

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 12. Juli 2017

145 **29.01.2** **Einzelne Objekte**
Genossenschaft Migros Ostschweiz, Baurecht für Verkaufsprovisorium auf der
Färberwisen, Vertragsgenehmigung

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 sowie einem Vorplatz auch als Treffpunkt im Wetziker Zentrum dienen kann. Zudem werden im Gebäude, das im Minergie-Standard erstellt werden wird, 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 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 beanspruchte Teil der Färberwisen:

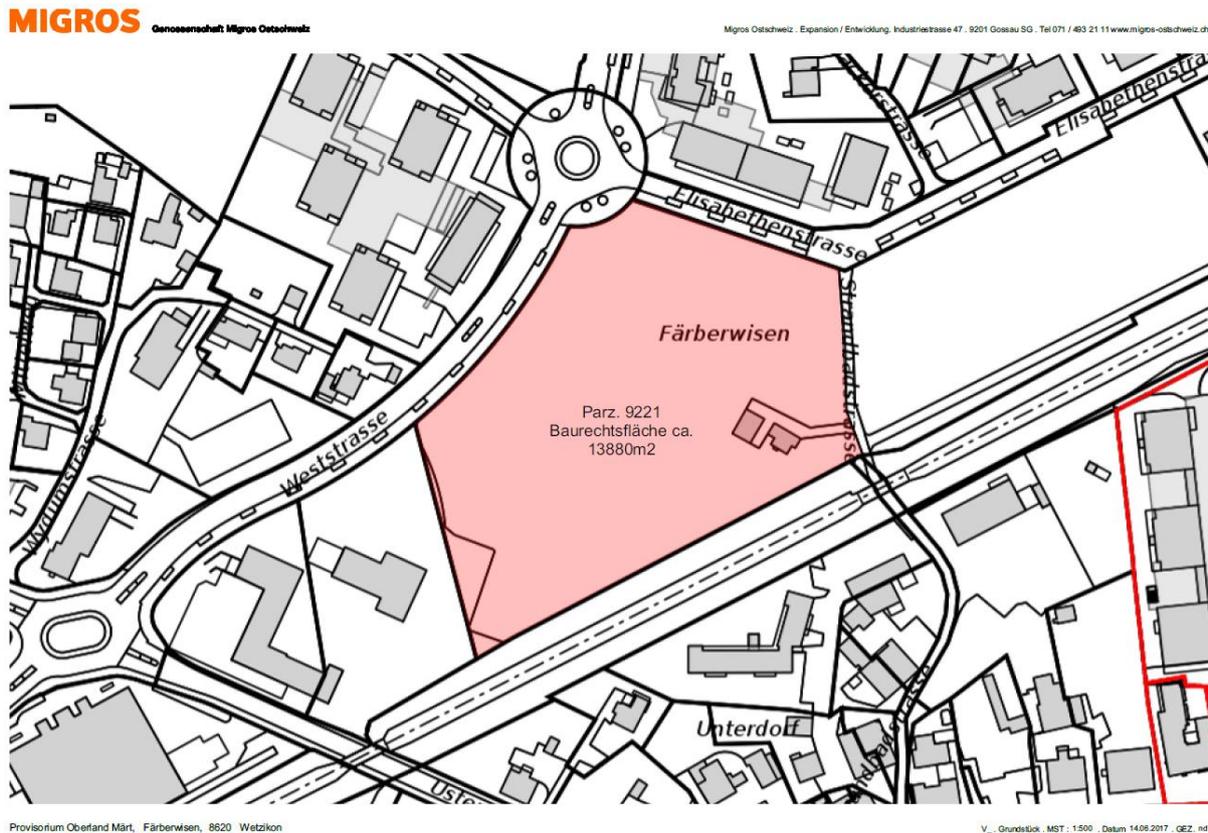


Abbildung 1: Teil der Parz. Kat. Nr. 9221 Färberwisen

In diversen Gesprächen zwischen der Abteilung Immobilien und den Vertretern der Migros wurden wichtige Fragen geklärt und der Inhalt eines möglichen Baurechts ausgehandelt. Der Entwurf eines Baurechtsvertrages wurde in der Folge vom Notariat und Grundbuchamt Wetzikon ausgearbeitet.

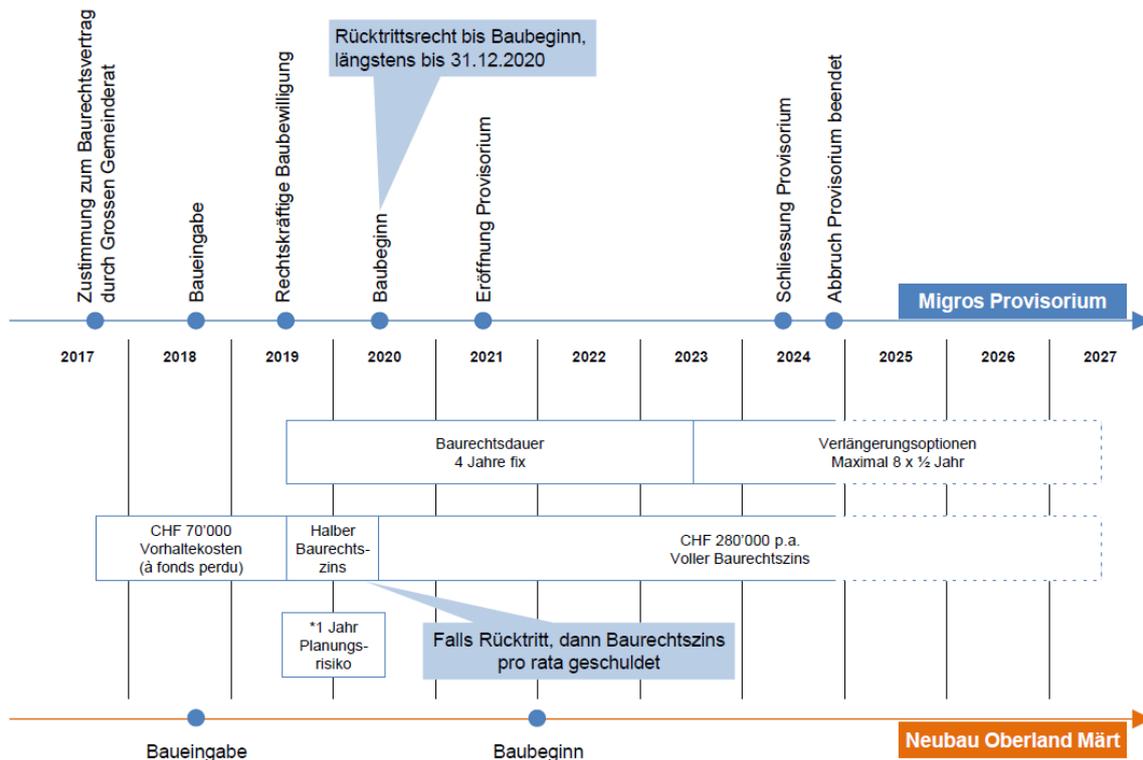
Für die Migros Ostschweiz bestehen verschiedene Abhängigkeiten, die ein nicht unerhebliches Planungsrisiko beinhalten: Baubewilligungen für Baumarkt und Supermarkt Hofstrasse, den Neubau des Oberland Märts sowie das Verkaufsprovisorium selber. Aus diesem Grund soll der Baurechtsvertrag möglichst bald 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 Gewährung des Baurechts beträgt maximal rund 2,2 Mio. Franken, weshalb dafür der Grosse Gemeinderat zuständig ist. Der Baurechtsvertrag soll allerdings bereits notariell beurkundet werden, mit einem Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat.

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 festen Laufzeit von vier Jahren und Verlängerungsoptionen für insgesamt weitere vier Jahre.

Der Vertragsentwurf 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 Färberwiesen 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 Stadtrats bis maximal Mitte 2027 nichts im Wege steht.

Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Baurechtsvertrag soll möglichst bald notariell beurkundet werden. Danach erfolgt die Antragstellung an den Grossen Gemeinderat mit separatem Stadtratsbeschluss.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Gewährung eines Baurechts für das Verkaufsprovisorium der Migros Ostschweiz auf der Färberwisen wird zugestimmt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Gemeinderat.
2. Der Baurechtsvertrag in der Version vom 23. Juni 2017 und die darin enthaltenen Modalitäten werden genehmigt. Der Vertrag soll in den "Weiteren Bestimmungen zum Baurechtsvertrag" so abgeändert werden, dass bereits die Beurkundung stattfinden kann, der Vollzug bzw. die Anmeldung im Grundbuch aber erst nach der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat erfolgt.
3. Stadtrat Heinrich Vettiger, geb. 5. April 1953, von Eschenbach SG, wohnhaft an der Spitalstrasse 36 in 8620 Wetzikon, und der Abteilungsleiter Immobilien Bruno Odermatt, geb. 29. September 1962, von Dallenwil NW, wohnhaft an der Aemättlistrasse 16, 6360 Stans, werden mit Kollektivunterschrift zu Zweien ermächtigt, den Baurechtsvertrag für die Politische Gemeinde Wetzikon rechtsgültig zu unterzeichnen.
4. Dieser Beschluss ist befristet nicht öffentlich (bis zur Antragstellung an den Grossen Gemeinderat).
5. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Genossenschaft Migros Ostschweiz, Industriestrasse 47, 9201 Gossau
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon, Turnhallenstrasse 2, Postfach 283, 8622 Wetzikon (mit Doppelunterschrift im Original)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber