

2023/219 6.02.05 Baurechte
Grundstück Kat. Nr. 7697, Industrie-/Riedstrasse, Genehmigung Baurechtsvertrag mit der Reichle Immobilien AG

Beschluss Stadtrat

1. Der Baurechtsvertragsentwurf vom 29. Juni 2023 zwischen der Reichle Immobilien AG (Grundeigentümerin) und der Politischen Gemeinde Wetzikon (Baurechtsberechtigte) über ein selbständiges und dauerndes Baurecht von 60 Jahren für die Erstellung, den Betrieb, Unterhalt und Fortbestand einer Anlage bzw. Baute, die der Erfüllung eines öffentlichen Zweckes dient, mit einem jährlichen Baurechtszins von aktuell 108'500 Franken wird genehmigt.
2. Sandra Elliscasis, Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien sowie Bruno Odermatt, Leiter Immobilien, werden bevollmächtigt, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach Information der Grundeigentümerin öffentlich.
4. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Reichle Immobilien AG, Buchgrindelstrasse 13, 8620 Wetzikon
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Notariat Wetzikon, Bahnhofstrasse 156, 8620 Wetzikon (mit Originalunterschrift)
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Umwelt
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Bereits im 2011 genehmigten Sammelstellenkonzept wurde auf die knappen räumlichen Verhältnisse in den beiden Hauptsammelstellen Flos und Kempten hingewiesen. Seit 2011 hat die Anzahl der Entsorgenden nochmals deutlich zugenommen und es entstehen regelmässig prekäre Verkehrssituationen. Infolge der sehr knappen räumlichen Verhältnisse ist im Weiteren eine effiziente und damit kostengünstige und dem Stand der Technik entsprechende Wertstoffbewirtschaftung nicht mehr möglich und den Bedürfnissen der Bevölkerung bezüglich Wertstoff- und Abfallfraktionen kann seit Jahren nicht entsprochen werden. Bei einem Weiterbetrieb der heutigen Hauptsammelstellen Flos und Kempten würden Investitionskosten in den Betriebsunterhalt notwendig werden, welche bisher hinausgeschoben wurden.

Die Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft als Betriebsreserve des Eigenwirtschaftsbetriebs weist im Bilanzkonto 2900.30 per Ende 2022 ein Guthaben von Fr. 2'989'811.63 auf. Diese Reserve darf ausschliesslich zur Deckung von zukünftigen Aufwandüberschüssen des Eigenwirtschaftsbetriebs verwendet werden. Gemäss Investitionsplanung hat der Stadtrat schon vor Jahren grundsätzlich ein "Go" zum Bau und Betrieb einer neuen Wertstoffsammelstelle erteilt, allerdings unter der Voraussetzung einer

vorgängigen Aktualisierung der konzeptionellen Grundlagen der Wetziker Abfallbewirtschaftung. Diese Voraussetzung wurde mit dem neuen Abfallkonzept 2022 geschaffen.

Mit der Genehmigung des Abfallkonzepts 2022 durch Beschluss des Stadtrats vom 21. September 2022 (SRB 2022/218) wurde die Abteilung Umwelt beauftragt, die Massnahmenumsetzung an die Hand zu nehmen.

Standortabklärungen

Die Auswahl an Standorten für eine neue Wertstoffsammelstelle in Wetzikon ist mehr als beschränkt, da diverse Kriterien gemeinsam erfüllt sein müssen, wie genügende Arealgrösse, Lage nicht in einem Wohngebiet, jedoch gute Erschliessung für den Publikums- und Werkverkehr. Zwei mögliche Standorte an der Zürcher- und Motorenstrasse mussten aufgrund von fehlenden Verkehrsflächen oder infolge Auflagen zum Moorschutz verworfen werden.

Für einen voraussichtlich sehr gut geeigneten Standort im Industriegebiet auf dem privaten Grundstück Kat. Nr. 7697 Brüelacher an der Kreuzung Ried-/ Industriestrasse wurde der Firma Meierpartner AG, Wetzikon von der Abteilung Umwelt der Auftrag erteilt, anhand einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob das Grundstück für die angestrebte Nutzung geeignet sei. Zusätzlich wurde von der Firma Geoinfra Ingenieure AG, Wetzikon eine detaillierte Verkehrsanalyse erstellt. Das Grundstück mit einer Fläche von 4'364m² befindet sich im Besitz der Reichle Immobilien AG und wird derzeit von der G.+M. Korrodi AG als Werkhof genutzt.

