

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 19. Juni 2019

118 29.01.2 Einzelne Objekte
Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain), Erwerb von Kanton Zürich,
öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages

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 Stand aktuelle Planung, Oberlandautobahn ist dieses Grundstück nicht mehr Teil davon. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat sich 2017 daher entschieden, das Grundstück zu veräussern. Die Stadt Wetzikon ist bereits 2016 diesbezüglich auf den Kanton Zürich zugegangen mit der Absicht, das besagte Grundstück zu erwerben.

Am 14.12.2016 wurde eine neutrale Schätzung des Grundstückes durch die Zürcher Kantonalbank vorgenommen. Als Landrichtwert wurde damals 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 rund 13'370 m², was einem Landwert von rund 7,1 Mio. Franken entspricht.

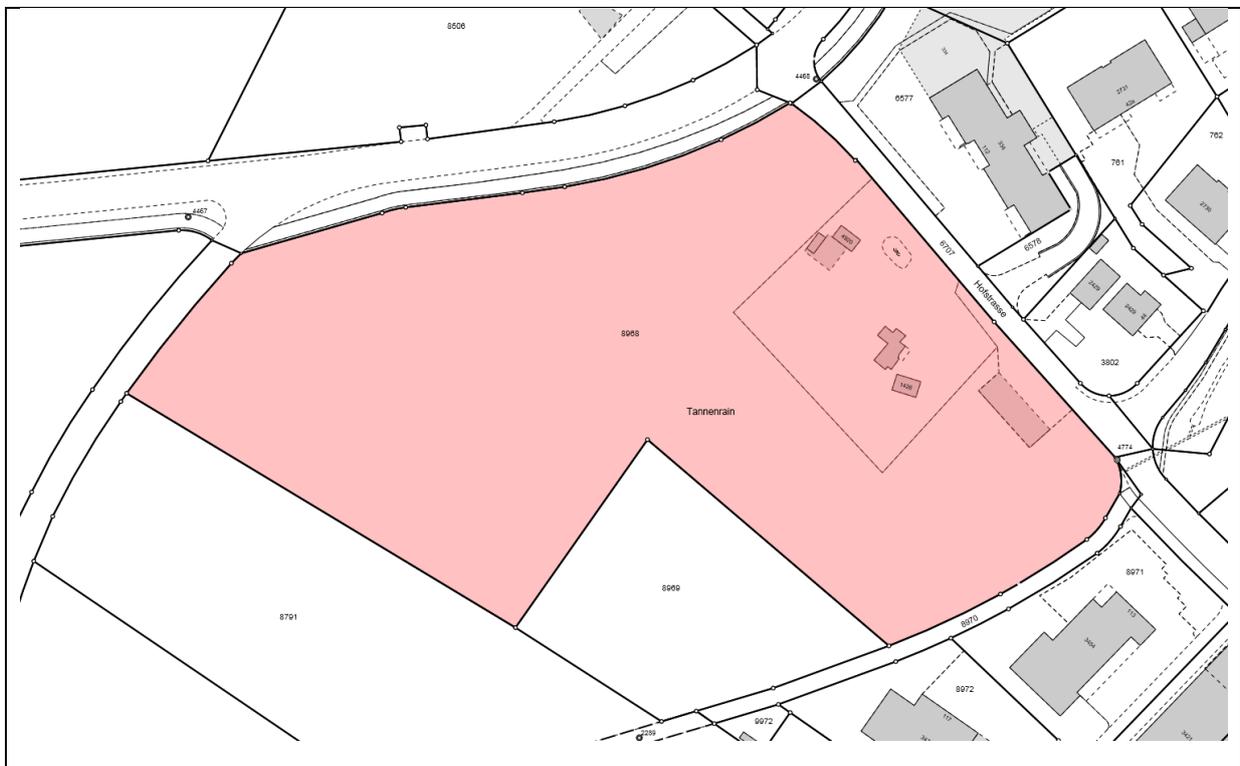


Bild Situation Grundstück Kataster Nr. 8968 (Tannenrain)

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

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 ausgeführt, dass die Stadt Wetzikon mit dem Kauf eine 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 muss im Kaufvertrag entsprechend festgehalten werden.

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 vom Kanton zu erwerbende Grundstück 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) kann ein allfälliger Gewinn aus dieser Handänderung gemäss § 218 lit. b des Steuergesetzes von der Grundstückgewinnsteuer befreit werden.

Stillhaltekosten:

Nach Ablauf einer 2-jährigen Frist ab öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages, ist eine angemessene Entschädigung für die Vorhaltung des Grundstücks zu vereinbaren (1,5 % des Landwertes).

Ergänzend zu den Kaufbedingungen sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

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

Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 11. Juli 2018 in einer internen Aussprache entschieden, den Kauf des besagten Grundstückes mit den oben genannten Bedingungen voranzutreiben.

Ergebnis

Der nun vorliegende Kaufvertragsentwurf wurde in mehreren Besprechungen zwischen dem Immobilienamt des Kantons Zürich und der Stadt Wetzikon ausgearbeitet. Er entspricht den genannten Voraussetzungen und Bedingungen des Kantons Zürich zum direkten Erwerb durch die Stadt Wetzikon.

Dem Regierungsrat des Kantons Zürich wird der Kaufvertrag nach der öffentlichen Beurkundung zur Beschlussfassung, unter Vorbehalt der Zustimmung des Wetziker Stimmvolks, vorgelegt. Parallel dazu werden der Antrag und die Weisung zuhanden des Stadtrates, des Parlaments und der Urne ausgearbeitet.

Mit dem Eigentümer der angrenzenden Parzelle Kataster Nr. 8969, Alfred Rüssli, wurden ebenfalls Gespräche geführt. Bis dato machte Herr Rüssli jedoch gegenüber der Stadt noch keine konkrete Verkaufszusage. Auch wenn Alfred Rüssli noch keine konkrete Zusage gemacht hat, ist der zuständige Stadtrat Heinrich Vettiger weiterhin im Gespräch mit ihm, mit dem Ziel, das Grundstück (Kataster Nr. 8969) ebenfalls zu erwerben.

Erwägungen

Der Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 macht aus strategischer Sicht Sinn. Die Stadt kann sich langfristig gut erschlossenes Industrieland an guter Lage sichern und so interessierten Gewerbetreibenden wertvolles Bauland anbieten.

Um den politischen Prozess des Kantons Zürich (Genehmigung durch den Regierungsrat) zu eröffnen, muss der vorliegende Kaufvertragsentwurf zuerst öffentlich beurkundet werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Kaufvertragsentwurf vom 7. September 2018 wird genehmigt.
2. Der Antrag zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde Wetzikon für den Kauf des Grundstücks Kataster Nr. 8968 zum Betrag von 7'100'000 Franken wird genehmigt.
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 Kaufvertrag für die Politische Gemeinde Wetzikon rechtsgültig zu unterzeichnen.
4. Dieser Beschluss ist bis zur Antragstellung an das Parlament nicht öffentlich (gemäss Art. 3 Ziff. 4 Reglement über die Veröffentlichung von Stadtratsbeschlüssen).
5. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Kanton Zürich, Baudirektion, Immobilienamt, Assetmanagement, Manuel Rebsamen, Abteilungsleiter, Walcheplatz 1, 8090 Zürich

6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Abteilung Immobilien
 - Abteilung Tiefbau
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber