

Sitzung vom 17. Juni 2009

971. Anfrage (Bevorstehender Verkauf der «Mülenen» Richterswil vom Kanton an Private)

Kantonsrat Ralf Margreiter, Zürich, hat am 6. April 2009 folgende Anfrage eingereicht:

Die Geschichte der «Mülenen» Richterswil lässt sich bis in die 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts zurückverfolgen. Die zahlreichen Häuser liegen an der Bahnlinie Wädenswil–Richterswil und verfügen über eigenen Seeanstoss. Im Jahr 1948 erwarb die Genossenschaft Schweizer Heimatwerk die Gebäude und renovierte sie umfassend. Mit dem Umzug der Heimatwerkschule ins Zentrum Ballenberg und dem damit verbundenen Verkauf an den Kanton Zürich im Jahr 1995 begann der langsame Verfall der ehemals stattlichen Gebäudegruppe.

Seit mehr als 10 Jahren verfolgt der Regierungsrat «das Ziel, die Liegenschaft an private Interessenten zu verkaufen, welche die Gebäude unter Berücksichtigung ihrer grossen historischen und architektonischen Bedeutung renovieren und einer neuen Nutzung zu führen» (Stellungnahme zu Anfrage KR-Nr. 303/2006).

Der Presse konnte unlängst entnommen werden, dass sich nun Käufer gefunden hätten und der Eigentumsübertrag Ende April 2009 bevorstehe. Über die Identität der Käuferschaft wurde aus unerfindlichen Gründen bis zum Eigentumsübertrag Stillschweigen vereinbart.

Im diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um Antwort auf folgende Fragen:

1. Aus welchen Gründen scheut die Käuferschaft die Öffentlichkeit, wenn mit dem Verkauf ein Zeitzeuge von nationaler Bedeutung die Hand wechselt?
2. Hat der Kanton sichergestellt, dass die Käufer über genügend Geldmittel verfügen, um nicht nur den Kaufpreis von 6 Mio. Franken bezahlen zu können, sondern auch die dringend anstehenden Sanierungsmassnahmen zügig an die Hand nehmen zu können?
3. Hat sich der Kanton ein Vorkaufsrecht gesichert, falls die Käufer das nötige Geld für den Unterhalt nicht aufbringen können oder das Ensemble weiterverkaufen wollen?
4. Hat der Kanton in Betracht gezogen, dass die Käufer darauf spekulieren, auf den umgebenden Landreserven teure Wohnungen (es wird von einem Hochhaus gemunkelt) zu bauen und erst dann über die

nötigen Geldmittel verfügen, um die unter Denkmalschutz stehende Häusergruppe sach- und fachgerecht zu sanieren? (Wie würde sich der Regierungsrat zu einem solchen Vorgehen stellen?)

5. Ist dem Kanton dazu bereits ein taugliches Konzept vorgelegt worden, wie das bei früheren Interessenten immer verlangt worden ist? Oder ist das prächtige aber leider langsam verfallende Anwesen dem Kanton nur noch ein Klotz am Bein, dessen er sich so rasch wie möglich entledigen will?
6. Was meint die Denkmalpflege dazu? Kann sie sich guten Gewissens hinter die Käuferschaft stellen? Hat diese einen ausreichenden auch emotionalen Bezug zur Liegenschaft und ist sich der Verantwortung und der Verpflichtungen bewusst, die auf sie zukommen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ralf Margreiter, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Der Kanton hat die Liegenschaft Mülönen 1995 im Hinblick auf die Schaffung einer Therapiestation für drogenabhängige Kinder und Jugendliche zum Preis von 6 Mio. Franken aus Mitteln des Finanzvermögens erworben. Da dieses Projekt infolge tief greifender Veränderungen der Drogenszene hinfällig wurde und für eine andere staatliche Nutzung kein Bedürfnis besteht, wird seit 1996 versucht, die Liegenschaft zu veräussern. Der Verkauf wird auch im 1996 dem Regierungsrat überwiesen und im Geschäftsbericht 1998 abgeschriebenen Postulat KR-Nr. 77/1996 betreffend Verkauf der Liegenschaft Mülönen in Richterswil verlangt. Eine erste 1996 und 1997 durchgeführte öffentliche Ausschreibung blieb erfolglos. Aufgrund der zweiten Ausschreibung 2001 konnte am 4. Oktober 2002 mit einer privaten Stiftung ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet werden, der aber von der Käuferin nicht erfüllt wurde und im November 2004 wieder aufgehoben werden musste. Seither wurden mit verschiedenen Interessentinnen und Interessenten Verhandlungen geführt, die sich schwierig und langwierig gestalteten und in der Regel an unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen scheiterten. Erst im Herbst 2008 konnten mit Dr. Peter Kleb, geboren 1961, Richterswil, und Andreas Geiger, geboren 1961, Wädenswil, Käufer gefunden werden, die bereit sind, sämtliche Auflagen des Kantons zu erfüllen und den geforderten Kaufpreis von 6 Mio. Franken zu bezahlen. Der entsprechende Kaufvertrag wurde am 6. November 2008 öffentlich beurkundet, am 3. Dezember 2008 vom Regierungsrat genehmigt und am 30. April 2009 im Grundbuch eingetragen.

Zu Frage 1:

Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag wurde zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass Eigentumsübertragung und Kaufpreisrestzahlung am 30. April 2009 zu erfolgen haben. Vor dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung besteht in der Regel keine Gewähr, dass der Kaufvertrag erfüllt und die Käufer auch tatsächlich Eigentümer werden. Es ist im Liegenschaftsverkehr deshalb üblich, die Namen der Käufer erst nach dem Grundbucheintrag bekannt zu geben. Im Verkaufsfall Mülönen wurden die Personalien der Käufer unmittelbar nach der Eigentumsübertragung veröffentlicht.

Zu Fragen 2 und 3:

Die Gebäude gelten als Schutzobjekte im Sinne von §§ 203 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (LS 700.1) und sind von den Käufern zu erhalten. Sie weisen einen gewissen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf auf und entsprechen insbesondere bezüglich Haustechnik und Innenausbau nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Käufer werden die für die vorgesehene Wiedervermietung notwendigen Instandsetzungen und Sanierungen so rasch als möglich auf eigene Kosten und in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden ausführen lassen. Diese Arbeiten sind Voraussetzung für die Erzielung eines angemessenen Ertrages, weshalb die Käufer ein grosses Interesse an einer zügigen Umsetzung haben. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation sind die Käufer in der Lage, die Kosten dieser Arbeiten zu tragen. Eine Sicherstellung ist bei dieser Ausgangslage weder üblich noch notwendig.

Zu Fragen 4 und 5:

Das Gebiet Mülönen liegt nach heute rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Kernzone mit besonders gekennzeichnetem Aussenraum. Die Gemeindeversammlung Richterswil hat im November 2008 eine Zonenplanrevision beschlossen, die für das gesamte Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vorsieht. Diese ist festgesetzt worden, um eine zweckmässige Abstimmung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen vorzunehmen und langfristig zu sichern. Insbesondere sind mit dem Gestaltungsplan die gute Einordnung von neuen Bauten in die landschaftlich reizvolle Seelandschaft und die schonungsvolle Einpassung neuer Erschliessungs- und Parkieranlagen zu regeln. Eine weitgehende Überbauung der heutigen Freiflächen oder gar der Bau eines Hochhauses würde den Schutzziele widersprechen und wäre nicht bewilligungsfähig. Gemäss Einschätzung der kantonalen Behörden, der kantonalen Denkmalpflegekommission und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission kommt für einen Neubau nur das Gebiet der heuti-

gen Parkierungsanlage im Bereich Seestrasse/Kläranlage infrage. Falls mit einem massvollen Neubau in diesem Gebiet ein Beitrag zur langfristigen Erhaltung der Mülener geleistet werden kann, ist dagegen nichts einzuwenden.

Das Konzept für die künftige Nutzung der Mülener wird zurzeit in Zusammenarbeit zwischen Käufern, Gemeinde Richterswil und kantonalen Behörden weiter bearbeitet und soll in Form eines Gestaltungsplanes so rasch als möglich der Gemeindeversammlung Richterswil vorgelegt werden.

Zu Frage 6:

Wie schon aus der Beantwortung der Fragen 4 und 5 ersichtlich ist, erfolgte der Verkauf der Mülener in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Sie wird auch in die Planung der künftigen Nutzung einbezogen. Der von Denkmalpflege ausgearbeitete ausführliche Schutzbeschrieb mit Raumbildern bildet einen Bestandteil des Kaufvertrages. Angesichts der Erfahrung der Käufer im Umgang mit Schutzobjekten und ihrer langjährigen persönlichen und beruflichen Verwurzelung in der Region besteht kein Anlass zu irgendwelchen Einwänden. Die Käufer sind sich als Bauanwalt und Inhaber eines ortsansässigen Haustechnikbetriebes ihrer Verantwortung bewusst und mit ihrer Wahl ist gewährleistet, dass regional verankerte und engagierte Personen die künftige Entwicklung der Mülener massgeblich mitprägen werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi