 (Baufeld B) inkl. Miteigentum an den Parzellen Kat.-Nrn. WE13537 und WE13576.

- Kaufpreis:

Land: CHF 6'370'000. (von der MwSt. ausgenommen)

Erschliessung: CHF 1'223'692 (inklusive MwSt.)

Die Zahlung des Kaufpreises wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

- Entschädigung Kaufrecht: Die Kaufrechtsberechtigte bezahlt der Stadt Wädenswil als Gegenleistung für die Einräumung des Kaufrechts eine Entschädigung von CHF 50'000. Diese Entschädigung wird bei Ausübung des Kaufrechts nicht an den Kaufpreis angerechnet.

- Verzinsung: Der Kaufpreis ist ab 1. Januar 2024 durch die Kaufrechtsberechtigte zum SNB-Leitzins zuzüglich 0.25 Prozentpunkte zu verzinsen. Die Verzinsung ist der Stadt Wädenswil jeweils anteilmässig per Quartalende innert 30 Tagen zu überweisen.

6. Ausblick

Geplant ist ein Gewerbehaus mit vier oberirdischen Geschossen (EG bis 3.OG) sowie zwei Untergeschossen. Die Etagen sind mit zwei Warenliften und einem Personenlift verbunden. Im zweiten Untergeschoss sind 87 Abstellplätze, davon 15 mit E-Ladestationen, vorgesehen. Das teilweise natürlich belichtete erste Untergeschoss und das Erdgeschoss weisen Raumhöhen von je 4,8 Metern aus und verfügen über Zufahrten und Laderampen für Last- und Lieferwagen. In den Obergeschossen sind die Räumlichkeiten für Labors, Werkstätten und Büros geplant. Auf dem Dach soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden. Zusammen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird das Gebäude polyvalent beheizt, resp. gekühlt. Das Baufeld wird maximal ausgenutzt. Insgesamt steht eine Nutzfläche von ca. 12'000 m² in den

fünf Geschossen (1.UG bis 3.OG) zur Verfügung. Die «Dänkefabrik Wädi» ist ausgerichtet auf Life-Science-Unternehmungen, Labors und klassische Werkstätten. Ein einfaches Stützenraster ermöglicht die Abtrennung unterschiedlich grosser Einheiten je nach Bedarf der Mieter. Bei Wachstum können zeitgerecht Expansionsflächen bereitgestellt werden. Vorgesehen ist der Erstbezug im ersten Quartal 2026. Die Initianten rechnen mit 250 Arbeitsplätzen und ca. 20 Firmen. Für die gesamte Gewerbefläche im ersten Untergeschoss und für ca. 4'000 m² im Erdgeschoss gibt es bereits Mietinteressierte. Die Initianten stehen sodann in Kontakt mit der Gründerorganisation «grow», welche das vorgesehene Konzept sehr begrüsst. Der Bedarf an Flächen für Start-ups und etablierte Jungfirmen mit grossem Wachstumspotenzial ist in der Region hoch und wird sich in den nächsten Jahren laufend erhöhen.

Zusammenfassung und Antrag

Gemäss Art. 18 Ziffer 6 der Gemeindeordnung der Stadt Wädenswil ist der Gemeinderat zuständig für die Veräusserung sowie den Tausch von Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag von mehr als CHF 4'000'000. Der beantragte Verkauf fällt demnach in die Kompetenz des Gemeinderats.

Das Projekt Werkstadt ZÜRISSEE hat seine Anfänge im Jahr 2012. Nun steht der Verkauf des letzten Baufelds an. Dazwischen wurde die «grüne Wiese» mittels einer Planungszone vor einer unerwünschten Überbauung gesichert und im Jahr 2016 gekauft, eine Gebietsentwicklung eingeleitet und ein Gestaltungsplan festgesetzt, die Erschliessung projektiert und erstellt, unzählige Gespräche mit interessierten Gewerbebetrieben und Investoren geführt, viel Überzeugungsarbeit geleistet und sogar ein Referendum, ein Rekurs sowie mehrere Beschwerden erfolgreich überstanden. Über all diese Jahre durfte die Arbeitsgruppe Werkstadt ZÜRISSEE auf die Unterstützung durch Kommissionen, Verwaltung und externe Fachpersonen sowie den Rückhalt im Stadtrat und Gemeinderat zählen. Die drei zu Projektbeginn gesteckten Ziele, nämlich die

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

wurden erreicht resp. sind auf Kurs. Beim letzten Punkt kann die Zielerreichung erst in ein paar Jahren überprüft werden. Der Gewerbe- und Technologiestandort Werkstadt ZÜRISSEE hat sich erfolgreich etabliert und geniesst regionale Ausstrahlung und Bedeutung. Mit dem Verkauf der letzten Parzelle, des Baufelds B, für den Neubau eines multifunktionalen Gewerbebaus zur Ansiedlung nicht nur von klassischem Gewerbe, sondern insbesondere zur Förderung von Jungunternehmen, z.B. aus der stark wachsenden Life-Science-Branche, wird die Attraktivität des Areals Werkstadt ZÜRISSEE und der Stadt Wädenswil weiter gestärkt. Aufgrund obiger Ausführungen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Zustimmung zum geplanten Landverkauf.

Anträge

- Die GRPK beantragt einstimmig, auf die Weisung 12 einzutreten.
- Die GRPK beantragt einstimmig,
 - dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. WE13527 (Baufeld B), Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 6'370'000.- (von der MwSt. ausgenommen) für das Land, zuzüglich CHF 1'223'692 für die Kosten der Erschliessung (inkl. MwSt.) an die Methabau Real Estate AG, Horn TG, zuzustimmen.
 - den Stadtrat zu ermächtigen, vor der notariellen Beglaubigung geringfügige Änderungen am Kaufrechtsvertrag vorzunehmen, sofern sie technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil:

Ulrich Reiter



Präsident

Wädenswil, 15. Oktober 2023