

**Gemeindeabstimmung
vom 28. November 2010**

Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 28. November 2010

An die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Wädenswil

Gestützt auf § 92 Abs. 1 Ziff. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes und Art. 7 Abs. 1 Ziff. 2 der Wädenswiler Gemeindeordnung, unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss und Antrag des Gemeinderats vom 6. September 2010 zur Abstimmung:

Für den Erwerb der Liegenschaft Kat.-Nr. 5281 (Grundstückfläche 2'832 m²) mit den beiden Wohnhäusern Büelenstrasse 5 und 7 mit insgesamt 12 Wohnungen, wird zu Lasten des Finanzvermögens ein Kredit von Fr. 3'005'000.– bewilligt.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis spätestens am Abstimmungssonntag, 28. November 2010, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrages auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 4. Oktober 2010

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 hat die Stadt Wädenswil die Chance, zur Erhaltung von günstigem Wohnraum in Wädenswil einen aktiven Beitrag zu leisten. Sämtliche 12 Mietverhältnisse werden von der Stadt übernommen. Mit dem Erwerb kann für zukünftige Generationen Lebensraum an bester Lage und zu einem angemessenen Preis gesichert werden. Dieses Landstück erlaubt es der Stadt zudem, in Zukunft bei der Entwicklung und Neugestaltung des angrenzenden grossflächigen Industrieareals mitzuwirken. Die Sicherstellung von strategisch wichtigen Land- und Immobilienreserven ist eine der zentralen Aufgaben der städtischen Immobilienpolitik. Gleichzeitig hat dieser Liegenschaftskauf weder Einfluss auf noch finanzielle Folgen für andere Projekte der Stadt.

Der Stadtrat und die Mehrheit (16 zu 12 Stimmen) des Gemeinderats empfehlen, die Vorlage anzunehmen.

Argumente verfasst vom Referendumskomitee

Die Gegner der Vorlage argumentieren, dass der Gemeinderat am 6. September 2010 beschlossen habe, dass vertieft untersucht werden soll, wie gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bei der Schaffung von günstigem Wohnraum für Familien und Junge mit Investitionsbeiträgen unterstützt werden sollen. Indem die Stadt die Liegenschaften zu einem überhöhten Preis erwirbt, macht sie bei diesem Kauf genau das Gegenteil. Es handelt sich um ein spekulatives Geschäft, ohne Strategie, das nicht zur Kernaufgabe der Stadt gehört. Bereits jetzt wurden Fr. 0.5 Mio. mehr ins Finanzvermögen investiert, als 2010 budgetiert. Zusätzliche Fr. 3.0 Mio. würden später bei wichtigeren Investitionen, wie die Frohmatt, fehlen.

Deshalb empfiehlt das Referendumskomitee die Ablehnung der Vorlage.



Bild oben: Ansicht von Süden / Bild unten: Ansicht von Norden

Bericht

Hintergrund

Im Jahre 1924 trat die Stadt Wädenswil im Büelengebiet eine Fläche von 5'592 m² Bauland an die damalige Baugenossenschaft Büelen ab. Die Abtretung erfolgte unentgeltlich. Ziel dieser unentgeltlichen Abtretung waren die Begünstigung preiswerter Wohnungen und die Stützung des Baugewerbes in einer damals schwierigen Zeit.

Die Baugenossenschaft Büelen erstellte auf dem Land vier Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen. 1944 wurde die Genossenschaft aufgelöst. Die Liegenschaft wurde in zwei etwa gleich grosse Teile (heute Kat.-Nr. 5281 und 9007) mit je zwei Mehrfamilienhäusern aufgeteilt und an Private verkauft.

Beim damaligen Verkauf des Grundstücks durch die Stadt an die Baugenossenschaft Büelen wurde folgende Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen und später auf die Teilgrundstücke Kat.-Nr. 5281 und 9007 übertragen: «Soweit das Grundstück ... nicht zur Erstellung der in der Planskizze zu SP 3266 eingezeichneten vier Sechsfamilienhäuser in Anspruch genommen wird, dürfen auf demselben, ohne ausdrückliche Zustimmung des Gemeinderates Wädenswil [heute Stadtrat], keinerlei Bauten erstellt werden.» Mit dieser vorausschauenden Bestimmung (Servitut) wurde das Grundstück der Spekulation entzogen.

Liegenschaftenbescrieb

Grundstückfläche:	2'832m ²
Mehrfamilienhäuser:	2
Anzahl Wohnungen:	12
Anzahl Aussenparkplätze:	18
Wohnungsgrössen:	6 x 3-Zimmer-Wohnung à 55 m ² 6 x 4-Zimmer-Wohnung à 65 m ²
Total Mietzinseinnahmen/Jahr netto (inkl. PP) :	Fr. 127'056.00
Bruttorendite:	4,24%
Versicherungswert GVZ:	2 x Fr. 1'271'000
Bauzone:	dreigeschossig W3, 55%

Die Wohnungen sind klein und einfach, die Mieten sehr preiswert. Die günstigste 3-Zimmer-Wohnung kostet netto Fr. 756.–/Monat, die teuerste 4-Zimmer-Wohnung Fr. 992.–/Monat.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 3 Mio. Franken. Hinzu kommen die hälftigen Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes von Fr. 5'000.–. Die auf über Fr. 200'000.– geschätzte Grundstückgewinnsteuer wird durch Abzug am Kaufpreis sichergestellt.

Weitere Bestimmungen

Sämtliche Mietverhältnisse werden übernommen. Die Dienstbarkeit der «Baubeschränkung» wird mit der Kaufübertragung gelöscht. Damit kann einem lang andauernden Rechtsstreit aus dem Weg gegangen werden. Im Übrigen weist der Kaufvertrag keine Besonderheiten auf.



Situation mit den beiden Mehrfamilienhäusern Büelenstrasse 5 und 7

Argumente des Stadtrats

Zur Bewältigung ihrer langfristigen und zahlreichen Aufgaben sollte eine Gemeinde über einen angemessenen Bestand von Liegenschaften verfügen. Ansonsten ist es ihr nicht möglich, vorausschauend und zukunftsorientiert zu handeln. Beispielsweise braucht die Stadt Wädenswil Landreserven für Schulhäuser und andere Infrastrukturbauten, Wohnraum für Seniorinnen und Senioren sowie weitere, allenfalls heute noch nicht bekannte Bedürfnisse künftiger Generationen.

Ziel eines Liegenschaftenskaufs kann aber auch sein, bei der Entwicklung und Gestaltung eines Gebietes aktiver mitwirken zu können. Wird ein Gebiet neu gestaltet, so hat die Stadt als Miteigentümerin einer Parzelle bessere Möglichkeiten sich einzubringen. Ansonsten bleiben ihr nur die planerischen Instrumente wie etwa ein Gestaltungsplanverfahren.

Ein vom Gemeinderat erteilter Auftrag an den Stadtrat ist deshalb die Sicherstellung von Land- und Immobilienreserven.

Die Stadt Wädenswil ist beim Erwerb von Immobilien eher zurückhaltend. Vor allem in den letzten sieben bis acht Jahren wurden mehr Immobilien ver- als gekauft (Desinvestition). Mit dem Kauf der Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 nutzt die Stadt Wädenswil die Chance, eine strategisch bedeutende Land- und Immobilienreserve für künftige Generationen zu sichern. Dies macht es der Stadt auch möglich, in Zukunft bei der Entwicklung des angrenzenden Industrieareals aktiv mitzuwirken, die Bauherrschaft zu unterstützen und die Bedürfnisse der Allgemeinheit einzubringen. Dabei besteht überhaupt kein zeitlicher Druck. Die 12 Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern können weiterhin als günstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, was einer breiten Öffentlichkeit ein wichtiges Anliegen ist.

Verschiedene parlamentarische Vorstösse der letzten Zeit haben die Schaffung oder den Erhalt von günstigem Wohnraum zum Ziel. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft können zwölf günstige Altbauwohnungen erhalten werden. Eine Verwertung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist nicht geplant. Sie wäre allenfalls zu prüfen, wenn die angrenzende Gewerbeliegenschaft einer neuen Nutzung bzw. Überbauung zugeführt werden sollte. Wenn die Stadt die Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 nicht kauft, entstehen möglicherweise Neubauten mit hohem Wohnungsstandard.

Die Stadt Wädenswil geht durch den Kauf kein finanzielles Risiko ein. Die Bauten an äusserst attraktiver Wohnlage sind in gutem Zustand, so dass in den nächsten Jahren keine substanziellen Erneuerungen anstehen. Die Stadtfinanzen werden auch nicht zusätzlich belastet, da es sich um eine Investition aus dem Finanzvermögen handelt, die selbsttragend ist.

Der Stadtrat und die Mehrheit (16 zu 12 Stimmen) des Gemeinderats empfehlen, die Vorlage anzunehmen.

Argumente verfasst vom Referendumskomitee

Die Gegner der Vorlage argumentieren, dass der Gemeinderat am 6. September 2010 beschlossen habe, dass vertieft untersucht werden soll, wie gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bei der Schaffung von günstigem Wohnraum für Familien und Junge mit Investitionsbeiträgen unterstützt werden sollen.

Die Gegner der Vorlage erachten es deshalb als inkonsequent und kontraproduktiv, wenn die Stadt ohne klare strategische Leitplanken als Immobilienspekulant auftritt und die Liegenschaft Büelenstrasse 5 und 7 zu einem überhöhten Preis den erwähnten Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Investoren vor der Nase wegschnappt.

Hebt die Stadt das Servitut beziehungsweise die Baubeschränkung auf, wäre auch eine solche gemeinnützige Organisation bereit, einen höheren Preis zu bezahlen und die Stadt zu entschädigen. Die Stadt würde damit einen Erlös in Millionenhöhe erzielen und müsste erst noch kein unternehmerisches Risiko eingehen. Dies schliesst nicht aus, dass die Stadt gewisse Auflagen aufrechterhalten könnte.

Grundsätzlich ist es nicht die Kernaufgabe der Stadt Wädenswil solche Immobilienhandel zu tätigen. Sie verfügt auch nicht über die nötige fachliche Kompetenz im Immobilienbereich, um dieses Geschäft wirtschaftlich zu betreiben. Laut Fachleuten wird bereits jetzt der Unterhaltsnachholbedarf der Liegenschaft völlig unterschätzt.

Letztlich ist zu berücksichtigen, dass Wädenswil bereits heute doppelt soviel ins Finanzvermögen investiert hat wie veranschlagt. Das Budget 2010 ist also schon ohne diesen Kauf bereits um Fr. 0.5 Mio. überzogen. Die Fr. 3.0 Mio. sind Mittel, die später für wichtigere geplante grössere Investitionen, wie zum Beispiel die Frohmatt, fehlen.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Vorlage.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch