

2021/81 6.02.03.11 Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte Grundstück Morgental, Bauprojektentwicklung, Konklusion

Beschluss Stadtrat

1. Die bestehende Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 7371 im Morgental wird unverändert belassen.
2. Die städtischen Grundstücke Kat. Nr. 7369 und Kat. Nr. 7370 im Morgental werden vorerst nicht weiterentwickelt.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich nach der vorgängigen Information der IGEBa Baugenossenschaft. Nicht öffentlich sind die Angaben der Eigentümerschaft.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - IGEBa Baugenossenschaft Wetzikon (mit separatem Schreiben)
 - GB Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - GB Bau + Infrastruktur
 - 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 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 Zufahrtsstrasse 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), Zufahrtsstrasse mit Wendehammer	WG 2.4	1'286
Kat. Nr. 10668	 (Entwicklung durch IGEBa)	WG 2.4	1'266
Kat. Nr. 10669	IGEBa Baugenossenschaft Wetzikon	WG 2.4	6'270

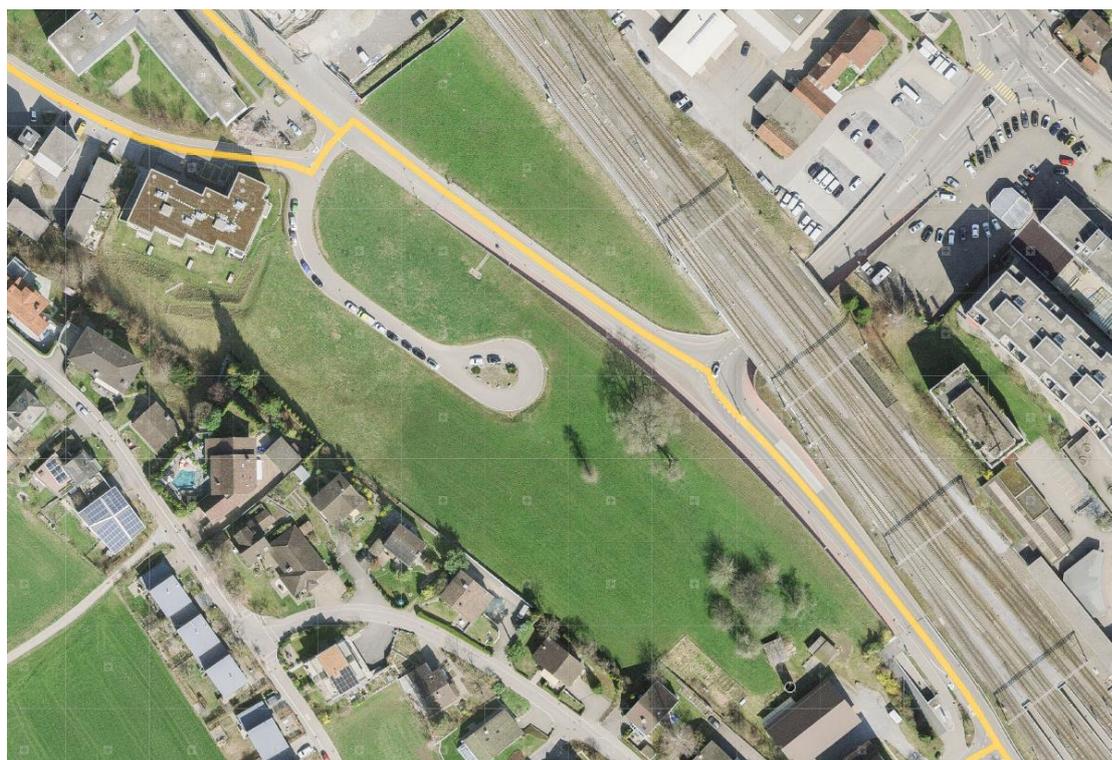
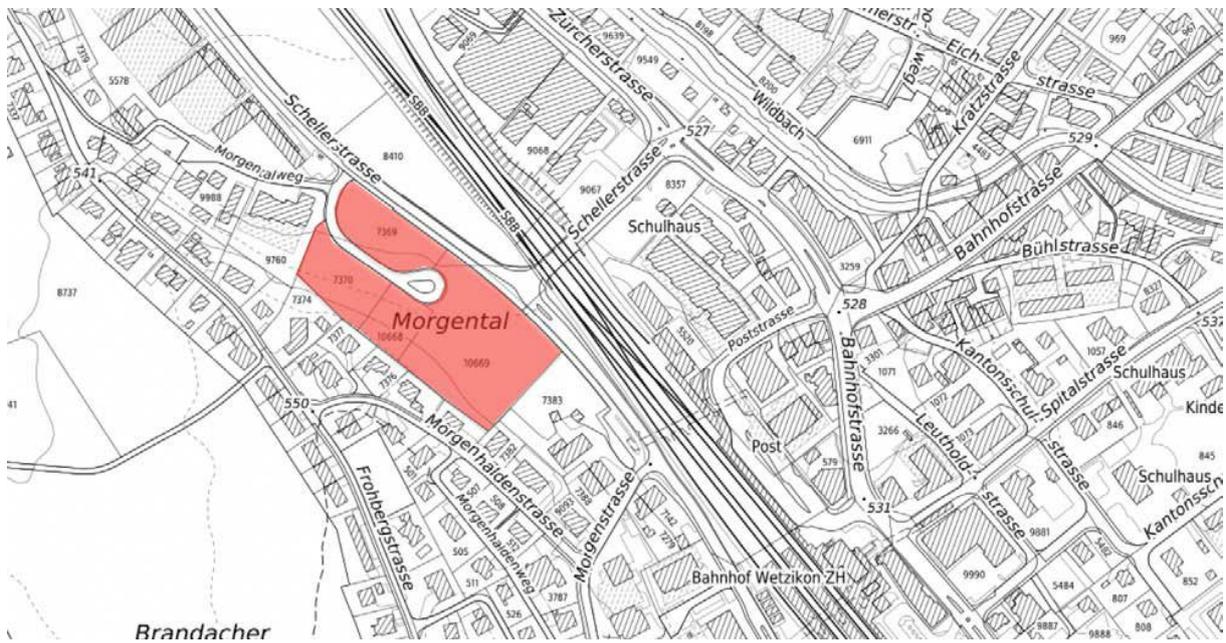


Bild 1 & 2 Situationsplan Morgental

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

Projektentwicklung

In einer ersten Phase haben die IGEBA und die Stadt Wetzikon, vertreten durch die Abteilung Immobilien, allfällige Synergien ausgelotet, die sich bei einer gemeinsamen Entwicklung des Gesamtareals ergeben würden. Dazu wurde im Sommer 2019 durch die IGEBA ein Projektstudienauftrag resp. Architekturwettbewerb im Einladungsverfahren mit Zwischenbesprechung und dem Ziel gestartet, die Bedürfnisse und Vorstellungen der IGEBA zu erfassen und im Rahmen eines Projektvorschlages darzustellen. Mit dem Projektstudienauftrag soll zudem aufgezeigt werden, wie die städtischen Grundstücke überbaut und in ein Gesamtkonzept integriert werden könnten.

Im November 2019 wurde eine Zwischenbesprechung mit den jeweiligen Projektteams durchgeführt. Ziel dieser Zwischenbesprechung 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. Wichtig ist, dass die IGEBA ihre Bauabsichten in jedem Fall unabhängig von Zukunftsabsichten der Stadt Wetzikon realisieren kann.

Die Vorschläge haben aufgezeigt, dass eine Arealentwicklung mit hoher städtebaulicher Qualität mit Einbezug der Stadtgrundstücke möglich und grundsätzlich sinnvoll wäre. 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 Umsetzung von städtebaulichen und architektonischen Qualitäten aber auch die Qualität und Stimmung der Freiräume sprechen für die Entwicklung des ganzen Areals aus einer Hand. Zudem könnten die Chancen für eine wirtschaftliche Lösung der Infrastruktureinrichtungen, namentlich der Tiefgaragenorganisation, genutzt werden.

Eine getrennte Realisierung der beiden Teilbereiche Stadt und IGEBA birgt demgegenüber einige Risiken. Nur schon durch die unterschiedlich getakteten Entscheidungswege zwischen der Stadt und der IGEBA ergeben sich auf der inhaltlichen, zeitlichen und finanziellen Ebene gewisse Friktionen, die nicht einfach zu lösen sind.

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs wurde das siegreiche Architekturbüro Hosoya Schaefer aus Zürich von der IGEBA zur Weiterbearbeitung ihres Bauprojektes beauftragt.

Am 28. Oktober 2020 hatte die IGEBA Gelegenheit, ihr Bauprojekt mit einer Präsentation des siegreichen Architekturbüros Hosoya Schaefer einer Stadtratsdelegation und der involvierten Verwaltung vorzustellen. Nachfolgend wurde entschieden, dem Architekturbüro Hosoya Schaefer einen Auftrag für eine Machbarkeitsstudie für die städtischen Grundstücke zu erteilen. Dieser Auftrag umfasste folgende Schwerpunkte:

- Klärung der Möglichkeit zur Weiterführung der architektonischen Planung/Sprache aus dem Architekturwettbewerb IGEBA (Nachbarschaftsparzelle) zu einem harmonischen Ganzen
- insbesondere ‚Nutzung‘ resp. Integration der bestehenden Zufahrt inkl. Wendehammer (quasi Zusammenlegung der drei städtischen Parzellen als ein Grundstück)
- daraus abgeleitet möglicher Wohnungsmix (kostengünstigen Wohnraum, Wohnungen zwischen 45 und max. 85 m² Nutzfläche 1.5 bis 3.5 Zimmer)

- Aufzeigen der Schnittstellen/Optimierungen zum Projekt IGEBA mit Synergienutzungen (Zufahrt, Autoeinstellhalle, Aussenräume usw.), Regelung mit/von Dienstbarkeiten
- Kehrriechtabfuhr / Feuerwehrzufahrt usw.
- Eigenständiges Projekt, welche die Aussenraumqualitäten des Projekts der IGEBA weiterführt
- Etappierbarkeit

Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie/Bebauungsstudie liegt nun vor. Einzig die Variante A kann komplett unabhängig von der IGEBA entwickelt werden.

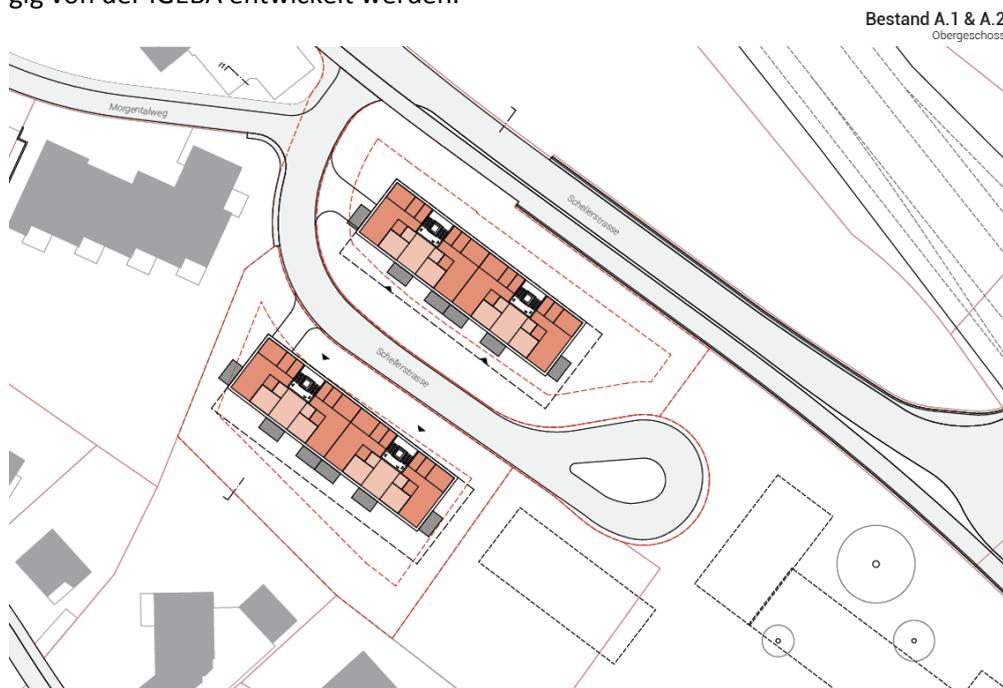


Bild 3 Variante A

Die Varianten B, C und D sind nur mit einer teilweisen (B und C) resp. kompletten Anpassung der Zufahrtstrasse realisierbar. Sobald an der Zufahrtsstrasse etwas verändert wird, ist dies ohne die Zustimmung der IGEBA nicht möglich. Zudem muss bei diesen Varianten der rechtsgültig festgesetzte Quartierplan "Chalberweidli" angepasst werden. Bei den Varianten A, B und C ist kein Arealüberbauungsbonus möglich und eingerechnet.

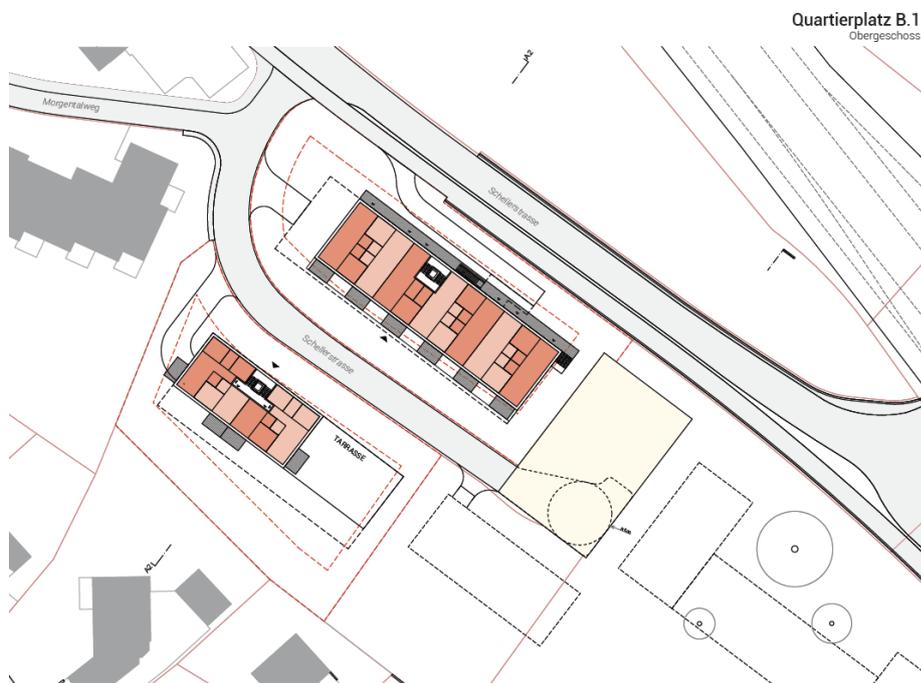


Bild 4: Variante B mit Quartierplatz

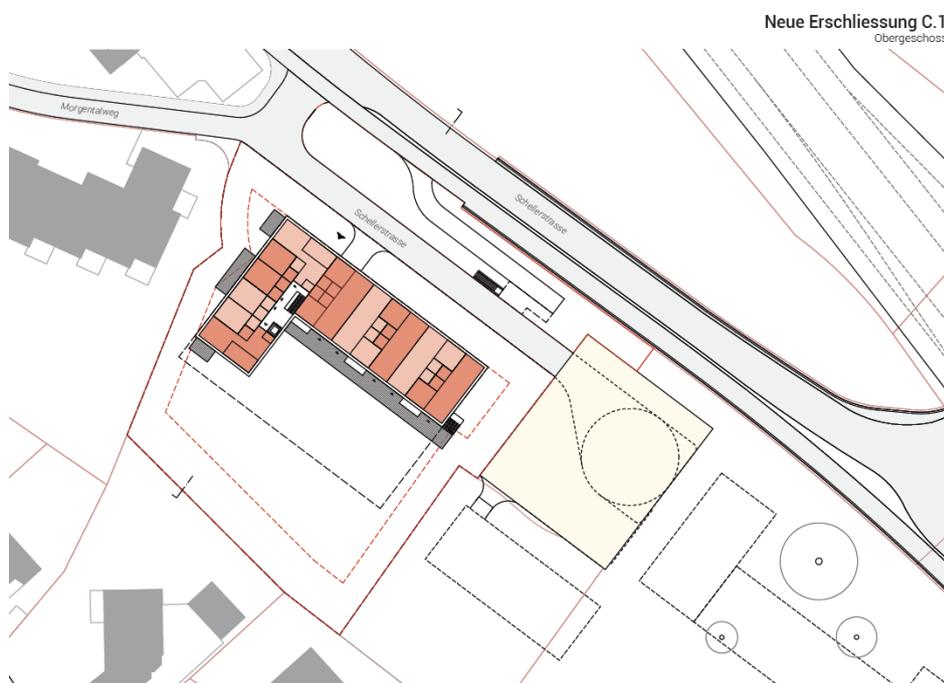


Bild 5 Variante C mit neuer Erschliessung und Quartierplatz

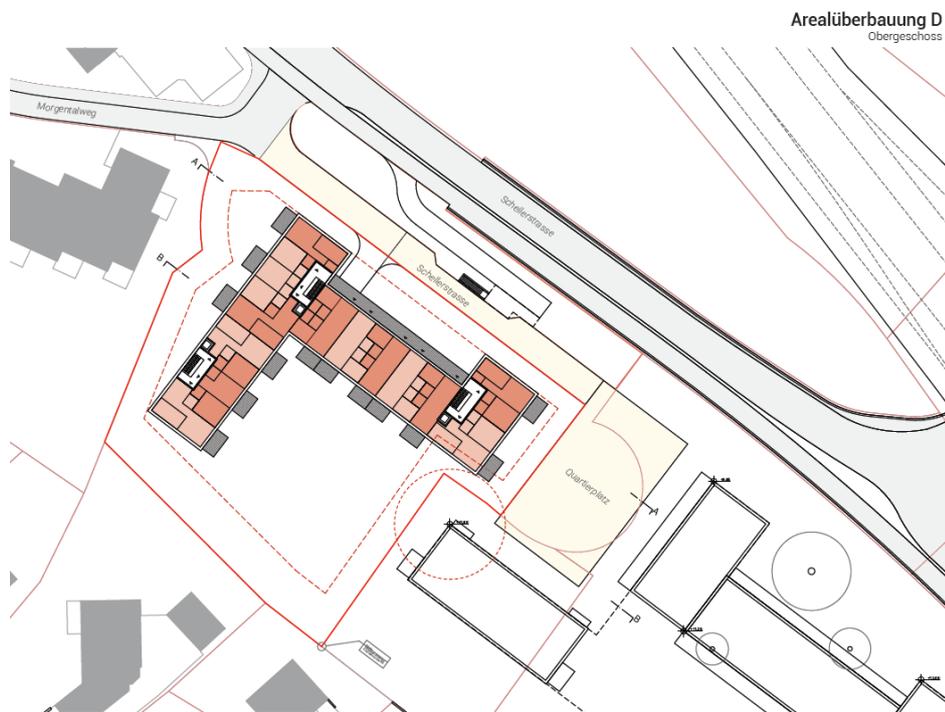


Bild 6 Variante D Arealüberbauung mit neuer Erschliessung und Quartierplatz

Abklärungen zur Quartierplanrevision

Die Abklärungen der Stadtplanung bezüglich der Revision des Quartierplans "Chalberweidli", die nötig wird, wenn die Zufahrtsstrasse verändert wird, haben folgendes ergeben:

Die Stichstrasse Kat. Nr. 7371 wurde im Rahmen des Quartierplans "Chalberweidli" realisiert. Eine Aufhebung oder Verlegung der Stichstrasse ist nicht ohne vorgängige Revision des Quartierplanverfahrens möglich. Bei dieser Revision geht es weniger um eine allfällige Rückvergütung der geleisteten Erschliessungskosten, als um die Bereinigung der im Quartierplan definierten "Neuzuteilungsansprüche".

Die erforderliche Landfläche für die Stichstrassen im Morgental (Quartiererschliessung) wurde aus den eingeworfenen Flächen der bisherigen Strassen und Wege sowie einem prozentualen Landabzug bei allen Grundstücken der damaligen Gewerbezone A und Einfamilienhauszone E im Gebiet Morgental zusammengetragen. Dabei wurde bei allen Grundstücken ein prozentualer Landabzug von 3,35 % vorgenommen.

Wenn nun die Stichstrasse verlegt und in der Grösse verkleinert wird, müssen die Restflächen den anderen Grundstücken anteilmässig zum heutigen Baulandwert wieder rückerstattet werden. Unter der Annahme, dass sich die Erschliessungsfläche der Stichstrasse durch eine Verlegung von heute 1'286 m² auf ca. 1'000 m² reduziert, müssten 286 m² zum Landwert von mind. 1'500 Franken pro m² zurückerstattet werden, was Kosten von 430'000 Franken ergeben würde.

Diese Kosten müssten zu den Erstellungskosten von ca. 350'000 Franken für die neue Stichstrasse (ohne Verlegung von Werkleitungen) zugerechnet werden. Ebenso müssten vermutlich die von der Stadt (für die Grundstücke Kat. Nrn. 7369 und 7370) geleisteten Erstellungskosten für die erst vor ca. 15 Jahren erstellten Stichstrasse vorzeitig abgeschrieben werden. Insgesamt würde die Verlegung der Stich-

strasse somit Kosten von ca. 900'000 Franken (inkl. Werkleitungen vermutlich 1 Mio.) verursachen, welche dem geschätzten Mehrwert einer Gesamt- oder Arealüberbauung gegenübergestellt werden müssen.

Wenn eine Revision des Quartierplanverfahrens vorgenommen werden soll, ist von einer Verfahrensdauer von mehr als einem Jahr auszugehen. Aufgrund der bisherigen Verfahrensgeschichte ist dabei nicht auszuschliessen, dass gegen die QP-Revision von einem oder mehreren Grundeigentümern Rekurs erhoben wird, was nochmals Verzögerungen von 6 – 9 Monaten bewirken würde.

Abklärungen zur Immobilienökonomie

Mit der Machbarkeitsstudie wurden erste Berechnungen zu den Baukosten und den erwarteten Mieterträgen gemacht. Die Ergebnisse werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Variante	Wohnungsmix Gewerbe		Approximative Baukosten (ohne Land)	Approximativer Mietertrag	Rendite Bauinvestition zu Mietertrag
A	2.5 Zi Whg 3.5 Zi Whg Gewerbe	24 12 0	12'200'000	675'000	5.5 %
B	2.5 Zi Whg 3.5 Zi Whg Gewerbe	18 18 0	15'300'000 (inkl 0.5 Mio. für Verschiebung Erschliessung)	650'000	4.2 %
C	2.5 Zi Whg 3.5 Zi Whg Gewerbe	30 0 72m ²	12'100'000 (inkl 1 Mio. für Verschiebung Erschliessung)	575'000	4.8 %
D	2.5 Zi Whg 3.5 Zi Whg Gewerbe	23 15 180m ²	18'600'000 (inkl 1 Mio. für Verschiebung Erschliessung)	715'000	3.8 %

Die Zahlen sind eine Grobkostenschätzung mit Baukennwerten und Mietkennwerten. Je nach Baustandard, Ausbaustandard der Wohnungen, dem Wohnungsmix sowie der Anzahl Tiefgaragenparkplätze sind Verschiebungen möglich.

Fazit

- Die anfallenden Zusatzkosten für den Rückbau der bestehenden Zufahrtsstrasse, die anfallenden Entschädigungen an die 12 beteiligten Grundeigentümer des Quartierplans "Chalberweidli" sowie der Neubau der neuen Zufahrt belaufen sich auf insgesamt rund 1 Mio. Franken.
- Diese Zusatzkosten belasten die bereits hohe Bausumme von Variante D (Arealüberbauung) gemäss Berechnung (17,6 Mio. Franken) erheblich.
- Pro Mietwohnung würde dies pro Monat Mehrmietkosten von rund 70 Franken ausmachen.
- Die Nettorendite ohne Land (Baukosten zu Jahresmietertrag) ist bei Variante A mit rund 5,5 % gegenüber Variante D mit rund 3,8 % deutlich höher, was bauökonomisch klar für Variante A spricht.
- Die Variante D kann gegenüber Variante A städtebaulich und architektonisch wohl mehr überzeugen. Der städtische Teil fügt sich harmonisch an das Bauprojekt der IGEBA; es wirkt als Ganzes ‚in einem Guss‘.
- Die Variante D folgt dem Gedanken der optimalen Ausnützung (verdichtetes Bauen).

- Bei der Variante A ist kein Quartierplatz / Quartiergedanke möglich. Es entsteht kein gemeinsamer, hochwertiger, verkehrsfreier Aussenraum mit einem Gemeinschaftsplatz.
- Variante A ist die einzige Variante, bei welcher die IGEBa und die Stadt komplett unabhängig voneinander agieren können.
- Die Risiken bei einer Quartierplanrevision sind hoch, da bereits bei der damaligen Quartierplanung einzelne Parteien Rekurs erhoben haben und zum Teil bis vor Verwaltungsgericht zogen.
- Bei einer Quartierplanrevision muss zudem von einer Dauer von mindestens einem Jahr ausgegangen werden, was zwangsläufig auch zu einem Verzug bei der IGEBa-Überbauung führen würde.
- Die heutige Zufahrtsstrasse verhindert eine sinnvolle Ausnützung der Baumasse nicht.

Erwägungen

Die Wetziker Baugenossenschaft IGEBa ist daran, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den städtischen Grundstücken im Morgental eine Wohnüberbauung zu realisieren. Schon zu einem frühen Zeitpunkt wurden durch die Stadt verschiedene Optionen geprüft mit dem Ziel, zusammen mit der IGEBa eine für die Stadt sinnvolle städtebauliche Lösung zu finden. Die diversen Abklärungen mit Machbarkeitsstudien und ökonomischen Immobilienberechnungen haben ergeben, dass der Mehrwert einer Arealüberbauung die Baukosten im Verhältnis zum erwarteten Mietertrag, die Risiken einer Quartierplanrevision sowie die zeitlichen Abhängigkeiten nicht wettmachen kann. Zwar könnte mit einer gemeinsamen Arealentwicklung eine städtebaulich hochwertige Quartierentwicklung mit grosser Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Jedoch wären die Risiken von Verzögerungen wegen der dafür notwendigen Quartierplanrevision unverhältnismässig hoch. Auch wäre rein immobilienökonomisch eine Arealentwicklung für die Stadt nicht wirklich interessant, da die Baukosten im Verhältnis zu den zu erwartenden Mieterträgen tiefer ausfallen als bei einer autonomen Realisierung. Zudem schafft sich die Stadt Zeit, vertiefere Überlegungen zur Wohnbaupolitik (z.B. Sozialer Wohnungsbau) zu machen. Andererseits wird die IGEBa mit ihren Überbauungsplänen nicht gebremst. Zu guter Letzt heisst die Stadt damit auch nicht unnötig den bereits angespannten und überhitzten Wohnungsmarkt an. Der Verkauf oder die Abgabe der städtischen Grundstücke im Baurecht bleibt grundsätzlich jederzeit möglich.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin