

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 16/2017

Stadtratsbeschluss vom 20. September 2017

Antrag

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

Der Vertrag über den Kauf des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG am Stadthaus mit einem Kaufpreis von 850'000 Franken wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Das Stadthaus der Stadt Wetzikon liegt auf dem Grundstück Kat. Nr. 7828 an der Bahnhofstrasse 163. Es wurde 1982 bezogen. Am Bau beteiligt war und ist die Schweizerische Post – die heutige Post AG – mit einem Stockwerkeigentumsanteil (STWE-Anteil) von 44/1000. Sie betreibt dort seither eine Poststelle. Im Zuge der laufenden Reorganisation der Post AG werden in allen Städten und Gemeinden Poststellen geschlossen. So auch in Wetzikon und namentlich die besagte Poststelle im Stadthaus. Sie wurde bereits Mitte August 2017 aufgehoben.

Die Stadtverwaltung hat mangels Platz im Stadthaus diverse Abteilungen und Bereiche in externen Büroräumlichkeiten auslagern müssen. Mit der Schliessung der Poststelle im Stadthaus eröffnet sich der Stadtverwaltung eine Möglichkeit, in einem ersten Schritt zumindest einen Teil der ausgelagerten Arbeitsplätze im Stadthaus zu integrieren. In einem nächsten Schritt soll im Zusammenhang mit der anstehenden grosszyklischen Gebäudesanierung eine weitere Arbeitsplatzoptimierung erreicht werden.

Lösungsweg

Die Post AG hat die Stadtverwaltung im Jahr 2014 orientiert, dass die Reorganisation des schweizweiten Poststellennetzes mutmasslich zur Schliessung der Poststelle Oberwetzikon führen wird. Die Stadtverwaltung hat der Post AG daraufhin signalisiert, dass sie Interesse und Bedarf an den frei werdenden Räumlichkeiten hat. Der Stadtrat hat ebenfalls in seiner 2016 verabschiedeten Immobilienstrategie festgehalten, dass anzustreben sei, extern angemietete Büroflächen in eigene Liegenschaften zurückzuführen (Grundsatz 1: Eigentum vor Miete: Für Verwaltungsnutzungen wird Eigentum bevorzugt, um den Anteil teurer Fremdmieten tief zu halten.). Daraufhin wurde 2014 ein erstes Immobiliengutachten der Colliers AG Zürich in Auftrag gegeben, um den Verkehrswert der Liegenschaft und insbesondere des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG zu eruieren. Mit der Konkretisierung der Schliessung wurde 2017 zur Absicherung ein zweites unabhängiges Bewertungsgutachten der Zürcher Kantonalbank ZKB in Auftrag gegeben. Beide Bewertungsgutachten kommen unabhängig voneinander zu einem fast identischen Ergebnis:

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| – Colliers AG Zürich, 08.12.2014 | Verkehrswert (inkl. Nutzungsreserve) | 924'000 Franken |
| – ZKB, 06.03.2017 | Verkehrswert (inkl. Nutzungsreserve) | 950'000 Franken |

Die Post AG hat daraufhin mit Schreiben vom 10. Juli 2017 ein erstes Verkaufsangebot von 892'000 Franken offeriert.

In mehreren Gesprächen zwischen der Post AG auf der einen Seite und der Stadt Wetzikon auf der anderen Seite konnte ein Kaufpreis von 850'000 Franken ausgehandelt und vereinbart werden.

Die Abteilung Immobilien und der Stadtrat erachten das nun vorliegende Angebot als fair. Es liegt 100'000 Franken unter dem aktuellen Schätzwert der ZKB.

Im Voranschlag 2017 ist für den mutmasslichen Erwerb des Stockwerkeigentumsanteils der Post AG ein Betrag von 800'000 Franken eingestellt.

Mit den neu gewonnenen Büroflächen ist beabsichtigt, das Betriebsamt ins Stadthaus zu integrieren. Das Betriebsamt ist heute an der Pappelstrasse 14/16 eingemietet und zahlt eine Miete von rund 55'000 Franken pro Jahr. Es wird mit Rückbau- und Umbaukosten von rund 500'000 Franken für die Neunutzung der Poststellen-Räumlichkeiten gerechnet. Dieser Betrag ist im Voranschlag 2018 enthalten. Ein entsprechender Kreditantrag wird nach dem Erwerb des STWE-Anteils folgen.


Erwägungen des Stadtrates

Die heutige Post AG ist Miteigentümerin am Stadthaus mit einem STWE-Anteil von 44/1000. Mitte August 2017 wurde diese Poststelle definitiv geschlossen. Die Stadtverwaltung kann mit der Integration von heute extern angemieteten Büroflächen der stadträtlichen Immobilienstrategie gerecht werden. Darin ist nämlich vorgesehen, möglichst alle Verwaltungsabteilungen in städtischen Liegenschaften unterzubringen. Der Verkaufspreis der Post AG ist mit 850'000 Franken fair und für die Stadt finanziell verkraftbar. Der Stadtrat empfiehlt deshalb, dem Antrag zuzustimmen.

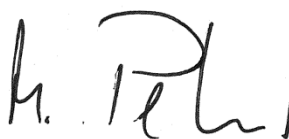
Kein fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung (GO) unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Art. 20 lit. h bestimmt, dass der Grosse Gemeinderat finanzielle Entscheide über Verfügungen von Grundeigentum bis 5 Mio. Franken im Einzelfall "abschliessend" fällt. Damit untersteht ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates nicht dem fakultativen Referendum.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Immobiliengutachten Colliers AG Zürich vom 08.12.2014
- Bewertungsbericht ZKB vom 06.03.2017
- Brief Post AG mit erstem Verkaufsangebot vom 10.07.2017
- Entwurf Kaufvertrag vom 06.09.2017
- Büroraumplanung Machbarkeit vom 20.12.2016