Die Eigentümerin Reichle Immobilien AG möchte das besagte Grundstück nicht veräussern, ist jedoch bereit, die Fläche anhand eines langjährigen Baurechtsvertrags der Stadt zur Verfügung zu stellen. Die Abteilung Immobilien führte mit der Eigentümerin diesbezügliche Verhandlungen.

Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Machbarkeit wurde vom Architekturbüro Meierpartner AG Wetzikon anhand von zwei Varianten geklärt, ob sich der Standort Brüelacher Kat. Nr. 7697 mit Erschliessung über die Riedstrasse für die Realisierung einer neuen Wertstoffsammelstelle hinsichtlich des geplanten Angebots an Sammelfraktionen, des zu erwartenden Kundenaufkommens sowie der betriebstechnischen Anforderungen im Grundsatz eignet. Zusätzlich wurden die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen von der Firma Geoinfra Ingenieure AG für die Variante 1 anhand eines Kurzberichts vertieft geprüft, zumal voraussichtlich die Verkehrsbewältigung die grösste Bewilligungshürde darstellen dürfte.

Der Kurzbericht zeigt, dass die Wertstoffsammelstelle in der Variante 1 den Verkehr in der Riedstrasse aufgrund des heutigen niedrigen Verkehrsaufkommens zwar wesentlich erhöht, aber nur minimalen Einfluss auf die Motoren- und Industriestrasse nimmt. Auch unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis 2040 ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten gewährleistet und es kann davon ausgegangen werden, dass für die Buslinie kaum nennenswerte Folgen entstehen. Mit der Möglichkeit den Kunden- vom Werkverkehr zu trennen und der ausreichenden Anzahl an Parkplätzen können an Werktagen alle ankommenden Fahrzeuge direkt bedient werden. Lediglich an Samstagen mit sehr starker Nutzung rund um Zügeltermine können mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen Wartezeiten von 6-7 Minuten entstehen, wobei die wartenden Fahrzeuge auf dem Gelände der Sammelstelle problemlos aufkolonisiert werden können und kein Rückstau auf die Riedstrasse erfolgt.

Parameter des Baurechtsvertrags

1. Zinssatz: jeweiliger hypothekarischer Referenzzinssatz (zurzeit 1,50 %) zuzüglich eines fixen Zuschlags von 2 %
2. Landwert 3,1 Mio. Franken. Intervall Neubewertung 10 Jahre (nicht unter 3,1 Mio. Franken)
3. Laufzeit 60 Jahre
4. Sicherstellung des Baurechtszinses in Form einer Grundpfandverschreibung
5. Beurkundung des Baurechtsvertrages so bald wie möglich. Vollzug, wenn aktuelle Mieterschaft Grundstück geräumt hat

Im Merkblatt "Baurechte an kommunalen Grundstücken" des Gemeindeamts vom 5. April 2023 wird unter Ziffer 4.1.2 "Massgebender Wert" empfohlen, bei der Festlegung der Zuständigkeit vom Landwert (hier 3,1 Mio. Franken) als massgebenden Wert auszugehen. Für den Erwerb von Grundstücken bis 5 Mio. Franken ist gemäss Art. 23, Abs. 2 Ziffer 5 der Gemeindeordnung der Stadt Wetzikon der Stadtrat zuständig.

Erwägungen

Die Parzelle Kat. Nr. 7697 Brüelacher an der Kreuzung Ried-/ Industriestrasse im Eigentum der Reichle Immobilien AG befindet sich abseits der vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen, liegt jedoch zentral in der Industriezone mit guter Erschliessung und Erreichbarkeit. Die Lage und die Arealgrösse bietet ideale Voraussetzungen für den Bau und Betrieb der neuen Wertstoffsammelstelle. Gemäss Machbarkeitsstudie können sämtliche betriebstechnischen Anforderungen an die Infrastruktur im Hinblick auf eine ökonomische und ökologische Abfallbewirtschaftung umgesetzt werden. Auch unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis 2040 ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten gegeben. Da eine Veräusserung der Parzelle Kat. Nr. 7697 seitens der Eigentümerin nicht in Frage kommt, wird die Option eines Baurechtsvertrags als gute Lösung beurteilt. Die ausgehandelten Rahmenbedingungen werden als fair beurteilt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin