

**2025/205 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Kauf Grundstück Kat. Nr. 7061, Kindergartenstrasse 20**

Beschluss Stadtrat

1. Dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 7061, Kindergartenstrasse 20, zum Preis von 1,9 Mio. Franken wird zugestimmt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Kirchgemeindeversammlung am 9. Dezember 2025.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien, Sandra Elliscasis sowie der Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien, Ruedi Keller werden bevollmächtigt, den Kaufvertrag zu unterschreiben.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist verzögert öffentlich (nach der öffentlichen Beurkundung).
4. Mitteilung durch den Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien an:
 - Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wetzikon, Ali Frei, Ressortleiter Liegenschaften & Finanzen
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien (Beschluss im Original unterschrieben für Notariat)
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiterin Bildung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wetzikon besitzt neben den bekannten Grundstücken im Zentrum Oberwetzikon eine weitere Liegenschaft an der Kindergartenstrasse 20 in Kempten (Kat. Nr. 7061 mit einer Fläche von 1'535 m²). Sie sieht für diese mittel- bis langfristig keine eigene Verwendung mehr und möchte sie an die Stadt Wetzikon veräussern. Sie hat dazu je einen Bewertungsbericht durch die ZKB und eine Instandhaltungsstrategie durch die Konzeptwerk GmbH erstellen lassen. Gemäss Bewertungsbericht ZKB vom 13. Dezember 2023 beläuft sich der Marktwert auf rund 1,9 Mio. Franken.



Bild: Rot markiert: Besitz Stadt Wetzikon, Grün: Kaufobjekt Ref. Kirchgemeinde Wetzikon

Das ehemalige Pfarrhaus (heute vermietet als je eine 5- sowie 2-Zimmerwohnung) mit Saal (bisher primär genutzt durch Anlässe der kirchlichen Jugendarbeit) liegt in der Zone für öffentliche Bauten und grenzt an das städtische Grundstück Kat. Nr. 7059, Kindergartenstrasse 16 (mit Kindergarten Kempten 1 und 2) sowie Kindergartenstrasse 18.

Seit Juli 2025 wird der Saal von der Stadt Wetzikon gemietet und seit August 2025 als Kindergarten Kempten 4 genutzt.

Mitbericht Abteilung Immobilien

Der Erwerb der Liegenschaft an der Kindergartenstrasse 20 ist im Zusammenhang mit der Nachbarnparzelle, welche bereits im Besitz der Stadt Wetzikon befindet, eine gute Ausgangslage für eine zukünftige Weiterentwicklung des städtischen Immobilienportfolios und wird deshalb begrüsst. Das Gebäude befindet sich nicht im Inventar des Denkmalschutzes. Zurzeit sind auch keine Hinweise vorhanden, dass das Gebäude als schützenswert zu definieren wäre.

Zusammenfassung Gebäudezustand

Der statische Zustand des Gebäudes wurde in der Instandhaltungsstrategie vom 10. Juli 2023 als gut beurteilt. Eine allfällige zukünftige Erweiterung müsste statisch genauer überprüft werden und die zwischenzeitlich verschärfteren Anforderungen an die Erdbbensicherheit müssten erfüllt werden.

Die Gebäudehülle ist gebrauchstauglich und es sind zurzeit keine dringenden Instandhaltungsmassnahmen erkennbar. Jedoch entspricht die gesamte Gebäudehülle und die Wärmeerzeugung nicht mehr den aktuellen energetischen Vorgaben und es bedarf zukünftig einer energetischen Gesamtsanierung.

Die Haustechnik ist gebrauchstauglich, jedoch entsprechen viele Bereiche nicht mehr dem Stand der Technik (zum Beispiel Schmutzwasserleitungen, Licht) und müssen längerfristig saniert werden.

Solange das Gebäude nicht verändert wird, greift bezüglich des Brandschutzes die Bestandsgarantie. Die Disposition des Saals ermöglicht eine schulische Nutzung in Form eines Kindergartens ohne bauliche Anpassungen und damit ohne Auflagen bezüglich Brandschutzes.

Fazit

Das Gebäude kann mit geringem finanziellem Aufwand für einen neuen, allfälligen Schulbetrieb Instand gestellt werden. Die Wohnungen würden nicht verändert werden. Längerfristig muss von einer energetischen Gesamtsanierung ausgegangen werden. Der Standort würde weitaus mehr Gebäudevolumen als heute vorhanden zulassen. Da aber das bestehende Gebäude für eine Erweiterung nicht geeignet ist, bleibt zu überprüfen, ob eine neue Bebauung sinnvoller wäre.

Mitbericht Abteilung Bildung

Die Schule Wetzikon unterstützt einen Erwerb der Liegenschaft an der Kindergartenstrasse 20 durch die Stadt Wetzikon sehr. Die zusätzlichen Räumlichkeiten würden die konstante Raumnot an der ganzen Schule zumindest im Einzugsgebiet Oberwetzikon/Kempton (Schulen Walenbach und Feld) etwas entlasten. Bereits ab Sommer 2025 wird die – vorerst gemietete – Liegenschaft als neuer, zusätzlicher Kindergarten genutzt. Die gestiegenen Schülerzahlen haben im Raum Oberwetzikon die Bildung einer neuen Klasse für Erstkindergartenkinder erfordert. Im Schuljahr 2026/2027 kommen wieder Erstkindergartenkinder dazu, sodass ab dann der Kindergarten regulär genutzt wird.

Finanzielle Überlegungen Abteilung Finanzen

Es ist Usanz, dass bei Handänderungen zwischen Kanton und Gemeinden zur Bestimmung des Kaufpreises die jeweilige Marktwertschätzung der ZKB als Basis dient. Gemäss vorliegendem Bewertungsbericht der ZKB vom 13. Dezember 2023 beträgt der Marktwert 1'920'000 Franken.

Aus der Vermietung der 5,5-Zimmer-Wohnung, der 2-Zimmer-Wohnung, von 2 Garagen und einem Aussenparkplatz fallen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Wetzikon jährlich Mietzinsen von rund 50'000 Franken an. Seit 1. Juli 2025 bezahlt zudem die Stadt Wetzikon der Eigentümerin monatlich 3'000 Franken für den Hausteil "Saal" zur Nutzung als Kindergarten, was zu jährlichen Gesamteinnahmen von rund 86'000 Franken führt.

Gemäss einer Vorausberechnung des Bereichs Steuern werden aus dem Kaufgeschäft Grundstücksteuern in der Höhe von 11'000 Franken anfallen.

Finanzkompetenz

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

Zeitplan

Wann	Wer	Was
Oktober 2025	Evang.-ref. Kirchgemeinde Wetzikon / Stadt Wetzikon	Notariat: Beurkundung Kaufvertrag
9. Dezember 2025	Evang.-ref. Kirchgemeinde Wetzikon, Kirchgemeindeversammlung	Zustimmung zum Kaufvertrag
Januar 2026	Evang.-ref. Kirchgemeinde Wetzikon / Stadt Wetzikon	Notariat: Eigentumsübertragung

Erwägungen

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Wetzikon bietet der Stadt Wetzikon die Liegenschaft Kindergartenstrasse 20 zum Kauf an. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und grenzt an das städtische Grundstück Kat. Nr. 7059, Kindergartenstrasse 16 (mit Kindergarten Kempton 1 und 2) sowie Kindergartenstrasse 18. Der Erwerb bietet eine gute Ausgangslage für eine zukünftige Weiterentwicklung des städtischen Immobilienportfolios.

Die Schule Wetzikon unterstützt einen Erwerb der Liegenschaft an der Kindergartenstrasse 20 durch die Stadt Wetzikon sehr, da die zusätzlichen Räumlichkeiten die konstante Raumnot an der ganzen Schule zumindest im Einzugsgebiet Oberwetzikon/Kempton (Schulen Walenbach und Feld) etwas entlasten würden.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin