

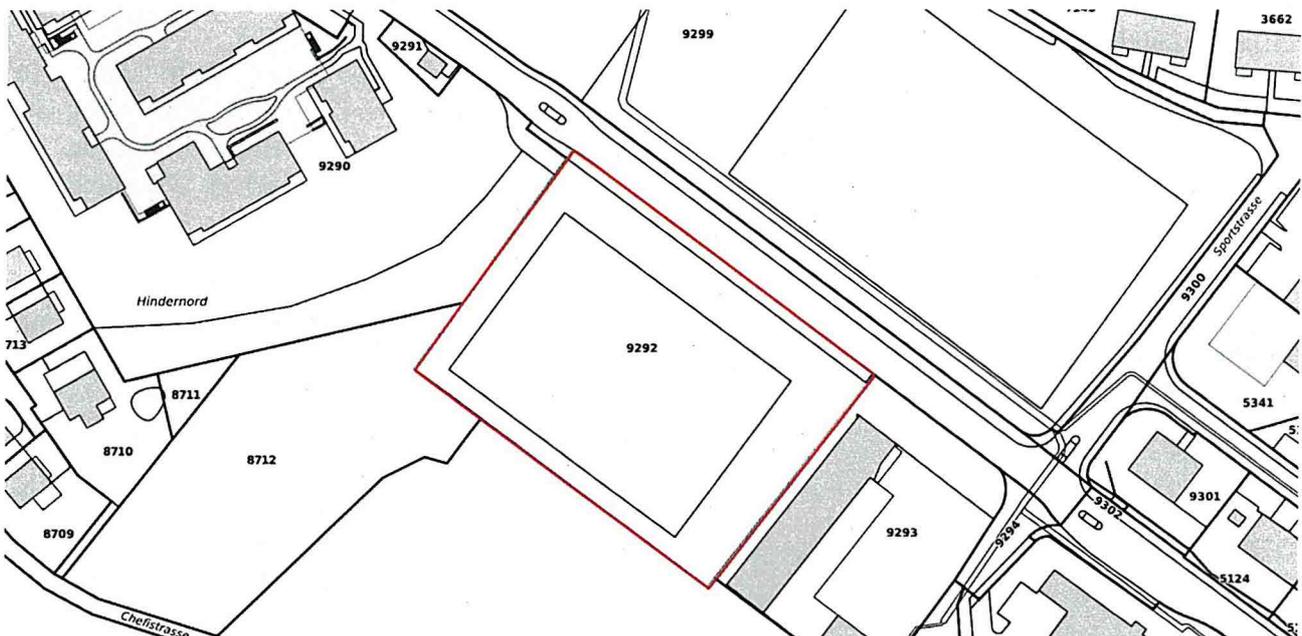


LIEGENSCHAFTEN L2	L2
Gemeindeliegenschaften sas	L2.2
Übrige Liegenschaften und Grundstücke	L2.2.4

Arealentwicklung Sportplatz Laupen; Vergabe des Baurechts; Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025	40
---	-----------

Ausgangslage

Das Grundstück Kat. Nr. 9292 an der Laupenstrasse befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wald. Das Areal liegt im Übergangsbereich zwischen den beiden Ortsteilen Wald und Laupen. Die Parzelle ist Teil des heutigen Sportplatzes Laupen, der aus zwei Fussballfeldern beidseits der Laupenstrasse besteht. Die Gemeinde hat ein neues Sportanlagenkonzept entwickelt. Im Gebiet Neuhus wurde deshalb ein Kunstrasenplatz realisiert, der eine intensivere Bespielbarkeit ermöglicht, zur Kapazitätssteigerung beiträgt und den südlichen Platz ablöst. Somit kann das Grundstück Kat.-Nr. 9292 einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Situation

Erschliessung

Die Laupenstrasse, die das Areal nördlich begrenzt, ist eine Staatsstrasse. Diese dient heute auch der Erschliessung des Grundstücks. Mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden verschiedene künftige Erschliessungsszenarien besprochen. Eine rückwärtige Erschliessung oder gemeinsame Erschliessung mit einem Nachbargrundstück ist nicht möglich. Der Kanton hat schriftlich die Bewilligung für eine Erschliessung ab der Laupenstrasse in Aussicht gestellt. Ein verkehrstechnisches Gutachten hat zudem ergeben, dass bei der angestrebten Nutzung kein Linksabbieger notwendig sein wird. Der Kanton hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt. Mit der Bushaltestelle «Wald ZH, Sportstrasse», welche nur wenige Meter entfernt

liegt, besteht auch eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Buslinie 885, welche zwischen Rapperswil und Atzmännig verkehrt, bedient die Haltestelle im 30' Takt. Zu den Hauptverkehrszeiten wird die Bushaltestelle sogar dreimal in der Stunde und Richtung bedient.

