

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 17. Mai 2022

Beschluss

8	Volkswirtschaft	2022-120
8.0	Forst	
8.0.0	Arbeitsgrundlagen	
	Forstreviergenossenschaft Rüti-Wald-Dürnten - Darlehen zur Finanzierung des Bauprojektes "Sägerei und Werkhof Raad" - Kreditgenehmigung	

Ausgangslage

Im Jahr 1972 wurde als Zusammenschluss der einzelnen Waldbesitzer ein Verband aus dem Privatwald Rüti, Teilen des Privatwaldes Wald und den öffentlichen Wäldern der beiden Gemeinden Wald und Rüti gegründet. 1985 schlossen sich weitere Teile des Privatwaldes Wald und schliesslich 1988 die Gemeinde Dürnten mit ihrem privaten und öffentlichen Wald dem Verband an. Im Jahr 1990 wurde mit der Gründung der öffentlich-rechtlichen Genossenschaft «Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten» (nachfolgend FRWD) der Verband in eine neue Organisation überführt. Die ursprüngliche Funktion der Genossenschaft bestand darin, den Interessen der einzelnen Waldbesitzern mehr Gewicht zu verleihen und als Gemeinschaft einen Förster anstellen zu können.

Was mit einem einzelnen Förster begann, hat sich über die Jahre zu einem gut funktionierenden Betrieb mit 10 Mitarbeitenden und einer Vielzahl von Produkten und Dienstleistungen weiterentwickelt. Auch heute noch – bei einem durchschnittlichen Jahresumsatz von rund CHF 2.2 Mio. – möchte das Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten bewusst die Rechtsform einer Genossenschaft beibehalten und versteht sich nach wie vor als nicht gewinnorientiertes Unternehmen im Besitz aller Waldbesitzer der drei Gemeinden.

Ein wichtiges wirtschaftliches Standbein, welches sich das FRWD durch Innovation und Freude am natürlichen Rohstoff Holz schon seit einigen Jahren aufgebaut hat, ist die Produktion von Spielgeräten und der Bau von Spielplätzen und Erholungseinrichtungen. Für die Herstellung und Vorbereitung der Holzkonstruktionen wurde schon längere Zeit nach einem geeigneten Werkplatz gesucht. Mit der Möglichkeit des Erwerbs des Sägereigeländes im Weiler Raad in Wald bot sich für das Forstrevier diesbezüglich eine einmalige Chance. Neben der von den räumlichen Gegebenheiten und der Infrastruktur her optimalen Verhältnissen für die Bearbeitung des Konstruktionsholzes, bietet das Sägeaggregat dem Betrieb auch noch die Möglichkeit, einen noch grösseren Teil der Produkte «inhouse» zu fertigen. Überdies konnte das Forstrevier mit der Sägerei die Dienstleistungspalette für die Waldbesitzer um ein weiteres Angebot, den Lohnschnitt, erweitern.

Schon beim Kauf des Sägereigeländes im Jahr 2016 wurde das Ziel formuliert, in absehbarer Zeit mit dem Forstwerkhof und den Büroräumlichkeiten ebenfalls an den Standort im Raad umzuziehen. Einerseits kann so vermieden werden, dass die Instandhaltungskosten zweier Liegenschaften getragen werden müssen und andererseits lassen sich dadurch viele betriebsinterne Abläufe optimieren.

Die Rolle der Gemeinden in der Forstreviergenossenschaft:

Alle Waldbesitzer in den drei Gemeinden Rüti, Wald und Dürnten sind automatisch Genossenschaftsmitglieder der Forstreviergenossenschaft. In diesem Sinne sind die drei Gemeinden als Eigentümer der öffentlichen Wälder ebenfalls Genossenschafter. Den Gemeinden kommt jedoch in weiterer Hinsicht eine besondere Rolle in der Genossenschaft zu. So haben die Gemeinden gemäss Statuten mit ihrem für den Wald zuständigen Exekutivmitglied jeweils einen festen Sitz im Verwaltungsrat der Genossenschaft. Des Weiteren ist in den Statuten verankert, dass im Falle einer Auflösung der Forstreviergenossenschaft der daraus resultierende Liquidationserlös vollumfänglich an die drei Gemeinden zur Bildung einer neuen Forstrevierorganisation ginge.

Bauprojekt

Nach der Pensionierung des langjährigen Betriebsleiters und Geschäftsführers im Jahr 2016 war der Fokus im Betrieb anfangs primär darauf gerichtet, alles wieder in geordnete Bahnen zu lenken. Gleichzeitig wurde dieser Zeitpunkt genutzt, um einige schon längst überfällige Neuerungen und Umstrukturierungen in die Wege zu leiten. Dazu gehörten ein neuer Auftritt mit professioneller Corporate Identity, die Anschaffung eines massgeschneiderten Verwaltungsprogramms, die Erneuerung der Hardware und eine sukzessive Aufstockung des Personalbestandes. Mit diesen und weiteren Massnahmen konnte das Forstrevier auf einen nachhaltigen Erfolgskurs gebracht werden. So wurde nicht nur der Umsatz kontinuierlich gesteigert, sondern auch seit 2018 kein Verlust mehr geschrieben.

Finanzierung

Mit der Gewissheit, dass sich das Forstrevier finanziell auf einem guten Weg befindet, konnte schliesslich das Bauprojekt «Sägerei Raad» wieder aufgenommen werden. Mit einer anfänglich groben Baukostenschätzung über CHF 1.9 Mio. wurden erste Möglichkeiten zur Finanzierung abgeklärt. Zu diesem Zeitpunkt lag zwar eine Schätzung für die Liegenschaft Rütistrasse 80 vor, jedoch war es noch nicht möglich abzuschätzen, wieviel der Verkauf der Liegenschaft tatsächlich einbringen würde.

Im Gespräch mit der ZKB wurde bald klar, dass die Unsicherheit seitens der Bank zu ungünstigen Konditionen für das Forstrevier führen würde. Da der Bau eines Forstwerkhofes kein alltägliches Projekt und somit nicht einfach kalkulierbar war, hätte der Projektwert speziell berechnet werden müssen. Damit sich die ZKB weiter mit dem Bauprojekt beschäftigt hätte, wäre eine Kostenübernahme dieser Schätzung durch das Forstrevier erforderlich gewesen, sofern es nicht zu einer Finanzierung durch die ZKB käme. Somit wurde die Finanzierung durch die ZKB vorerst nicht weiterverfolgt.

Da die beiden bestehenden Hypotheken auf den Liegenschaften Raad und Rütistrasse 80 bereits bei der Bank Avera abgeschlossen werden konnten, wurde hier als zweites angefragt. Die Signale waren hier – wenn auch nicht äusserst gut – so doch positiver als bei der ZKB. Das Anliegen wurde hier soweit behandelt, dass dem Forstrevier eine indikative Finanzierungsofferte gemacht werden konnte. Mit der Offerte der Bank Avera konnten nun die weiteren Schritte angegangen werden. Ein definitiver Entscheid zu Gunsten einer Bank wurde bis jetzt noch nicht gefällt. Sobald die Eigenmittel in Anlehnung an die Offerte der Bank Avera gesichert sind, werden erneut Angebote von mehreren Finanzinstituten eingeholt.



Bisheriges Vorgehen

Auch wenn die Corona-Krise den Betrieb im Forstrevier glücklicherweise nur marginal betraf, so ging das Bauprojekt ab 2020 auf Grund der unsicheren Lage nur schleppend voran. Gleichzeitig mussten viele Unsicherheiten parallel abgeklärt werden, bevor die Finanzierung im Detail angegangen werden konnte:

- Bewilligungsfähigkeit:
Da sich die Liegenschaft Raad in einer Weilerzone befindet und sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen laufend ändern können, war bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht klar, ob das Projekt in einem dem Forstrevier dienlichen Umfang realisiert werden kann. Mit dem Inhalt des bewilligten Projektes liessen sich die Baukosten genauer abschätzen. (Gesuch eingereicht 7.2019, Baubewilligung erhalten 3.2020).
- Beschluss der Mitgliederversammlung:
Der Auftrag zum Verkauf der Liegenschaft Rütistrasse 80 und zur weiteren Planung des Bauprojektes war durch die Mitgliederversammlung zu erteilen. Dem Verwaltungsrat und dem Geschäftsführer des Forstreviers war es dabei wichtig etwaige Fragen und Anregungen zum Bauprojekt an einer physischen Mitgliederversammlung von den Genossenschaltern entgegennehmen zu können. Die Mitgliederversammlung 2020 konnte aufgrund der Corona-Massnahmen jedoch nur in brieflicher Form durchgeführt werden. Im August 2021 konnte die Genehmigung der Mitgliederversammlung zur Weiterführung des Projektes eingeholt werden.
- Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Rütistrasse 80:
Mit der Gewissheit, dass das Projekt im gewünschten Umfang realisiert werden kann, konnte der Verkauf der Liegenschaft Rütistrasse 80 angegangen werden. Da dies sowohl interne Personalkosten als auch Kosten der mit dem Verkauf beauftragten Fa. Walter Jucker AG nach sich zog, wurde damit gewartet bis die Baubewilligung vorlag. (Erteilung Verkaufsauftrag 8.2021, Eingang letzte Kaufangebote 1.2022).

Finanzierung im Detail

Die Kosten für das Bauprojekt betragen laut überarbeiteter aktueller Schätzung durch das Architekturbüro Walter Steinmann GmbH CHF 1'968'000.00 (Kostenschätzung im Anhang). Eine erste indikative Finanzierungs-offerte von der Bank Avera stellte einen Kredit über CHF 900'000.00 bei Eigenmitteln von CHF 1'000'000.00 in Aussicht. Die Liegenschaft im Raad ist vollständig amortisiert während auf der Liegenschaft Rütistrasse 80 eine Hypothek über CHF 400'000.00 besteht. Die Liegenschaft Rütistrasse 80, in welcher das Forstrevier momentan seinen Werkhof und seine Büroräumlichkeiten hat, wurde zum Kauf ausgeschrieben. Das höchste vorliegende Kaufangebot dafür beträgt CHF 740'000.00. Aus dem Erlös des Verkaufs der Liegenschaft Rütistrasse 80 würde somit nach Abzug der offenen Hypothek CHF 340'000.00 an die Eigenmittel für den Bau angerechnet werden können. Gemäss Forstreviergenossenschaft könnten aus den flüssigen Mitteln ein Betrag von CHF 300'000.00 – 400'000.00 für die Finanzierung des Baus bereitgestellt werden, ohne die Liquidität in einen kritischen Bereich abzusenken. Somit



bleibt bei den Eigenmitteln ein Fehlbetrag um rund CHF 360'000.00. Dieser Betrag soll durch ein Darlehen der drei Gemeinden über je CHF 120'000.00 gedeckt werden.

Die Gemeinden Dürnten und Wald haben der Forstgenossenschaft bereits ein Darlehen in der Höhe von jeweils CHF 120'000.00 in Aussicht gestellt (unter Vorbehalt Genehmigung Budget 2023).

Weiteres Vorgehen und Rückzahlung des Darlehens

Nach Zusage der Darlehen soll zeitnah durch eine Mitgliederversammlung der Forstgenossenschaft der Verkauf der Liegenschaft an der Rütistrasse 80 sowie die Aufnahme eines Baukredites genehmigt werden. Der Baustart soll so bald wie möglich erfolgen. Das Ziel ist es, bis Mitte 2023 den Bau soweit abgeschlossen zu haben, dass der neue Standort bezogen werden kann.

In den letzten Jahren zeichnete sich ein regelmässiger jährlicher Ertragsüberschuss des Forstreviers von mindestens CHF 100'000.00 ab. Bei einer jährlichen Rückzahlung an die Gemeinden von total CHF 30'000.00 (CHF 10'000.00 pro Gemeinde) und einer pessimistischen Schätzung eines Zinssatzes bei der Bank und den Gemeinden von 2 % (Hypothek Bank CHF 900'000.00, Darlehen Gemeinden total CHF 360'000.00), ergäbe dies eine maximale Belastung der Jahresrechnung von CHF 55'200.00. Dies wäre auch bei einer gleichzeitigen jährlichen Amortisation der Hypothek von CHF 36'000.00 für das Forstrevier tragbar (vgl. Anhang Mail «Indikative Finanzierungsangebote»).

Basierend auf dem oben beschriebenen Sachverhalt ersucht das Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten die Gemeinde Rüti um ein Darlehen für die Finanzierung des Bauprojektes im Raad im Umfang von CHF 120'000.00.

Die Rückzahlung soll in jährlich zu zahlenden Tranchen à CHF 10'000.00 erfolgen. Die erste Tranche soll Ende 2025 zurückbezahlt werden.

Der Zinssatz für das Darlehen wird noch mit den Gemeinden Dürnten und Wald abgesprochen. Ziel ist es, einen einheitlichen Darlehensvertrag mit allen drei Gemeinden abzuschliessen.

Klimapolitische Einordnung

Der Wald nimmt im Klimaschutz eine zunehmend wichtigere Rolle ein. Als Energiestadt Gold ist Rüti nicht nur eine nachhaltige Waldbewirtschaftung, sondern auch eine möglichst ressourcenschonende und sinnvolle Nutzung des Holzes besonders wichtig. Die Forstreviergenossenschaft Rüti-Wald-Dürnten stellt seit Jahren eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes der Gemeinde Rüti sicher. Entsprechend hat die Gemeinde Rüti den Vertrag für die Sicherstellung der «Waldhut» durch die Forstreviergenossenschaft Rüti-Wald-Dürnten im November 2021 erneuert (GRB 2021-214). Der geplante Bau des Sägewerkes ist aus Sicht des Klimaschutzes zu begrüßen. Die lokale Verarbeitung von Holz schmälert die Klimagasbilanz des Rohstoffes, indem Transportwege kurzgehalten werden. Zudem trägt sie dazu bei, das Bewusstsein für den Rohstoff Holz als klimaschonendes Baumaterial zu erhöhen. Die mit dem Bau der Sägerei einhergehende geschaffene Förderung der lokalen Wertschöpfung ist im Sinne der Nachhaltigkeit.



Erwägungen

Das Darlehen wird gemäss § 20 Abs. 3 lit. c. der Gemeindeverordnung des Kantons Zürich VGG ungeachtet der Aktivierungsgrenze in der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens als Ausgabe erfasst. Gemäss § 27 VGG werden Darlehen mit festgelegtem Rückzahlungszeitpunkt nicht abgeschrieben.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 3 a) liegt die Finanzkompetenz des Gemeinderates für im Budget enthaltene, neue einmalige Ausgaben und für einen bestimmten Zweck bei bis und mit CHF 300'000.00.

Beschluss

1. Dem Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten wird ein Darlehen im Umfang von CHF 120'000.00, vorbehältlich der Budgetgenehmigung 2023 durch die Gemeindeversammlung, gewährt.
2. Die Rückzahlung hat in jährlich zu zahlenden Tranchen à CHF 10'000.00 zu erfolgen. Die erste Tranche ist Ende 2025 fällig.
3. Der Zinssatz für das Darlehen ist mit den Gemeinden Dürnten und Wald mit dem Ziel eines einheitlichen Zinssatzes abzusprechen. Der Zinssatz für das Darlehen der Gemeinde Rüti hat dabei mindestens die Selbstkosten der Gemeinde zu decken.
4. Das Darlehen im Umfang von CHF 120'000.00 ist in der Investitionsrechnung des Budgets 2023 und die Rückzahlungstranchen ab 2025 im Finanz- und Aufgabenplan zu berücksichtigen.
5. Zum Auszahlungszeitpunkt des Darlehens muss die gesamte Finanzierung des Bauprojektes verbindlich gesichert sein.
6. Das Natur- und Umweltamt wird beauftragt, den Darlehensvertrag mit dem Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten auszuarbeiten.



7. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ressortvorsteher Natur und Umwelt
- Gemeindeschreiber
- Abteilung Sicherheit und Umwelt
- Finanzverwaltung
- Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Forstrevier Rüti-Wald-Dürnten, Rütistrasse 80, 8636 Wald
- Gemeinderat Dürnten, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten
- Gemeinderat Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald
- Internet: «Forstviergenossenschaft Rüti-Wald-Dürnten - Darlehen zur Finanzierung des Bauprojektes "Sägerei und Werkhof Raad" – Kreditgenehmigung»
- Archiv

Versand: 24. Mai 2022

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber