

**2020/70 6.02.03.11 Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte  
Stadteigene Grundstücke Morgental, Absichtserklärung Dienstbarkeiten für  
IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon**

### Beschluss Stadtrat

1. Der IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon wird in Aussicht gestellt, für die Entwicklung der Grundstücke Kat. Nrn. 10669 (IGEBA) und 10668 [REDACTED] die dafür notwendigen gegenseitigen Dienstbarkeiten, Näherbaurechte sowie Grenzbaurechte zu gewähren, vorausgesetzt, die formulierten städtebaulich, ökonomisch und ökologisch mehrwertbringenden Bedingungen als auch die Aufhebung der bestehenden Zubringerstrasse mit Wendehammer (Kat. Nr. 7371) werden erfüllt (mit allfälliger Verlegung der Werkleitungen Elektro, Wasser, Gas, Telekom und Abwasser). Ziel soll eine für alle Beteiligten gesamtheitliche Entwicklung der Grundstücke Kat. Nrn. 10669 (IGEBA), 10668 [REDACTED], 7369 (Stadt Wetzikon), 7370 (Stadt Wetzikon), 7371 (Stadt Wetzikon) sein.
2. Sobald seitens der IGEBA ein Siegerprojekt erkürt ist, sollen sämtliche definitiven Schnittstellen mit entsprechenden Dienstbarkeiten im Entwurf geregelt werden. Definitiv im Grundbuch eingetragen werden sie erst, wenn eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist nach erfolgter Kommunikation gegenüber der IGEBA öffentlich. Der Beschluss ist nur teilweise öffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben der Eigentümer, gelb markiert).
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon (mit separatem Schreiben)
  - Abteilung Immobilien
  - GB Finanzen + Immobilien
  - Abteilung Hochbau
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Die IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon, Eigentümerin der Parzelle Morgental Kat. Nr. 10669, beabsichtigt, das unbebaute Grundstück zusammen mit dem Grundstück Kat. Nr. 10668 von [REDACTED] [REDACTED], als neue Wohnüberbauung zu entwickeln.

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin der zwei direkt angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 7369 und 7370. Die zwei städtischen Grundstücke werden durch die Zubringerstrasse mit Wendehammer getrennt (Kat. Nr. 7371).

Basisdaten der fünf besagten Grundstücke:

Kataster Nr.	Eigentümerin	Zone	Fläche [m2]
Kat. Nr. 7369	Stadt Wetzikon (Finanzvermögen)	WG 2.4	2'243
Kat. Nr. 7370	Stadt Wetzikon (Finanzvermögen)	WG 2.4	2'044
Kat. Nr. 7371	Stadt Wetzikon (VV), Zubringerstrasse mit Wendehammer	WG 2.4	1'286
Kat. Nr. 10668	██████████ (Entwicklung durch IGEBÄ)	WG 2.4	1'266
Kat. Nr. 10669	IGEBÄ Baugenossenschaft Wetzikon	WG 2.4	6'270

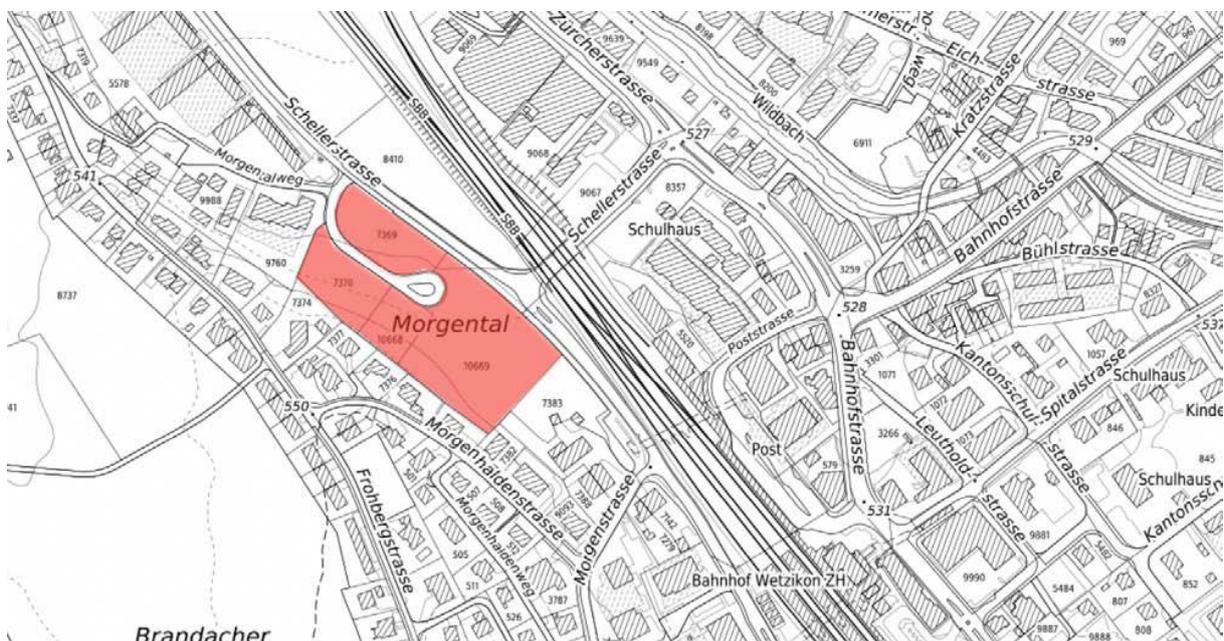


Bild 1 Situationsplan Morgental

Die IGEBÄ beabsichtigt, auf ihrem unbebauten Areal eine bezüglich Siedlungsanordnung und Architektur überdurchschnittliche Lösung zu realisieren, die aber dennoch preisgünstige Wohnungen ermöglicht.

In einer ersten Phase loteten die IGEBÄ und die Stadt Wetzikon, vertreten durch die Abteilung Immobilien und die Stadtplanung, allfällige Synergien aus, die sich bei einer gemeinsamen Entwicklung des Gesamtareals ergeben. Dazu wurde im Sommer 2019 ein Projektstudienauftrag im Einladungsverfahren mit Zwischenbesprechung mit dem Ziel gestartet, die Bedürfnisse und Vorstellungen der IGEBÄ zu erfassen und im Rahmen eines Projektvorschlags darzustellen. Der Projektstudienauftrag sollte zudem aufzeigen, wie die städtischen Grundstücke überbaut und in ein Gesamtkonzept integriert werden könnten. Die Stadtplanung resp. die Stadtbildkommission war im Beurteilungsgremium durch Stephan Mäder, dipl. Architekt ETH, vertreten.

Am 5. und 6. November 2019 wurde eine Zwischenbesprechung mit den jeweiligen sechs Projektteams durchgeführt. Ziel dieser Zwischenbesprechungen war es, die ausgearbeiteten Konzeptentwürfe zusammen mit der Auftraggeberin im Dialog zu klären. In dieser Konzeptphase wurde von den Teams aufgezeigt, welche Vor- und Nachteile bzw. welche Synergien entstehen, wenn die städtischen Grundstücke in die künftige bauliche Entwicklung integriert werden würden. Denn für die IGEBÄ ist es wichtig,

tig, dass sie in jedem Fall, unabhängig von den Absichten der Stadt Wetzikon, ihre Überbauung realisieren kann.

Die Vorschläge haben nochmals deutlich aufgezeigt, dass die Stadtgrundstücke eine zentrale Rolle für die Weiterentwicklung einnehmen können. Es wurden dem Beurteilungsgremium Lösungsansätze vorgestellt, die auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs oder der Organisation der Parkierung eng mit den Stadtgrundstücken verwoben sind. Andere Vorschläge gingen von einem Flächenabtausch oder geringfügigen Flächenarrondierungen aus.

Die vorgestellten Entwürfe zeigen, dass eine Entwicklung aus einem Guss einige Synergien und Vorteile mit sich bringt. Insbesondere würde die Entwicklung aus einer Hand die Komplexität der Arealentwicklung deutlich reduzieren.

### **Aktueller Stand**

In der Zwischenzeit hat die IGEBA die sechs Teams beauftragt, mit dem Projekt Morgental weiterzufahren, jedoch ausschliesslich auf den Parzellen der IGEBA und von [REDACTED]. Die Teams werden ihre Resultate am 6. und 7. Juli 2020 im Rahmen der Jurierung präsentieren.

Um den Teams mehr Flexibilität zu gewähren und somit eine bessere Grundstückentwicklung zu begünstigen, ist es nun – vorausgesetzt die vom Stadtrat aufgeführten Rahmenbedingungen werden erfüllt – der richtige Zeitpunkt, seitens der Stadt der IGEBA für die Entwicklung der Grundstücke Kat. Nrn. 10669 (IGEBA) und 10668 [REDACTED] alle die dafür notwendigen Dienstbarkeiten, Näherbaurechte sowie Grenzbaurechte in Aussicht zu stellen, damit beispielsweise andere Einfahrtsmöglichkeiten in die Tiefgarage geplant werden können und so die bestehende Zubringerstrasse mit Wendehammer (Kat. Nr. 7371) aufgehoben werden kann (mit allfälliger Verlegung der Werkleitungen Elektro, Wasser, Gas, Telekom und Abwasser). Der Stadtrat will damit seine positive Haltung gegenüber einer weiteren Zusammenarbeit mit der IGEBA klar zum Ausdruck bringen.

Der Stadtrat ist auch weiterhin daran interessiert, dass die eingesetzten Teams auch auf den städtischen Grundstücken weiterplanen können. Die Finanzierung dieser Projekterweiterung würde durch die Stadt erfolgen. Sie hat dafür im Budget 2020 einen Betrag von 100'000 Franken eingestellt.

Sobald die IGEBA ihr Siegerprojekt erkürt hat, sollen die entsprechenden Schnittstellen und die daraus abgeleiteten gegenseitigen Dienstbarkeiten im Entwurf geregelt werden. Definitiv im Grundbuch eingetragen werden sie jedoch erst, wenn eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt.

### **Städtebauliche Anforderungen im Baubewilligungsverfahren**

Die Grundstücke Kat. Nr. 10668 [REDACTED] und Kat. Nr. 10669 (IGEBA Baugenossenschaft Wetzikon) umfassen eine Fläche von insgesamt 7'536 m<sup>2</sup> und können gemäss Art. 32 der Bau- und Zonenordnung (BZO) mittels einer Arealüberbauung im Sinne von §§ 69 – 73 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) überbaut werden. Sofern kein Arealüberbauungsbonus gemäss Art. 33 BZO beansprucht wird, sind die gestalterischen Anforderungen gemäss § 238 PBG zu erfüllen. Bei einer Arealüberbauung müssen die unter Art. 33 BZO und § 71 PBG aufgeführten Anforderungen erfüllt werden.

Die städtebaulichen Kriterien basierend auf den oben erwähnten Bestimmungen sind in einer Checkliste der Stadtbildkommission festgehalten. Die Kriterien sind bereits in das Programm der Entwicklung des Grundstücks Morgental eingeflossen. Mit Stefan Mäder ist zudem ein Mitglied der Stadtbildkommission im Wettbewerbsverfahren der IGEBA involviert. Damit ist sichergestellt, dass die städtebauli-

chen Anforderungen im Projekt einfließen. Eine detaillierte Prüfung der Anforderungen erfolgt durch die Stadtbildkommission im Baubewilligungsverfahren.

### **Städtebauliche Anforderungen im Falle eines Dienstbarkeitsvertrags**

Werden von der Stadt Wetzikon als Eigentümerin der benachbarten Grundstücke Kat. Nrn. 7369 und 7370 Näherbau-, Überbau- oder Durchgangsrechte angefragt, werden diese in der Regel nur gewährt, wenn hierfür neben den finanziellen Abgeltungen als Gegenleistung spezifische Anforderungen erfüllt werden, welche im Dienstbarkeitsvertrag zu regeln sind. Beim Grundstück im Morgental wären dies folgende:

- Bei Neuüberbauungen darf auf dem Baugrundstück höchstens 30 % des zulässigen Wärmebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien erzeugt werden. Zudem darf der Heizwärmebedarf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
- Auf dem Baugrundstück ist ein Mehrwert zu schaffen in Form von Freiräumen, Begegnungsräumen mit hoher Aufenthaltsqualität die durch das Quartier angeeignet werden können (z.B. Parkanlage). Zudem ist die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für den Fussverkehr sicherzustellen. Der sozial-räumlichen Entwicklung des Quartiers ist eine hohe Beachtung zu schenken. (z.B. dem Quartier zugängliche Gemeinschaftsräume bereitstellen).
- Bei der Gestaltung der Umgebung ist mit blütenreichen Wiesen und Ruderalflächen sowie einheimischen Bäumen und Sträuchern (keine exotischen Pflanzen) eine vielfältige Biodiversität zu fördern.

Der IGEBA sind diese städtebaulichen Anforderungen inklusive den städtebildlichen Kriterien durch den Stadtrat mitgeteilt worden.

### **Erwägungen**

Um den durch die IGEBA beauftragten Teams in ihrem Verfahren die erforderliche Flexibilität zu gewähren und somit eine bessere Grundstücksentwicklung zu begünstigen, ist es nun der richtige Zeitpunkt, ihr für die Entwicklung der Grundstücke Kat. Nrn. 10669 (IGEBA) und 10668 [REDACTED] die dafür notwendigen gegenseitigen Dienstbarkeiten, Näherbaurechte sowie Grenzbaurechte in Aussicht zu stellen.

Der Stadtrat will damit seine positive Haltung gegenüber einer weiteren Zusammenarbeit mit der IGEBA klar zum Ausdruck bringen und so eine für alle Beteiligten gesamtheitliche nachhaltige und attraktive Entwicklung aller Grundstücke im Morgental ermöglichen.

Für richtigen Protokollauszug:

### **Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin