

Abstimmung

vom 17. Mai 2020

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen die **Kreditvorlage von 7'100'000 Franken für den Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)** zur Abstimmung.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) zum Preis von 7'100'000 Franken zu?

Wir laden Sie ein, den Antrag zu prüfen und Ihre Stimme mit JA oder NEIN abzugeben.

Stadtrat Wetzikon

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Stadthaus Wetzikon, Büro 302 (Stadtkanzlei), zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Internetseite der Stadt (<https://www.wetzikon.ch/politik/abstimmungen>) heruntergeladen werden.

	Seite
Die Vorlage im Überblick	3
Die Vorlage im Detail	5

Die Vorlage im Überblick

Verfasst vom Stadtrat

Objektkredit von 7'100'000 Franken für den Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)

Das Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) umfasst 13'370 m², 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 gemäss aktuellem Stand der 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 mit der Absicht auf den Kanton Zürich zugegangen, das Grundstück zu erwerben.

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

Parlament und Stadtrat empfehlen Annahme der Vorlage

Die Vorlage im Detail

Verfasst vom Stadtrat

Objektkredit von 7'100'000 Franken für den Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)

Ausgangslage

Das Grundstück Kataster Nr. 8968 (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 gemäss aktuellem Stand der Planung "Oberlandautobahn" wird dieses Grundstück nicht mehr für den Zubringer benötigt. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich 2017 entschieden, das Grundstück zu veräussern. Die Stadt Wetzikon ist bereits 2016 mit der Absicht auf den Kanton Zürich zugegangen, das Grundstück zu erwerben.

Am 14. Dezember 2016 wurde eine neutrale Schätzung des Grundstücks durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) vorgenommen. Als Landrichtwert wurde damals ein Wert von 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 13'370 m², was einem Landwert von rund 7'100'000 Franken entspricht.

Eine vom Stadtrat in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zeigt, dass für das Kaufobjekt ein grosses Entwicklungspotenzial für mehrstöckige Gewerbegebäude mit vielseitiger Nutzung besteht. Die potenziellen Gewerbeflächen, die im Baurecht abgegeben werden sollen, sind flexibel unterteilbar. Das Grundstück soll über die Grüniger- und Hofstrasse erschlossen werden. Dazu sind Vorinvestitionen notwendig, um die erforderlichen Kapazitäten und verkehrstechnischen Massnahmen realisieren zu können.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 die Immobilienstrategie für die nächsten Jahre 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

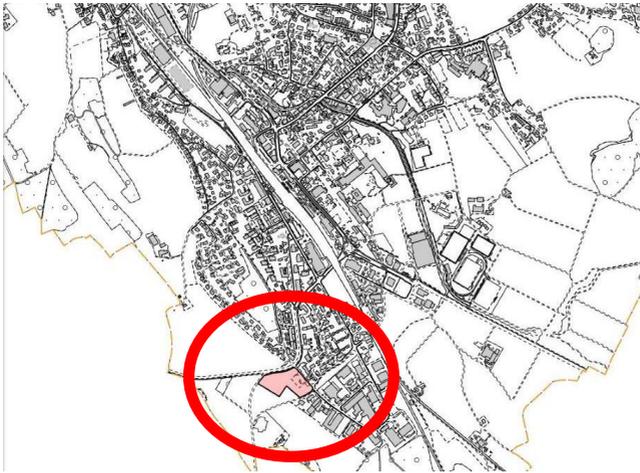


Bild 1 Situation Wetzikon mit Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)



Bild 2 Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)

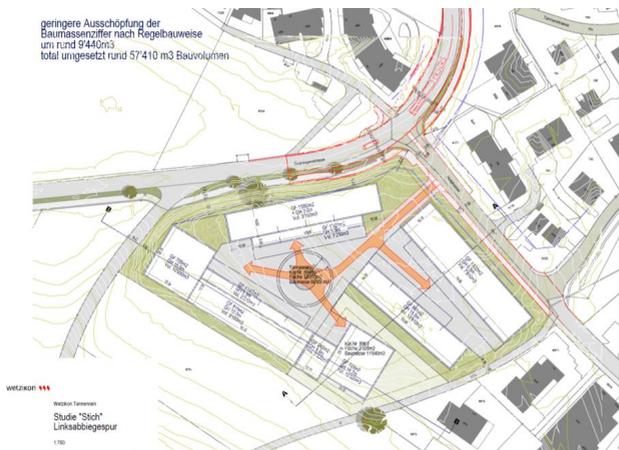


Bild 3 Machbarkeitsstudie Entwicklung Gewerbebauten Variante "Stich"

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

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 dargelegt, dass sie mit dem Kauf 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 ist 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 Grundstück Tannenrain 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 Inte-

ressen, fallen bei einem Direktverkauf zum angegebenen Zweck keine Grundstückgewinnsteuern an.

Stillhaltekosten

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, Stillhaltekosten von 106'500 Franken (1,5 % x Kaufpreis) pro Jahr zu bezahlen, beginnend zwei Jahre ab Beurkundung des Kaufvertrags bis zur Eigentumsübertragung. *Der Kaufvertrag wurde am 10. Juli 2019 beurkundet.*

Ergänzend zu den Kaufbedingungen sind folgende Punkte im Hinblick auf die weitere Entwicklung zu beachten:

- Der Ausbau der Hofstrasse wurde im kommunalen Richtplan aufgenommen und wird somit durch die Stadt Wetzikon 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).

Finanzielle Folgekosten

Auf das Nettovermögen der Stadt Wetzikon wird der beabsichtigte Kauf keinen Einfluss haben, da es sich um einen Tausch innerhalb des Finanzvermögens handelt: Mit flüssigen Mitteln erwirbt die Stadt ein Grundstück. Zurzeit erhält die Stadt für ihre Guthaben bei Post und Bank keinen Zins bzw. sie muss ab einer gewissen Höhe sogar Negativzinsen bezahlen. Fremdmittel sind andererseits praktisch zum Nulltarif erhältlich. Es gibt aktuell keine Anzeichen dafür, dass sich an dieser Zinssituation in absehbarer Zeit etwas ändern wird.

Beschlüsse des Parlaments über den Erlass oder die Änderung der Gemeindeordnung sind gemäss Art. 9 lit. h der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Obligatorisches Referendum).

Formelles

Die Beratung im Parlament zu dieser Vorlage fand am 27. Januar 2020 statt. Das Parlament folgte dem Mehrheitsantrag der vorberatenden Kommission und lehnte einen Minderheitsantrag auf Ablehnung der Vorlage ab. Das Parlament stimmte der Vorlage in der Schlussabstimmung mit 33 zu 2 Stimmen zu.

**Diskussion im
Parlament**

Die Minderheit des Parlaments erachtet den Kauf des Grundstücks nicht als Aufgabe der Stadt und befürchtet substanzielle Folgekosten für die Stadt und die Steuerzahlenden.

Die Mehrheit des Parlaments vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Der Kauf dürfte sich positiv auf die Ansiedlung von Gewerbe auswirken. Damit werden Arbeitsplätze geschaffen, die Steuerkraft verbessert sich und die generelle Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Wetzikon steigt. Wetzikon soll nicht nur Wohnstadt sein.
- Die Stadt soll sich aktiv am Immobilienmarkt beteiligen und die Initiative ergreifen – so verlangen es auch die Immobilienstrategie und die Legislaturziele des Stadtrats. Durch diese Art von Stadtentwicklung kann die Stadt selbst beeinflussen, wer im Stadtgebiet ansässig wird und eine Ansiedlungspolitik verfolgen, die sich nicht nur an Renditeüberlegungen orientiert.
- Ein einseitiger Fokus auf die Rendite wäre bei diesem strategischen Geschäft verfehlt – auch weil das Land nicht zwingend im Baurecht abgegeben werden muss. Die positiven Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort und die Schaffung von Arbeitsplätzen stehen im Vordergrund.

- Der Preis für dieses attraktive Grundstück wird als fair angesehen. Wie sich der Immobilienmarkt, Zinsen und Renditen zukünftig entwickeln, ist nur schwer absehbar. Basierend auf den heute bekannten Fakten, wird davon ausgegangen, dass mit dem Kauf keine untragbaren finanziellen Risiken eingegangen werden.

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird vom Parlament und vom Stadtrat beantragt, sie möchten folgenden Beschluss fassen:

Antrag

Die Kreditvorlage von 7'100'000 Franken für den Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 (Tannenrain) wird genehmigt.

Wer dem Antrag zustimmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnt, schreibe NEIN.



Stadtverwaltung Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon
Telefon 044 931 32 00
Telefax 044 931 32 01
info@wetzikon.ch
www.wetzikon.ch