Absicht

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundstück Kat. Nr. 9292 an einen oder mehrere Baurechtsnehmer abzutreten, um eine zonenkonforme und der Lage entsprechende Nutzung realisieren zu können. Die massgebliche Grundstücksfläche der gesamten Parzelle beträgt 6'686 m². Aus Sicht der Gemeinde ist eine ortsbildgerechte Gewerbe- oder Industrieüberbauung erwünscht. In einer vorgängigen Studie wurde das Potenzial für einen Grossbetrieb, für KMU mit Verkaufsflächen und Ansätze mit Gewerbeboxen eruiert.

Ausschreibung Baurecht

Da bei der ersten Ausschreibung keine Angebote eingingen, wurde das Grundstück Ende April 2024 erneut öffentlich zur Vergabe im Baurecht ausgeschrieben. Am Montag, 24. Juni 2024, 16.00 Uhr, lief die Eingabefrist für das Baurechtsangebot ab. Insgesamt gingen vier Angebote fristgerecht ein, wobei ein Angebot die formellen Bedingungen nicht erfüllte und demnach von der Beurteilung ausgeschlossen wurde.

Erfolgte Vergabe

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19. August 2024, gemäss der Beurteilung des Baurechtsangebots und der Nutzungsart sowie der Kompatibilität der aufeinander abgestimmten Angebote, vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, die Vergabe des Baurechts an die Ausblick AG und die Zumbach Tiefbau AG bestätigt.

Erwägungen

Vorprojektstudie Gewerbeparks am Sportplatz

Die Angebote der Ausblick AG und der Zumbach Tiefbau AG sind gemäss den eingereichten Unterlagen aufeinander abgestimmt und beanspruchen gemeinsam die gesamte Fläche. Gegenüber dem Sportplatz Wald, entlang der Laupenstrasse entstehen auf der ehemals als Sportplatz genutzten Fläche in der Industriezone vier neue Häuser. Die Vision der Bauherren ist, dem heterogenen Umfeld am Übergang von Industrie zur Wohnzone gerecht zu werden, einen attraktiven Ort mit unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen und eine neue Adresse zu bilden.



Vision der Ausblick AG und Zumbach Tiefbau AG, Möglicher Ausdruck des Gewerbeparks am Sportplatz

Um dieser Vision gerecht zu werden, werden die Neubauten als flexible und vielseitig nutzbare Gewerbehäuser in unterschiedlichem Massstab geplant. Die Häuser sollen in nachhaltiger Hybridbauweise gebaut werden: Geschossdecken, Innenwände und Kerne in Massivbauweise, die gesamten Aussenwände als vorgefertigte, ausgedämmte Holzelemente mit hinterlüfteter Fassade. Es entsteht ein nachhaltiges Areal, welches in mehreren Volumen verschiedenen Akteuren Raum für ihre Tätigkeiten bietet; sei es Handel, Lager, Dienstleistungen, Werkstattbetriebe usw.

Ausblick AG

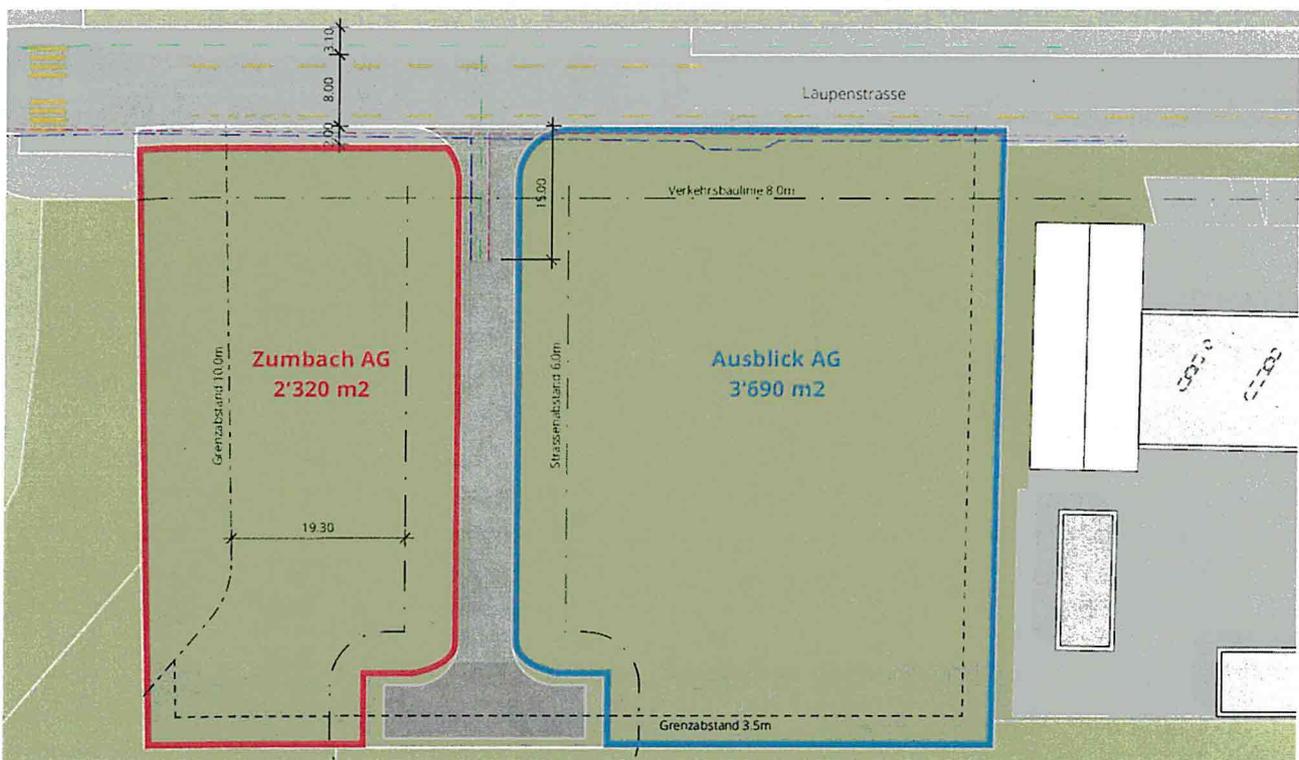
Das Projekt der Ausblick AG sieht eine vielfältige Nutzung mit attraktiven Verkaufsflächen gegen die Hauptstrasse und genügend Parkmöglichkeiten, Gewerbeboxen mit variabler Einteilung mit bis zu 200 m² bei einer Doppelboxe vor. Dienstleistungsflächen für Praxen, Spiel-/Fitnesscenter, usw., Co-Working Räume mit flexibler Einteilung und Grösse mit Ausrichtung der Strasse abgewandt für mehr Ruhe. Mittels einer grossen Tiefgarage soll für eine für optimale Ausnutzung und keine Verschandelung durch viele Aussenparkplätze sorgen. Der Hauptmieter auf dem Grundstück der Ausblick AG ist die Stalder AG Bauunternehmen. Die Stalder AG ist ein 40-jähriges, ortsansässiges Unternehmen und bürgt für Kontinuität und Lokalität. Mit dem vorgesehenen Gewerbehaus sind approximativ bis 30 neue Arbeitsplätze möglich, welche neben den 38 Festangestellten der Stalder AG entstehen könnten. Durch die Verschiebung der Stalder AG würde das bisherige Gewerbehaus (an der Chefstrasse 19) frei zur Weitervermietung oder allenfalls Kauf für ein KMU Unternehmen, sodass wiederum zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde Wald entstehen könnten.

Zumbach Tiefbau AG

Die Zumbach Tiefbau AG sieht ein Projekt vor, welches als Werkhofareal ihrer Bauunternehmung dient. Entgegen der Vorprojektstudie wird rund 1/3 der Grundstückfläche für das Gebäude mit Werkstatt, Lagerraum, Garderobe, Bürotrakt, Waschplatz, Kragarmregal und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, beansprucht.

Aufteilung des Grundstücks

Die Aufteilung und Entwicklung des ganzen Grundstückes zwischen der Ausblick AG und der Zumbach Tiefbau AG ist geregelt. Die gesamte Grundstückfläche der Parzelle Kat. Nr. 9292 beträgt 6'686 m², welche auf die Erschliessungsstrasse 608 m², Trottoir 68 m² und den beiden Baurechtsflächen, der Ausblick AG 3'690 m² und der Zumbach Tiefbau AG 2'320 m² aufgeteilt wird.



Erschliessungsfläche von 608 m² mit Wendehammer (VSS 40 052) am Siedlungsrand

Baurechtszins

Für die Ausübung des Baurechts sind beide Baurechtsberechtigten verpflichtet, der Gemeinde Wald ZH als Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen. Der jährliche Baurechtszins der beiden Berechtigten gemäss ihren Angeboten sieht grundsätzlich wie folgt aus:

Baurechtsnehmer	Fläche	Baurechtszins pro m²/Jahr	Baurechtszins pro Jahr	
Ausblick AG	3'690 m ²	CHF 22.50	CHF	83'025
Zumbach Tiefbau AG	2'320 m ²	CHF 22.00	CHF	51'040
Total jährlicher Baurechtszins			CHF	134'065

Der jeweilige Baurechtszins wird im Umfang von 60 % jeweils alle fünf Jahre je hälftig dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz angepasst. Über die gesamte Dauer des Baurechts von 50 Jahren kann die Gemeinde mutmassliche Einnahmen von rund 6,7 Millionen Franken erzielen.

Arealinterne Erschliessung

Mehrere Zu- und Wegfahrten auf die Laupenstrasse sind nicht möglich. In Anbetracht der Vergabe an zwei einzelne Baurechtsnehmer wird eine interne Erschliessungsstrasse mit 608 m² notwendig. Die Bau-rechtsflächen sind so angeordnet, dass eine möglichst geringe Erschliessungsfläche resultiert. Gemäss erfolgter Ausschreibung sowie der erfolgten Absprache mit den künftigen Baurechtsnehmern übernimmt die Gemeinde Wald sämtliche Kosten für die vorgängige Erstellung der notwendigen Erschliessung (Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung und Strom).

Die Umsetzung der arealinternen Erschliessung sieht folgende Kosten vor:

Kosten arealinterne Erschliessung	CHF
Erschliessungsstrasse, Belagsfläche	205'600
Werkleitungserschliessung (Wasser, Abwasser, Strom)	73'150
Plannerhonorar	50'175
MWST 8,1 % / Rundung	31'075
Total Objektkredit inkl. MWST	360'000

Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %, Kostenkennwert: 1. April 2024, 114.5 Punkte

Die Erschliessungsstrasse wird ausparzelliert und bleibt im Eigentum der Gemeinde Wald ZH. Demnach gehen während der ganzen Dauer des Baurechts die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie der Winterdienst zulasten der Gemeinde.

Belasteter Standort

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Der Standort diene als Ablagerungsstandort und gilt als belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die Gemeinde hat den Boden vorab untersuchen lassen. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Auffüllung eine Mächtigkeit von rund 0,7 m hat und die Untergrenze bei 0,8 bis 1 m unter Terrain liegt. Die Gemeinde Wald übernimmt in Absprache mit dem künftigen Baurechtsnehmer bzw. den künftigen Baurechtsnehmern sämtliche Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Erdmaterials.

In Ergänzung zum Bericht über die abfallrechtliche Untersuchung der Parzelle Kat. Nr. 9292 wurde eine grobe Abschätzung des Mehrkostenpotenzials vorgenommen. Durch die Entfernung und fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Boden- und Aushubmaterial sind im schlechtesten Fall Mehrkosten von maximal CHF 930'000.00 exkl. MWST oder 1'005'330.00 inkl. MWST, gemäss Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % (Kostenkennwert: 1. April 2024, 114,5 Punkte) zu erwarten.

Vermögenswert

Das Grundstück steht heute im Verwaltungsvermögen. Ob ein Grundstück dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesem Sinn danach, ob für die Gemeinde das Anlageziel oder die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund steht. Um die Vergabe des Grundstückes im Baurecht zu ermöglichen, bedarf es eines Übertrags vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen. Dieser Vorgang wird auch Umwidmung oder Entwidmung genannt und liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Gemäss § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz und erfolgt die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen zum Buchwert. Da das Grundstück im Verwaltungsvermögen mit null Franken bilanziert ist, erfolgt die Übertragung somit zu null. Im Finanzvermögen erfolgt eine Neubewertung zum Verkehrswert. Die Bewertung des nicht überbauten Grundstücks erfolgt zum Landwert für Grundstücke in der Industrie- und Gewerbezone. Wertbeeinflussende Faktoren wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Altlasten) sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Die Wertänderung auf den Verkehrswert ist in der Erfolgsrechnung zu verbuchen (Konto 9639.3441.00).

Die Kosten für die Altlastensanierung werden in der Investitionsrechnung FV, Konto 9630.7000.00, verbucht und im Finanzvermögen aktiviert. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist eine Neubewertung des Grundstückes und die entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen. Dabei erfolgt die Neubewertung als Grundstück FV mit Baurechten zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss. Da es sich um ein Grundstück des Finanzvermögens im Baurecht handelt, müssen die Kriterien für ein Anlagegeschäft (gemäss § 117 GG) erfüllen. Das heisst, die Einräumung des Baurechts erfolgt als Anlagegeschäft und nicht im Sinne des öffentlichen Interesses und der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Der Baurechtszins muss marktkonform festgelegt werden.

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert, abzüglich der Abschreibung und jene des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

Gesamtkostenübersicht inkl. MWST	Einnahmen	Ausgaben
Erwarteter Baurechtszins über 50 Jahren	CHF 6'703'250.00	
Bisherige Aufwendungen:		
Bebauungs- und Erschliessungsstudie 2021		CHF 12'165.20
Durchführung einer abfallrechtlichen Untersuchung 2022		CHF 15'175.25
Durchführung Investorenwettbewerb 2022/2023		CHF 11'963.35
Durchführung Investorenwettbewerb 2024/2025		CHF 2'606.70
Zwischentotal bisherige Aufwendungen		CHF 41'910.50
Mehrkosten für die Entsorgung schadstoffhaltigem Aus- hubmaterials		CHF 1'005'330.00
Kosten für die arealinterne Erschliessung		CHF 360'000.00
Hälftige Kosten Geometer, Notariat-/Grundbuchamt		CHF 10'000.00
Übertrag Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen		CHF 0.00
Total Einnahmen / Ausgaben	CHF 6'703'250.00	CHF 1'412'240.50

Zeitplan

Sofern die Vergabe des Baurechts durch den Souverän bewilligt wird, könnten die Bauarbeiten für die arealinterne Erschliessung der beiden Baurechtsparzellen im Laufe des Jahres 2026 realisiert werden.

Folgen bei einem Nein

Ein Nein der Stimmberechtigten zur Vergabe im Baurecht hätte zur Folge, dass das gemeindeeigene Grundstück für zukünftige Bedürfnisse erhalten bleibt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. An der Sitzung des Gemeinderates vom 19. August 2024 wurde die Vergabe des Baurechts an die Ausblick AG und die Zumbach Tiefbau AG, vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung, bestätigt.
2. Das Grundstück wird, im Falle der Vergabe im Baurecht, vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umgewidmet. Die Bewertung erfolgt dazumal im Sinne der Erwägungen.
3. Die Kosten des Geometers, Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, getragen.
4. Der Objektkredit für die vorgängige Umsetzung der arealinternen Erschliessung von CHF 360'000, inkl. MWST, wird genehmigt. Dieser basiert auf einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 %. Die Kosten sind nicht in der Investitionsplanung enthalten und werden dem Konto 6150.5010.054 belastet.
5. Für die Entfernung und fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Boden- und Aushubmaterial werden Mehrkosten von rund 1 Million Franken inkl. MWST genehmigt. Diese basieren auf einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 %. Die Kosten sind nicht in der Investitionsplanung enthalten und werden dem Konto 9630.7000.002 belastet.
6. Die Vergabe des Grundstücks Kat. Nr. 9292 im Baurecht wird der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025 zur Genehmigung vorgelegt. Den Stimmberechtigten werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 6.1 Das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 9292 wird im Baurecht an die Ausblick AG und die Zumbach Tiefbau AG vergeben.
 - 6.2 Der Objektkredit für die Umsetzung der arealinternen Erschliessung von CHF 360'000, inkl. MWST, wird genehmigt. Dieser basiert auf eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 % (Kostenkennwert: 1. April 2024, 114.5 Punkte).
 - 6.3 Für die Entfernung und fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Boden- und Aushubmaterial werden Mehrkosten von rund 1 Million Franken inkl. MWST genehmigt.
 - 6.4 Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den Antrag zu prüfen und ihr Gutachten zuhanden der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025 zu erstellen. Markus Stalder hat bei diesem Geschäft in den Ausstand zu treten, da er einer der beiden vorgesehenen Baurechtsnehmer ist.
7. Das Ressort Finanzen, Bereich Liegenschaften, wird mit der Umsetzung beauftragt.
8. Das Ressort Infrastruktur wird mit der Umsetzung der internen Arealerschliessung beauftragt.

9. Mitteilung an

- Rechnungsprüfungskommission
- Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, Postfach, 8636 Wald
- Ressort Infrastruktur
- Ressort Finanzen
- Ressort Finanzen, Bereich Liegenschaften
- Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025

Gemeinderat Wald ZH



Ernst Kocher
Gemeindepräsident



Alexander Dietrich-Mirkovic
Gemeindeschreiber