

**2022/66 6.02.02.06 Projekt Portfoliomanagement
Kauf der Liegenschaft Meierwiesen 3**

Beschluss Stadtrat

1. Dem Liegenschaftskauf Meierwiesen 3 mit einem Kaufpreis von 670'000 Franken wird zugestimmt.
2. Der Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien, Heinrich Vettiger sowie der Abteilungsleiter Immobilien, Bruno Odermatt werden bevollmächtigt, den vorliegenden Kaufvertrag zu unterschreiben.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach erfolgter Eigentumsübertragung öffentlich (nach allseitiger Unterschrift auf Notariat).
4. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Kanton Zürich, Immobilienamt
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Notariat Wetzikon mit Originalunterschrift
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Sport + Freizeit
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Kanton Zürich verkauft seine Liegenschaft an der Meierwiesen 3, Kataster Nr. 8348. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 431 m² und liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Auf dem Grundstück befindet sich ein einseitig angebautes Einfamilienhaus (Baujahr 1970) mit Umschwung. Es ist einseitig zusammengebaut mit einem identischen Einfamilienhaus Grundstück Kataster Nr. 8349, das sich in privatem Besitz befindet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich zudem das städtische Grundstück Kataster Nr. 8447, ebenfalls mit zwei Einfamilienhäusern, die einseitig zusammengebaut sind. Alle drei Grundstücke wurden als Gesamtüberbauung konzipiert und gebaut. Eine gemeinsame Gasheizzentrale bedient jedes Haus mit Heizwärme und Warmwasser.



Bild 1: Grundstück Kat. Nr. 8348 Meierwiesen 3 Kanton Zürich, Situationsplan aus GIS ohne Massstab

Das Haus mit Baujahr 1970 macht einen gepflegten Eindruck (äusserlich und innerlich), der Erwerb wird jedoch mittelfristig (Zeithorizont rund 10 bis 15 Jahre) einen erheblichen Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf nach sich ziehen. Dies betrifft ebenso die zwei stadt eigenen Einfamilienhäuser (Kataster Nr. 8447). Die letzte Fassadensanierung mit zusätzlicher Aussenwärmedämmung wurde vor rund zwanzig Jahren vorgenommen. Die Gasheizung wurde 2010 ersetzt. Eine Sanierung macht nur Sinn, wenn alle vier Gebäudeeinheiten zusammen einer grosszyklischen Gebäudesanierung unterzogen werden. Diese beinhaltet neben der Aussenhülle (Dach, Fassade und Fenster) auch die Heizwärmeversorgung. In der Schätzung wurde die technische Wertverminderung entsprechend berücksichtigt. Es wird mit Sanierungsgroßkosten von rund 200'000 Franken pro Gebäudeeinheit gerechnet.

Auf einer Wohnfläche von rund 110 m² befinden sich 5,5 Zimmer sowie zwei Nasszellen (Bad / WC), aufgeteilt auf zwei Wohngeschosse. Der Kaufpreis ist aufgrund der neutralen Schätzung durch die ZKB mit 670'000 Franken angegeben. Das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten liegt unmittelbar an der Schwimmbad- und Sportanlage Meierwiesen. Der Umschwung ist relativ gross und gepflegt. Das Gebäude ist weder im kommunalen noch im kantonalen Inventar aufgeführt.

Zurzeit ist das Einfamilienhaus an eine Familie vermietet, die auch gerne weiterhin dort wohnhaft bleiben möchte.

Der Kanton Zürich verkauft nicht mehr benötigte Immobilien mit einem Verkaufswert gemäss einer neutralen Schätzung / Bewertung an Kommunen, wenn ein ausgewiesenes öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund der Tatsache, dass die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten liegt, erfüllt sie per se bereits die Anforderung des Kantons Zürich bezüglich des direkten Verkaufs. Die Abteilung Sport + Freizeit hat ihr grundsätzliches Interesse an einer späteren Nutzung angemeldet. Sie möchte Mitarbeitenden und Trainer/innen die Möglichkeit bieten, ganz in der Nähe wohnen zu können.

Finanzkompetenz

Gemäss § 117 Abs. 1 Gemeindegesetz werden Anlagen des Finanzvermögens vom Gemeindevorstand beschlossen. Zudem ist es gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrats Grundstücke bis 5'000'000 Franken zu erwerben.

Erwägungen

Für die Stadt Wetzikon besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft Meierwiesen 3 ohne öffentliche Ausschreibung durch den Kanton Zürich als Eigentümer zu einem Preis von 670'000 Franken zu erwerben.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten liegt, ist ein Erwerb durch die Stadt Wetzikon sinnvoll und schlüssig. Der relativ günstige Kaufpreis ist einerseits der Tatsache geschuldet, dass ein gewisser Erneuerungsbedarf besteht und andererseits das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten gewissen Einschränkungen unterworfen ist.

Zudem ist die unmittelbar benachbarte Liegenschaft Meierwiesen 1 + 2 bereits im Eigentum der Stadt Wetzikon. Alle vier Grundstücke sind unterirdisch miteinander verbunden und gehören quasi als Ensemble zusammen.

Die Abteilung Sport und Freizeit hat das Interesse zur Nutzung als Wohnraum für Trainer/innen oder Mitarbeitende der Sportanlagen Meierwiesen bekundet.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin