

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 12/2017

Stadtratsbeschluss vom 23. August 2017

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Der Gewährung eines Baurechts für ein Verkaufsprovisorium der Genossenschaft Migros Ostschweiz auf der Färberwisen gemäss Baurechtsvertrag vom 16. August 2017 wird zugestimmt.

Weisung

Ausgangslage

Der Oberland Märt ist im Jahr 1981 erstellt worden. Die letzte Sanierung liegt bereits 12 Jahre zurück, weshalb heute deutlicher Erneuerungsbedarf besteht. Dies zum Beispiel mit Blick auf die Infrastruktur, das Platzangebot und die schlechte Energiebilanz. Mit dem geplanten Neubau geht auch eine optische Aufwertung des Gebäudes einher, das aus heutiger Sicht nicht mehr als architektonische Schönheit bezeichnet werden kann. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (nachfolgend Migros) plant ein neues Einkaufszentrum, das den Einwohnerinnen und Einwohnern ein vielfältiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot inmitten der Stadt bietet und mit einem attraktiven Gastronomieangebot und mit einem Vorplatz auch als Treffpunkt im Wetziker Zentrum dienen kann. Zudem werden im Gebäude, das im Minergie-Standard erstellt werden soll, moderne, komfortabel ausgestattete Mietwohnungen integriert. Damit soll auch die Rolle von Wetzikon als Zentrum des Zürcher Oberlands mit überregionaler Ausstrahlung gestärkt werden.

Um während der Bauzeit des neuen Oberland Märts die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs in Wetzikon sicherstellen zu können, will die Migros ein Verkaufsprovisorium realisieren. Sie plant, die Baugesuche für beide Bauvorhaben bereits im Jahr 2018 einzureichen.

Provisorium auf der Färberwisen

Inzwischen haben die Verantwortlichen der Migros Ostschweiz ihre Pläne konkretisiert. Seit Anfang 2017 liegt eine Anfrage für das notwendige Verkaufsprovisorium während der Bauphase des Oberland Märts vor. Dieses soll auf dem westlichen Teil des stadt eigenen Grundstücks der Färberwisen realisiert werden. Es werden rund 13'880 m² Fläche beansprucht.

Nachfolgende Abbildung zeigt den von der Migros beanspruchten Teil des Areals Färberwisen:

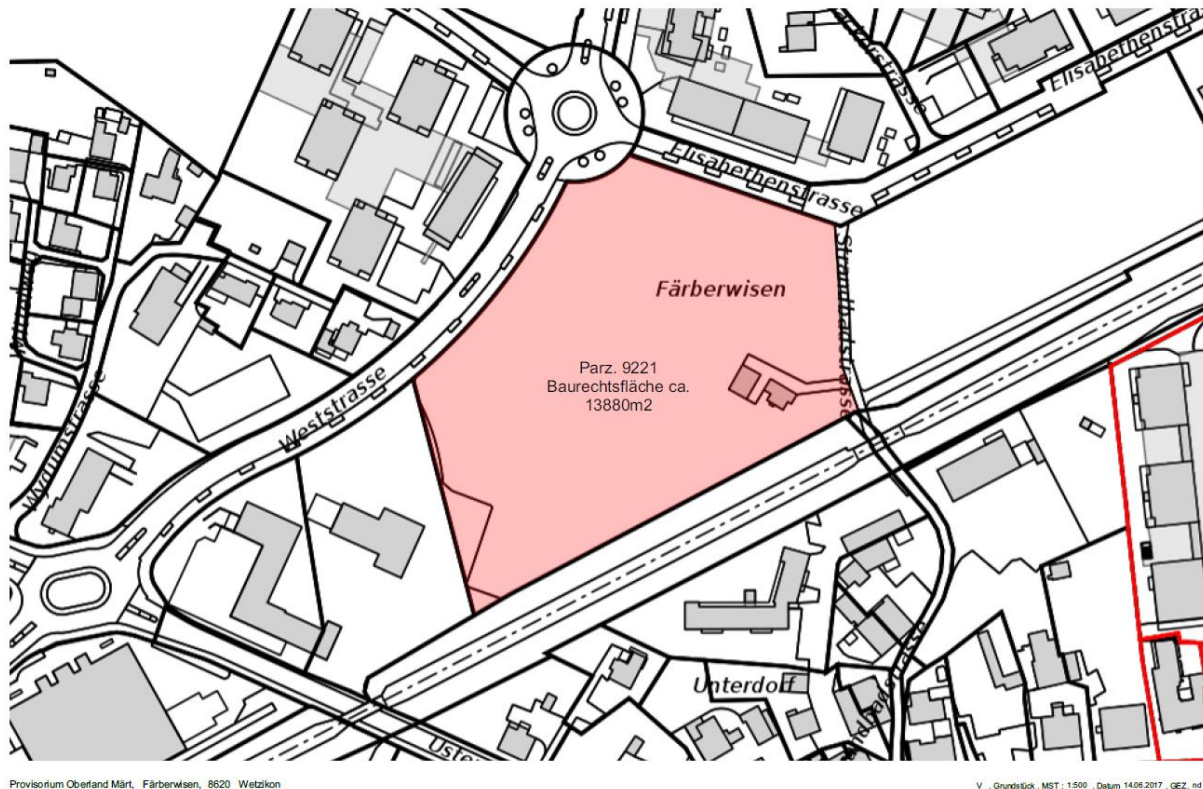


Abbildung 1: Teil der Parz. Kat. Nr. 9221 Färberwisen

In diversen Gesprächen zwischen der Abteilung Immobilien und den Vertretern der Migros wurden wichtige Fragen geklärt und der Inhalt eines möglichen Baurechts ausgehandelt. Der vorliegende Baurechtsvertrag wurde in der Folge vom Notariat und Grundbuchamt Wetzikon ausgearbeitet und am 16. August 2017 öffentlich beurkundet, mit einem Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat (Ziffer 10 der weiteren Bestimmungen zum Baurechtsvertrag).

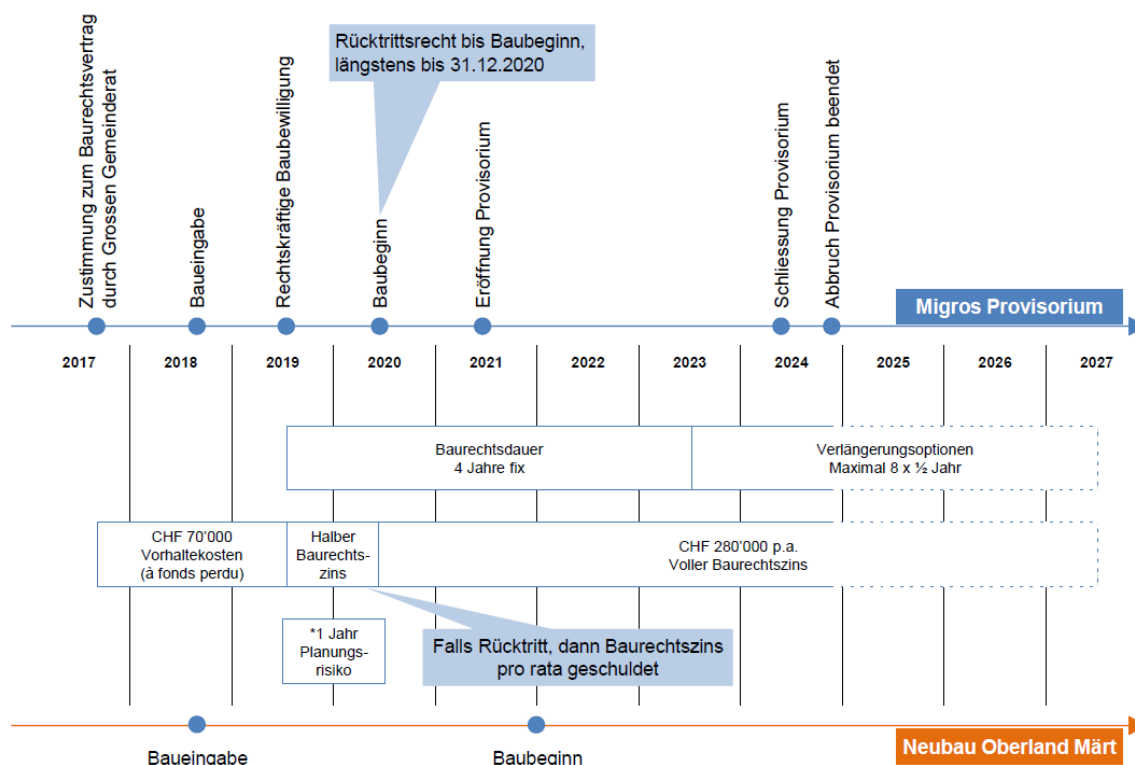
Für die Migros Ostschweiz bestehen verschiedene Abhängigkeiten, die ein nicht unerhebliches Planungsrisiko beinhalten: Baubewilligungen für Baumarkt und Supermarkt Hofstrasse, den Neubau des Oberland Märts sowie das Verkaufsprovisorium selber. Aus diesem Grund soll der Baurechtsvertrag möglichst bald definitiv vorliegen.

Art. 20 lit. h der Gemeindeordnung bestimmt, dass die Verfügung über Grundeigentum von mehr als 500'000 bis 5'000'000 Franken im Einzelfall in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates fällt. Die Entschädigung für die Gewährleistung des Baurechts beträgt maximal rund 2,2 Mio. Franken, weshalb dafür der Grosse Gemeinderat zuständig ist.

Die vorliegenden Vertragsbestimmungen wahren einerseits die Interessen der Stadt Wetzikon, indem die Vorhaltezeit für das Grundstück mit 70'000 Franken abgegolten wird und ab Baubeginn ein marktgerechter Baurechtszins von 280'000 Franken pro Jahr bezahlt wird. Andererseits erhält die Migros ein Baurecht mit einer Laufzeit von maximal acht Jahren.

Der Baurechtsvertrag sieht zudem eine Kostenbeteiligung der Stadt Wetzikon von 10'000 Franken für Altlastenuntersuchungen (Abbruch-Liegenschaft Strandbadstrasse 15 und Grundstück selbst) vor. Sollten wider Erwarten Altlasten gefunden werden, müsste die Stadt die der Migros entstehenden Mehrkosten einer Beseitigung übernehmen.

In der folgenden Abbildung ist der Zeitplan grafisch dargestellt:



- angenommene Zeitpunkte:
Es bestehen Abhängigkeiten zu den Bewilligungsverfahren Migros Hofstrasse, Oberlandmärt und Provisorium sowie auch zu den Behördenentscheiden zum Baurechtsvertrag. * In obiger Planung wurde dafür ein Planungsrisiko von rund 1 Jahr eingerechnet.

Abbildung 2: Zeitstrahl Migros-Bauprovisorium

Erwägungen des Stadtrates

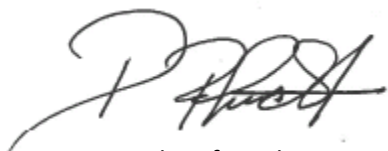
Der Stadtrat begrüsst es sehr, wenn die Migros den Oberland Märt erneuert. Dies kann zu einer Neubelebung des Zentrums Oberwetzikon führen. Deshalb erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, gemeinsam mit der Migros für ein Provisorium zu sorgen, damit auch während des Neubaus des Oberland Märts die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Die mit der Migros verhandelten Vertragsmodalitäten sind ausgewogen, denn beide Seiten haben etwas davon, wenn auf dem städtischen Grundstück Färberwisen ein Provisorium errichtet wird.

Gemäss Immobilienstrategie sind kurz- und mittelfristig keine konkreten Aktivitäten auf dieser Parzelle geplant, sodass der Gewährung eines Baurechts aus Sicht des Stadtrates bis maximal Mitte 2027 nichts im Wege steht.

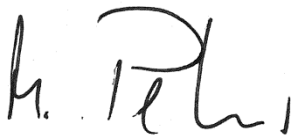
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Gemäss Art. 20 lit. h der Gemeindeordnung trifft der Grosse Gemeinderat Verfügungen über Grundeigentum "abschliessend", weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates nicht dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Baurechtsvertrag vom 16. August 2017

versandt am: 28.08.2017