

**2022/46 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Talstrasse 1, Liegenschaftenkauf**

Beschluss Stadtrat

1. Dem Liegenschaftenkauf Talstrasse 1 mit einem Kaufpreis von 1'390'000 Franken wird zugestimmt.
2. Der Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien, Heinrich Vettiger sowie der Abteilungsleiter Immobilien, Bruno Odermatt werden bevollmächtigt, den Kaufvertrag zu unterschreiben.
3. Der Papier-Namenschuldbrief, dat. 16.10.1985, an der 1. Pfandstelle von nominell 200'000 Franken ist zu löschen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist ab dem 20. Februar 2022 öffentlich (nach allseitiger Unterschrift auf Notariat).
5. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Dorothea Kienast, Gewerbeschulstrasse 2, 8620 Wetzikon ZH
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Notariat Wetzikon mit Originalunterschrift
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Dorothea Kienast verkauft ihre Liegenschaft an der Talstrasse 1, Kataster Nr. 1505. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 260 m² und liegt in der Kernzone A. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Umschwung. Alle Detailangaben sind in der Verkaufsdokumentation im Anhang zusammengefasst.



Bild 1: Grundstück Kat. Nr. 1505 Talstrasse 1 Dorothea Kienast, Situationsplan aus GIS ohne Masstab

Das Haus mit Baujahr 1865 macht einen sehr gepflegten Eindruck (äusserlich und innerlich). Auf einer Wohnfläche von rund 150 m² befinden sich 5,5 Zimmer sowie zwei Nasszellen (Bad / WC). Der Kaufpreis ist mit 1,39 Mio. Franken angegeben. Das Grundstück in der Kernzone liegt unmittelbar an der Usterstrasse, die ein sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Der Umschwung ist relativ klein, aber gepflegt. Das Gebäude ist weder im kommunalen noch im kantonalen Inventar aufgeführt.

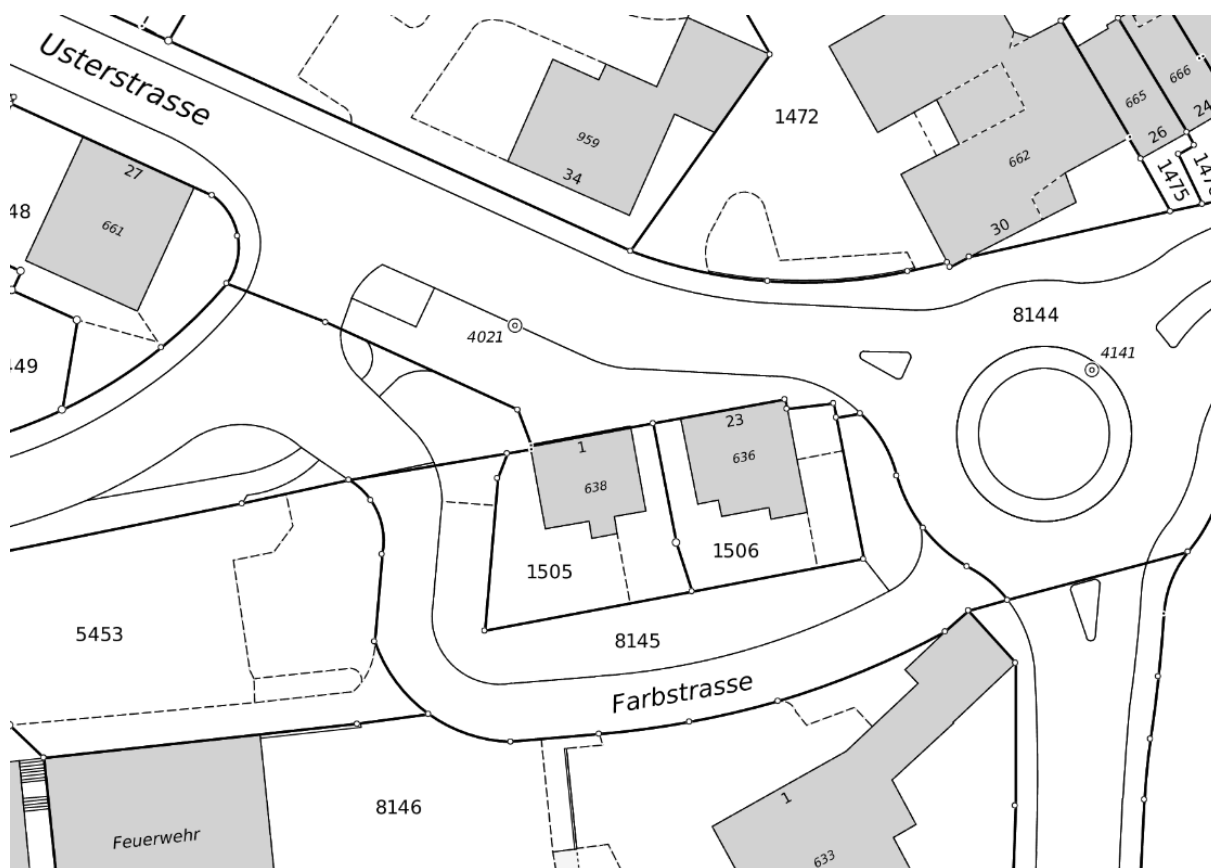
Argumente, die für einen Kauf sprechen

Im Folgenden werden Argumente dargelegt, die für einen Erwerb der beiden Grundstücke mit der Katasternummer 1505 und 1506 an der Talstrasse 1 bzw. der Usterstrasse 23 durch die Stadt Wetzikon sprechen.

Entwicklungsgebiet Gemeinschaftszentrum

Die beiden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Feuerwehrdepot an der Farbstrasse 3 und 5. Dieses wurde 1945 erbaut und wird den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht. Ein Neubau an der Motorenstrasse 107 ist derzeit in Planung. Der Neubau wird voraussichtlich anfangs 2026 bezugsbereit sein. Auf der freiwerdenden Parzelle mit der Katasternummer 8146 soll anschliessend ein modernes Gemeinschaftszentrum als Ort der Begegnung für die Wetziker Bevölkerung entstehen, in dem eine Vielzahl an Nutzungen integriert werden soll (z.B. eine moderne offene Bibliothek). Das neue Gebäude soll durch eine grosszügige attraktive Aussenraumgestaltung ergänzt werden. Die verwaltungsinterne Bedürfnisabklärung hat bereits zahlreiche Nutzungsideen hervorgebracht und der für 2022 vorgesehene Mitwirkungsprozess wird mit grosser Wahrscheinlichkeit weitere legitime Nutzungsvorschläge hervorbringen. Mit dem Erwerb der Parzellen 1505 und 1506 könnte die Stadt ihren Handlungsspielraum im Entwicklungsgebiet massgeblich erweitern. Konkret würde ein Erwerb der beiden Grundstücke in Bezug auf das Entwicklungsgebiet Gemeinschaftszentrum folgende drei Vorteile bringen: Erstens würde durch die Erweiterung des Entwicklungsgebiets eine Integration von zusätzlichen Nutzungen möglich werden. Beispielsweise könnte eine moderne Bibliothek als Begegnungsraum zusätzliche Funktionen integrieren oder der Bevölkerung, lokalen Vereinen und Interessengruppen stünden zusätzliche Flächen zur Verfügung. Zweitens würde auch der Handlungsspielraum bezüglich Erschliessung des Gebiets

ausgeweitet werden. Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, sind die beiden Grundstücke 1505 und 1506 relativ isoliert und von Strassen umgeben, nämlich der Uster-/Talstrasse im Norden und der Farbstrasse im Süden.



Da die Farbstrasse bereits im Besitz der Stadt Wetzikon ist, könnte mit einem Erwerb der beiden Liegenschaften und im Zuge eines allfälligen Neubaus auch die Erschliessung durch den Verkehr neu geregelt und allenfalls gar verbessert werden. Drittens würde auch der zukünftige Handlungsspielraum bezüglich der Aussenraumgestaltung deutlich erweitert werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang und als Ergänzung zu einem Gemeinschaftszentrum Gemeinschaftsgärten, ein Stadtpark, ein Standort für Food-Trucks oder auch ein Standort eines öffentlichen Veloverleihsystems.

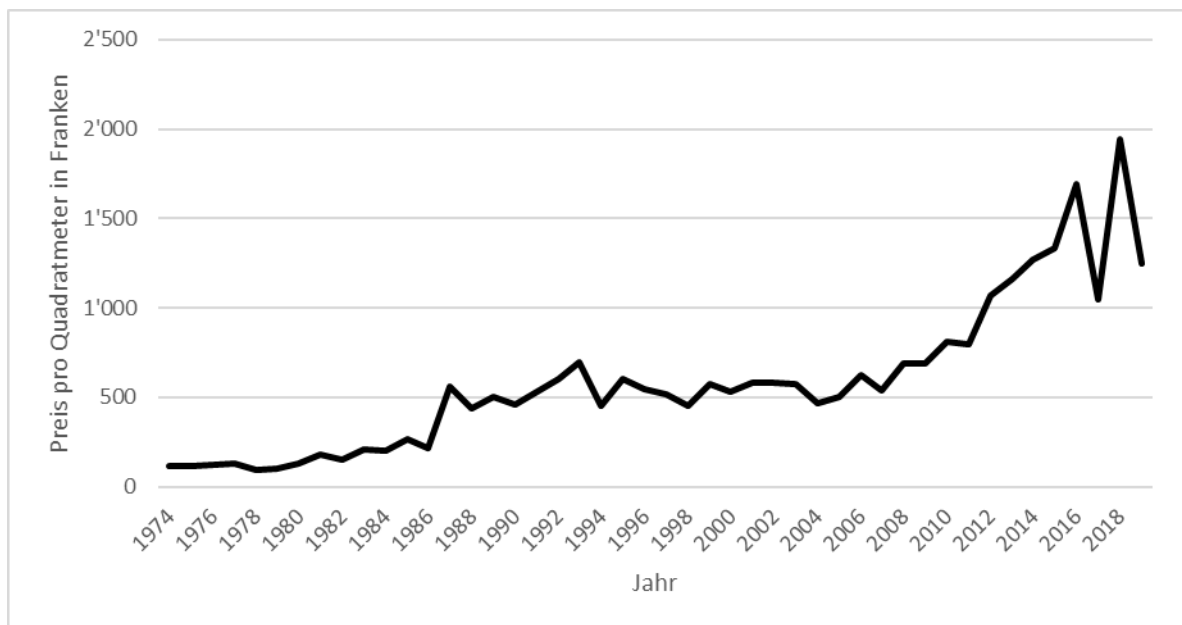
Zentralität der Grundstücke

Ein Punkt, der für den Kauf der beiden Grundstücke spricht, ist deren Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums Oberwetzikon. Hier bestehen im Moment diverse Planungs- und Bauabsichten bzw. die entsprechenden Prozesse sind bereits im Gang (z.B. Ersatzneubau Migros Märt oder Neubau ZKB). Mit dem Erwerb der beiden Grundstücke kann die Stadt Wetzikon massgeblich zu einer Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums im Zentrum von Oberwetzikon beitragen. Ideen, die im Verlauf des durch die Stadtplanung durchgeführten Varianzverfahrens Aufwertung Zentrum Oberwetzikon entstanden sind, könnten mittel- oder langfristig möglicherweise auch auf den zu erwerbenden Parzellen umgesetzt werden (z.B. Räume für Food-Trucks, Spielmöglichkeiten für die Bevölkerung, attraktive Sitzgelegenheiten, Street-Workout-Anlagen).

Preisentwicklung

Ein zentrales Argument für den Erwerb von Liegenschaften kann zudem in der Entwicklung der Immobilienpreise ganz generell gesehen werden. Durch den Erwerb von Immobilien und potentiell Bauland schafft sich die Stadt die Möglichkeit zu gestalten. Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahrzehnten stark angestiegen und eine Abschwächung dieses Trends ist nicht in Sicht. Im Gegenteil sind die Immobilienpreise während der Corona Pandemie sogar noch weiter angestiegen. Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Baulandpreise in der Stadt Wetzikon seit 1974.

Abbildung 1: Entwicklung der Baulandpreise in Franken pro Quadratmeter in Wetzikon, 1974-2018



Mit dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 1505 könnte das Areal des heutigen Feuerwehrlokals und des Ortsmuseums zusätzlich arrondiert werden. Das Wohnhaus Vers. Nr. 638 könnte das Pförtnerhaus des Areals darstellen oder eine Nutzung beherbergen, welche mit einer zukünftigen Nutzung (z.B. Park- oder Grünanlage mit Verpflegungsmöglichkeiten) des Grundstücks Kat. Nr. 5453 (ehemaliges Gretnerhaus) zusammenhängt.

Argumente, die gegen einen Kauf sprechen

Das Gebäude ist weder im kommunalen noch im kantonalen Inventar aufgeführt. Es liegt jedoch in der Kernzone A und ist im Kernzonenplan gelb markiert. Solche speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Das Gebäude dürfte demnach "nur" abgebrochen werden, wenn an gleicher Stelle ein quasi identisches Haus wieder aufgebaut würde; eine unbebaute Vorzone für das geplante Gemeinschaftszentrum oder ein Stadtpark wäre somit nicht realisierbar.

Die Farbstrasse ist eine öffentliche Strasse und dient den Liegenschaften Usterstrasse 23 und Talstrasse als auch dem Ortsmuseum und dem heutigen Feuerwehrlokal als Feinerschliessung. Die Strasse steht als öffentliche Sache im Gemeingebrauch und kann nur aufgehoben werden, wenn die Erschliessung dieser Liegenschaften anderweitig gewährleistet werden kann und setzt eine vorherige Entwidmung nach Massgabe von § 38 Abs. 1 des Strassengesetzes (StrG) voraus.

Für die Stadtverwaltung und die primären Aufgaben der öffentlichen Hand besteht kein unmittelbarer Bedarf. Die Liegenschaft wird im Finanzvermögen eingegliedert.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Usterstrasse, die ein sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Bei der Berechnung des aktuellen Realwerts (Substanzwert) wie sie jeweils bei der Grundstückgewinnsteuer erfolgt, muss ein hoher Quadratmeterpreis von 3'100 Franken eingesetzt werden, um auf einen Wert von 1,39 Mio. Franken zu kommen. Die Liegenschaft ist von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich mit einem Basiswert von 53'700 Franken eher tief bewertet.

Gebäude, die zu Anlagezwecken gehalten oder die zurzeit nicht für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, sind im Finanzvermögen zu führen. Bei Neuerwerbungen werden die Liegenschaften des Finanzvermögens zu Anschaffungskosten bilanziert. Eine systematische Neubewertung aller Liegenschaften im Finanzvermögen zum Verkehrswert ist innerhalb einer Legislaturperiode mindestens einmal vorzunehmen. Voraussichtlich 2023 wird das in Wetzikon erfolgen. Die Bewertung jeder einzelnen Liegenschaft hat nach Vorgabe des Gemeindeamts zu erfolgen. Aus heutiger Sicht würde unter Berücksichtigung eines monatlichen Mietertrags ohne Nebenkosten von 3'500 Franken die negative Wertberichtigung der Liegenschaft Farbstrasse 1 zulasten der Jahresrechnung 2023 313'800 Franken betragen

Finanzkompetenz

Gemäss § 117 Abs. 1 Gemeindegesetz werden Anlagen des Finanzvermögens vom Gemeindevorstand beschlossen. Zudem ist es gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrats Grundstücke bis 5'000'000 Franken zu erwerben.

Erwägungen

Der Stadtrat erachtet den Erwerb der betroffenen Liegenschaft als strategisch notwendig für die Stadtentwicklung aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Entwicklung des betroffenen Gebiete. Für die Umgebungsgestaltung ist der Einbezug der Liegenschaft zentral. Der Kauf erfolgt primär aufgrund der geplanten Entwicklung im Gebiet Farbstrasse, weshalb der Stadtrat den Kauf der Liegenschaft befürwortet. Aus Sicht des Stadtrats rechtfertigt diese den eher hohen Kaufpreis für die Liegenschaft.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin