

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 4. September 2019

168 29.01.2 Einzelne Objekte
Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain), Erwerb vom Kanton Zürich, Antrag
und Weisung an das Parlament (Parlamentsgeschäft 19.06.18)

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag zum Erwerb des Grundstückes Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) vom Kanton Zürich zur Genehmigung durch das Parlament.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Antrag und Weisung für den Erwerb des Grundstückes Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) vom Kanton Zürich werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Dieser Beschluss ist verzögert öffentlich (nach Beschlussfassung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich).
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 19.06.18

Stadtratsbeschluss vom 4. September 2019

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Dem Kauf des Grundstückes Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) vom Kanton Zürich im Betrag von 7'100'000 Franken wird zugestimmt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00142-9521.7000.00
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.

Weisung

Zusammenfassung

Das Grundstück Kataster Nr. 8986 (Tannenrain) gehört dem Kanton Zürich und liegt in der Nutzungszone IB (Industriezone). Ursprünglich wurde es erworben, um den Zubringer Wetzikon für die geplante Oberlandautobahn sicherzustellen. Aus heutiger Sicht und Stand aktuelle Planung "Oberlandautobahn" ist dieses Grundstück nicht mehr Teil davon. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich daher entschieden, das Grundstück zu veräussern. Die Stadt Wetzikon ist bereits 2016 diesbezüglich auf den Kanton Zürich zugegangen mit der Absicht, das besagte Grundstück zu erwerben. Die Stadt Wetzikon kann das Grundstück für einen Kaufpreis von 7'100'000 Franken vom Kanton erwerben.

Der Kauf des Grundstückes im Tannenrain macht aus strategischer Sicht Sinn. Die Stadt kann sich langfristig gut erschlossenes Industrieland an guter Lage sichern und so interessierten Gewerbetreibenden wertvolles Bauland anbieten. Den Grundsätzen der Immobilienstrategie und des Legislaturzieles "aktive Immobilienpolitik" wird aktiv nachgelebt.

Ausgangslage

Das Grundstück Kataster Nr. 8986 (Tannenrain) gehört dem Kanton Zürich und liegt in der Nutzungszone IB (Industriezone). Ursprünglich wurde es erworben, um den Zubringer Wetzikon für die geplante Oberlandautobahn sicherzustellen. Aus heutiger Sicht und Stand der aktuellen Planung "Oberlandautobahn" ist dieses Grundstück nicht mehr Teil davon. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich 2017 daher entschieden, das Grundstück zu veräussern. Die Stadt Wetzikon ist bereits 2016 diesbezüglich auf den Kanton Zürich zugegangen mit der Absicht, das besagte Grundstück zu erwerben.

Am 14. Dezember 2016 wurde eine neutrale Schätzung des Grundstückes durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) vorgenommen. Als Landrichtwert wurde damals 522 Franken pro Quadratmeter angegeben. Der aktuelle Marktpreis ist inzwischen gemäss Auskunft der ZKB marginal um rund 10 Franken pro Quadratmeter gestiegen. Das Grundstück umfasst rund 13'370 m², was einem Landwert von rund 7'100'000 Franken entspricht.

Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass ein erhebliches Potenzial für mehrstöckiges Gewerbegebäude mit vielseitiger Nutzung besteht. Die Gewerbeflächen sind flexibel unterteilbar. Erschlossen werden soll das Grundstück über die Grüninger- und Hofstrasse. Dazu sind Vorinvestitionen notwendig, um die notwendigen Kapazitäten und verkehrstechnischen Massnahmen realisieren zu können. Die Gewerbeflächen sollen im Baurecht abgegeben werden.

Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 die Immobilienstrategie verabschiedet. Mit dem Kauf des Grundstücks im Tannenrain wird den darin formulierten Grundsätzen nachgelebt.

- **"Kauf/Verkauf von Grundstücken im öffentlichen Interesse"**, am Immobilienmarkt wird aktiv teilgenommen, um Grundstücke im öffentlichen Interesse der Stadt zu sichern oder zu veräussern
- **"Baurecht vor Verkauf"**, die Abgabe von Grundstücken im Baurecht soll das Eigentum an städtischen Grundstücken auch für nachfolgende Generationen erhalten

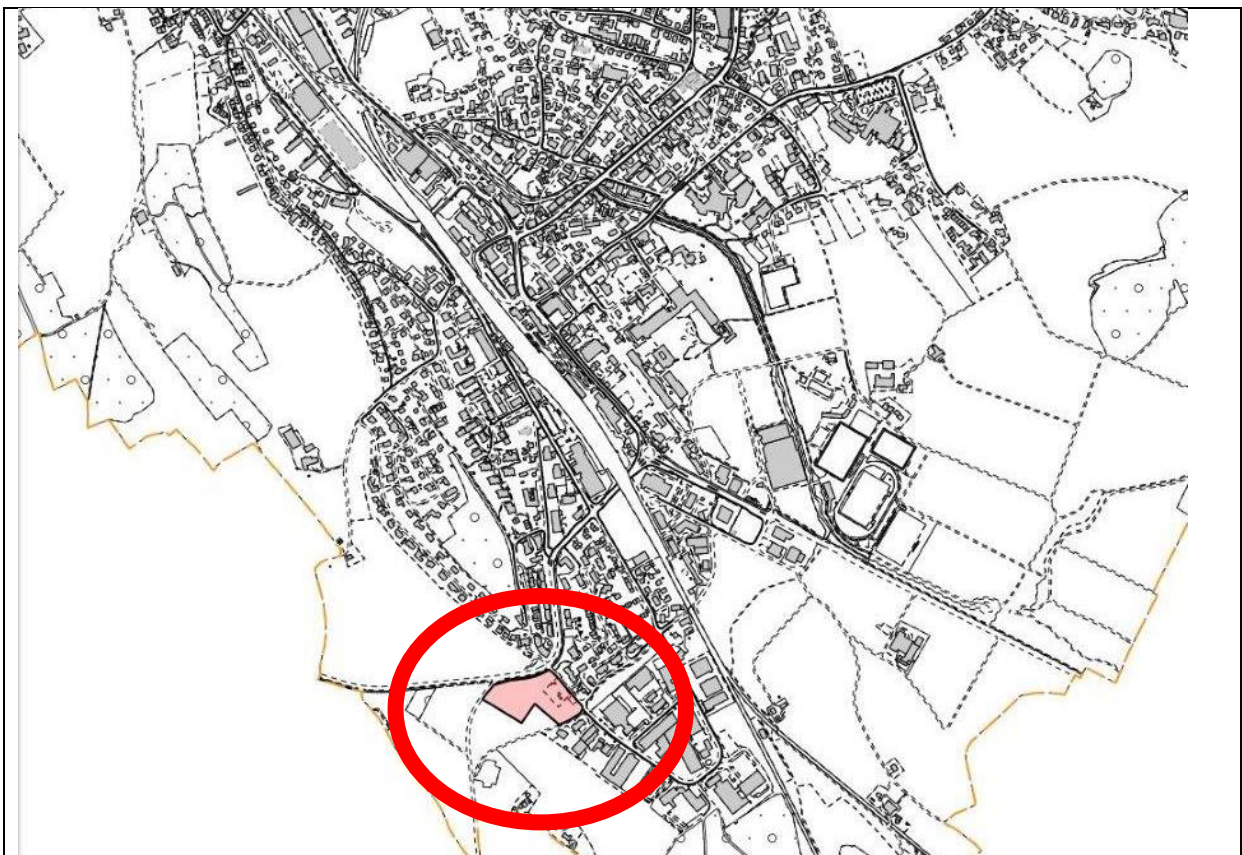


Bild 1 Situation Wetzikon mit Grundstück Kataster Nr. 8986 (Tannenrain)

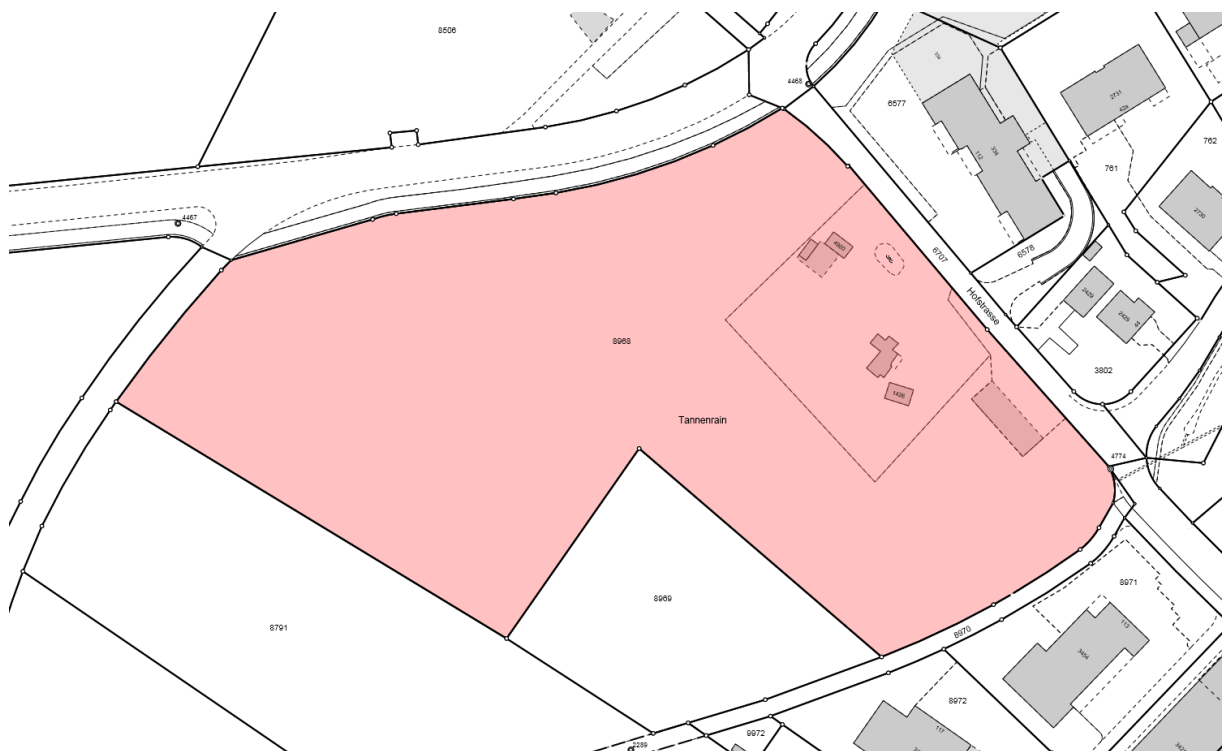


Bild 2 Grundstück Kataster Nr. 8986 (Tannenrain)

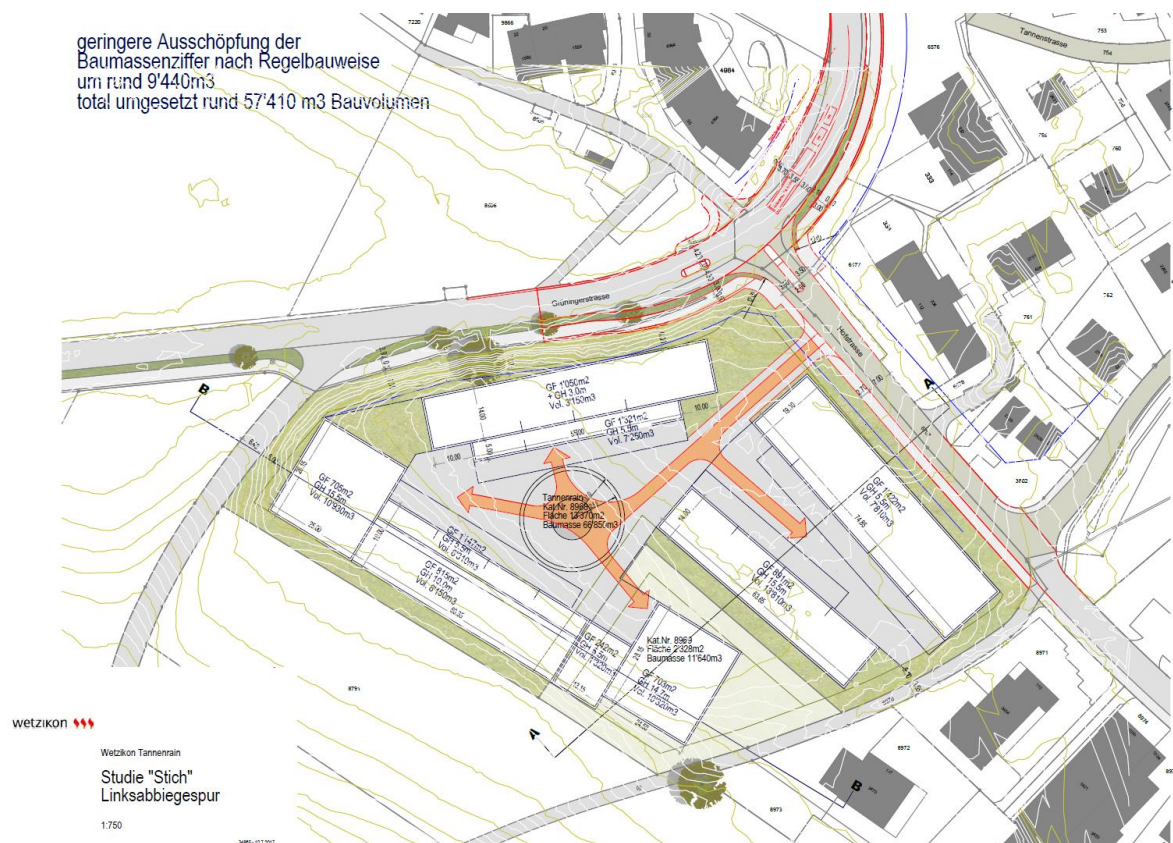


Bild 3 Machbarkeitsstudie Entwicklung Gewerbebauten Variante ‚Stich‘

Mit Schreiben vom 4. Juni 2018 bestätigt das Immobilienamt des Kantons Zürich als Vertreterin der Eigentümerin, dass ein direkter Verkauf an die Stadt Wetzikon unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Diese sind wie folgt:

Erfüllung öffentlicher Aufgaben:

Das Privileg zum Erwerb unter Verzicht auf eine öffentliche Ausschreibung wird nur zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben eingeräumt. Rein strategisch motivierte Landkäufe ohne konkrete und aktuelle Verwendungsabsicht erfüllen diese Voraussetzung nicht.

Mit Schreiben vom 19. April 2016 hat die Stadt Wetzikon ausgeführt, dass die Stadt Wetzikon mit dem Kauf eine kommunale Wirtschaftsförderung und die Schaffung von Arbeitsplätzen bezweckt. Die kommunale Wirtschaftsförderung und die Unterstützung der Schaffung von Arbeitsplätzen stellt gemäss der Baudirektion des Kantons Zürich eine öffentliche Aufgabe dar. Dieser Verwendungszweck wird im Kaufvertrag entsprechend festgehalten.

Aufgabenerfüllung durch Gemeinde oder durch Dritte:

Ein Direktverkauf ohne Ausschreibung ist nur dann zu rechtfertigen, wenn die Liegenschaft entweder unmittelbar durch die Gemeinde für öffentliche Aufgaben genutzt werden soll oder wenn bei Weiterveräusserungen der Liegenschaft und Übertragung der öffentlichen Aufgabe an Dritte dieser Dritterwerber mittels transparentem, öffentlichem Auswahlverfahren ermittelt wird.

Die Stadt Wetzikon beabsichtigt, das vom Kanton zu erwerbende Grundstück im Baurecht abzugeben und das Areal regionalen Firmen für Erweiterungs- oder Ansiedlungsprojekte anzubieten. Diese Weitergabe des Areals an Drittfirmen hat aufgrund der dargelegten Festlegungen und den rechtlichen Vorgaben mittels öffentlichem Auswahlverfahren zu erfolgen, wobei die finanziellen Kriterien (Baurechtszins, Kaufpreis) mit einem hohen Anteil zu gewichten sind.

Gewinnanteilsrecht:

Zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen des Kantons bei einem Direktverkauf an die Stadt Wetzikon wird ein zeitlich befristetes Gewinnanteilsrecht für den Fall der Weiterveräusserung oder der Einräumung eines Baurechts vereinbart.

Grundstückgewinnsteuer:

Aufgrund des bisherigen Verwendungszwecks des Grundstücks (explizite und ausschliessliche Vorhaltung für die Oberlandautobahn) sowie des von der Stadt Wetzikon geltend gemachten Kaufmotivs der Erfüllung öffentlicher Interessen, fallen bei einem Direktverkauf zum angegebenen Zweck keine Grundstückgewinnsteuern an.

Stillhaltekosten:

Nach Ablauf einer 2-jährigen Frist ab öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages, ist eine angemessene Entschädigung für die Vorhaltung des Grundstücks zu vereinbaren (1,5 % des Landwertes).

Ergänzend zu den Kaufbedingungen werden folgende Punkte beachtet:

- Der Ausbau der Hofstrasse wurde im kommunalen Richtplan aufgenommen und wird somit durch die Gemeinde und auf deren Kosten erfolgen
- Ein späterer Knotenausbau Grüninger-Hofstrasse erfolgt durch den Kanton Zürich in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzikon. Der Kostenteiler wird im Rahmen der Knotenstudie festgelegt
- Zur Sicherung des Landbedarfs für eine künftige Busspur entlang der Grüningerstrasse, wird ein ca. 3 m breiter Streifen vertraglich speziell zu regeln sein (Abtretungspflicht, Dienstbarkeit)

Weiteres Vorgehen

Dem Regierungsrat des Kantons Zürich wird der Kaufvertrag nach Beglaubigung durch das Notariat zur Beschlussfassung vorgelegt. Parallel dazu werden der Antrag und die Weisung dem Stadtrat, dem Parlament und der Urne zur Beschlussfassung vorgelegt.

Erwägungen des Stadtrates

Der Kauf des Grundstückes Kataster Nr. 8968 macht aus strategischer Sicht Sinn. Die Stadt kann sich langfristig gut erschlossenes Industrieland an guter Lage sichern und so interessierten Gewerbetreibenden wertvolles Bauland anbieten. Den Grundsätzen der Immobilienstrategie und des Legislaturzieles "aktive Immobilienpolitik" wird aktiv nachgelebt.

Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9 lit. d der Gemeindeordnung sind Beschlüsse des Grossen Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2'500'000 Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Obligatorisches Referendum).

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Martina Buri
Stv. Stadtschreiberin

Aktenverzeichnis

- Kaufvertrag vom 10. Juli 2019
- Schätzungsbericht ZKB vom 14.12.2016

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martina Buri, Stv. Stadtschreiberin