

2025/96 0.04.05.02 Interpellation

Interpellation "Tannenrain", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 24.02.06)

Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die Interpellation "Tannenrain" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Parlamentsdienste (als Antwort mit Akte)

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die Interpellation "Tannenrain" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende Interpellation von Andrea Grossen-Aerni (Brücke-Fraktion) und sechs Mitunterzeichnenden ist an der Parlamentssitzung vom 27. Januar 2025 begründet worden:

Tannenrain

Wir ersuchen den Stadtrat, dem Parlament Auskunft zu geben über die Entwicklungen beim Grundstück im Tannenrain an der Grüningerstrasse am Ortsrand Wetzikon in Richtung Grüt, welches die Stadt Wetzikon vor einigen Jahren erworben hat.

Ausgangslage

Am 27. September 2020 haben die Wetzikerinnen und Wetziker an der Urne beschlossen, dass der Stadtrat das Grundstück Tannenrain mit einer Fläche von 13'300 Quadratmeter zu einem Kaufpreis von 7,1 Millionen Franken vom Kanton Zürich erwerben soll. Das Parlament hatte dem Kauf des Grundstücks zuvor ebenfalls zugestimmt. Mit dem gut erschlossenen Industrieland sollen Arbeitsplätze in Wetzikon geschaffen werden und das Land soll im Baurecht vergeben werden.

Fragstellungen

1. Wann wurde mit der Entwicklung des Grundstücks begonnen?
2. Wo steht die Entwicklung heute? Was sind die Ergebnisse?
3. Wie hoch waren die Kosten seit dem Kauf für die Stadt Wetzikon?
4. Wie hoch werden die zukünftigen Kosten sein?

Formelles

Mit einer Interpellation kann gemäss Art. 50 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) vom Stadtrat Auskunft über Angelegenheiten der Stadt verlangt werden. Sie ist gestützt auf Art. 51 Abs. 2 GeschO Parlament innert vier Monaten nach der Begründung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Beantwortung der Interpellation

Die Interpellation "Tannenrain" wird wie folgt beantwortet:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

Frage 1: Wann wurde mit der Entwicklung des Grundstücks begonnen?

10.07.2019, Beurkundung Kaufvertrag

Kanton Zürich an Politische Gemeinde Wetzikon, Kat. Nr. 8968, 13'370 m² Industriebauland, Kaufpreis 7,1 Mio. Franken

Ziffer 12 der weiteren Bestimmungen:

Veräussert die erwerbende Partei das Vertragsobjekt oder Teile davon innert 25 Jahren ab Eigentumsübertragung, so hat die veräussernde Partei Anspruch an einem allfälligen Netto-Gewinn. ... Der auf der vorgenannten Basis

ermittelte Gewinnanspruch reduziert sich ab Eigentumsübertragung bis zum Zeitpunkt der Veräusserung um 4 % pro vollendetem Jahr. Als Veräusserung gelten der Verkauf, die Einräumung eines Baurechts, die Enteignung, die Um- oder Aufzoning und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.

05.03.2020, zinsloses Darlehen

Die Abteilung Finanzen nimmt für den Erwerb ein zinsloses Darlehen von 7,1 Mio. Franken auf. Laufzeit 5 Jahre bis 05.03.2025. In dieser Zeit fallen der Stadt Wetzikon durch den Kauf keine Kapitalkosten an.

27.09.2020, Urnenabstimmung (infolge Corona keine Abstimmung im Mai 2020)

Die Bevölkerung heisst den Kauf mit 4'031 Ja (56,54 %) zu 3'099 Nein gut.

04.11.2020, Erwerb Grundstück vom Kanton Zürich

Die Stadt Wetzikon erwirbt am 4. November 2020 vom Kanton Zürich das Grundstück im Tannenrain (Katasternummer 8968) für 7,1 Mio. Franken (Fr. 531.04/m²), das ursprünglich für den Bau der Oberlandautobahn vorgesehen war. Mit dem Kauf der 13'370 Quadratmeter umfassenden Parzelle in der Industriezone B (IB), ca. einen Kilometer vom Bahnhof Wetzikon entfernt in südlicher Richtung, verfolgt die Stadt eine aktive Immobilienpolitik.

Konkret konnte die Stadt Wetzikon vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, indem eine kommunale Wirtschaftsförderung und die Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche Aufgaben geltend gemacht wurden. Es wird beabsichtigt, das Grundstück ganz oder in Teilen zum Kauf oder im Baurecht anzubieten.

08.03.2022, stadtinterner Austausch

Am 8. März 2022 findet ein Austausch zwischen Ressortvorstehenden (Stadtpräsident, Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien) und den zuständigen Verwaltungsstellen (Stadtschreiberin, Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur, Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien, Abteilungsleiter Tiefbau, Abteilungsleiter Immobilien, Stadtentwickler) betreffend des weiteren Vorgehens statt. Es wird festgehalten, dass im Projekt verschiedene Abhängigkeiten bestehen:

- Klärung der Groberschliessung über Hofstrasse und Grüningerstrasse gemeinsam mit dem Kanton (Abteilung Tiefbau).
- Klärung, ob für die angrenzende Parzelle 8969 Entwicklungspläne vorliegen oder ob diese allenfalls in Zukunft ebenfalls erworben werden könnte, um den städtischen Handlungsspielraum bei der Entwicklung zu erweitern (Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien).

Beim Austausch einigt man sich darauf, dass intern das notwendige Know-How für eine zukunftsfähige Entwicklung von Industriegebieten im Moment nicht vorhanden und deshalb auf externe Unterstützung zurückzugreifen sei. Die Stadtentwicklung wird damit beauftragt, entsprechende Offerten bei fachkundigen Büros mit Referenzen aus dem Bereich der Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten einzuholen.

05.10.2022, 2022/236 Aussprache Stadtrat: Projektbegleitung Entwicklung Tannenrain

Nach dem Kauf nahm sich die Stadtentwicklung dem Projekt an und führte verschiedene Gespräche und zog diverse Beispiele von Industrie- und Gewerbegebieten aus anderen Städten zum Vergleich heran.

In der Aussprache erklärt sich der Stadtrat damit einverstanden, für die Entwicklung des Industriegebiets Tannenrain als externe Unterstützung die KEEAS Raumkonzepte AG beizuziehen, auch um zu Beginn der Entwicklung die zentralen Fragen politisch beantworten zu lassen.

21.02.2023, Gossweiler Ingenieure AG, Erschliessungsstudie Tannenrain

Untersucht wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Grüningerstrasse und ein allfälliger Busspuren-ausbau auf eben dieser sowie der damit verbundene Landbedarf. Auf der Grundlage einer Situations-analyse wurden verschiedene Variantenskizzen erarbeitet und bewertet. Den Abschluss bildet die Empfehlung einer Best-Variante aus den drei erarbeiteten Varianten (Variante 1: Ausbau Hofstrasse Süd).

05.04.2023, 2023/80 Aussprache Stadtrat: Entwicklung Tannenrain Grundsatzfragen

In der Aussprache hält der Stadtrat unter anderem fest:

Vorgehen?

In einem ersten Schritt sollen die Eigeninteressen der Stadt in einer Gesamtsicht geklärt werden. Anschliessend sollen lokale Stakeholder mittels Einzelgesprächen und/oder Workshop einbezogen werden und im dritten Schritt soll das definitive Angebot formuliert werden, inklusive Festlegung durch wen die Erschliessungskosten und Kosten für den öffentlichen Raum bzw. gemeinsame Infrastruktur getragen werden. Die Arbeiten in den weiteren Schritten sind soweit möglich durch externe Büros auszuführen.

Nutzungen?

Der Stadtrat möchte sich genügend Spielraum lassen und nicht die eine oder andere Nutzung im Vornherein ausschliessen. Weniger in Frage kommen in diesem Gebiet, das den Übergang von Stadt zu Land markiert, jedoch ein weiterer Grosshandel und Logistikbetriebe, sofern kein Realersatz innerhalb von Wetzikon möglich wäre. Der Stadtrat möchte mögliche, favorisierte Nutzungsszenarien festlegen. Weitere Ausschlüsse sind in diesem Rahmen festzulegen. Das Kontaktieren von bestehenden Unternehmen wird unterstützt. Das Vorgehen sowie die in Frage kommenden Unternehmen sind vorgängig sorgfältig zu definieren.

Aufteilung und etappierte Abgabe?

Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, das Grundstück vorgängig provisorisch in zwei oder drei Parzellen/Baubereiche aufzuteilen und auf dieser Grundlage dann eine Diskussion mit den lokalen Stakeholdern vorzunehmen. Eine zeitlich gestaffelte Abgabe wird vor diesem Hintergrund ebenfalls als sinnvoll angesehen.

Abgabe an das lokale Gewerbe oder an eine strategisch interessante Firma, die sich neu ansiedeln möchte?

Der Stadtrat bevorzugt eine Kombination von beidem. Ein Teil des Grundstücks soll als Reserve für die Abgabe an eine strategisch interessante Firma, die damit neu in Wetzikon angesiedelt werden kann, reserviert bleiben. Ein zweiter Teil soll für das lokale Gewerbe vorgesehen werden.

Bevorzugte Variante aus der Erschliessungsstudie Tannenrain?

Der Stadtrat bevorzugt Variante 1 (Ausbau Hofstrasse Süd), da diese den geringsten Landverbrauch aufweist und man sich damit für die zukünftige Entwicklung des Areals nichts verbaut. Diese soll durch die Abteilung Tiefbau weiterverfolgt werden.

06.09.2023, KEEAS Raumkonzepte AG, Entwicklung Arbeitsgebiet Tannenrain, Schlussbericht: Entwicklungskonzept

29-seitiges Dokument mit Offerte für Begleitung der zweiten Phase.
Thema an Stadtratsklausur vom 20. September 2023.

20.09.2023, Klausur Stadtrat zum Thema Tannenrain

Anlässlich der Klausur präsentiert die KEEAS Raumkonzepte ihr weiteres Vorgehen: Vorschlag zu interviewende Firmen, Grobinhalt der Interviews.

04.10.2023, 2023/245 Aussprache Stadtrat: Tannenrain Erkenntnisse aus der Klausur und nächste Schritte

In der Aussprache hält der Stadtrat unter anderem fest:

Auftragsvergabe Phase 2 an die KEEAS Raumkonzepte AG?

Der Stadtrat beauftragt die Stadtentwicklung mit der Auftragserteilung an die KEEAS Raumkonzepte AG für die Arbeitsschritte in Phase 2. Im Fokus stehen dabei zunächst die Interviews mit Organisationen und Institutionen, welche die Firmenlandschaft in Wetzikon kennen (5 Interviews) und mit lokalen Unternehmen (ca. 11 Interviews), bevor es anschliessend um Unterstützung bei der Formulierung des Angebots geht.

Welche weiteren Arbeiten bzw. Arbeitsschritte sollen in Phase 2 durchgeführt werden?

Der Stadtrat teilt die Einschätzung der externen Referenten aus der Klausur vom 20. September 2023 und erachtet eine zeitnahe Positionierung des Grundstücks im Sinne der Standortförderung ebenfalls als wichtigen nächsten Schritt. Diese Positionierung anhand eines Dokuments im Umfang von 1-2 Seiten soll parallel zur Diskussion des Kurzberichts zu den durchgeführten Interviews grob im ersten Quartal 2024 im Stadtrat erfolgen.

Wie soll mit der benachbarten Parzelle 8969 umgegangen werden, die nicht im Eigentum der Stadt Wetzikon ist?

Mit dem Eigentümer der Parzelle mit der Katasternummer 8969 ist zeitnah das Gespräch zu suchen, um herauszufinden, ob ein Verkauf, eine gemeinsame Entwicklung oder allfällige Alternativen denkbar sind. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, diese Frage zu klären.

Wie ist mit der Groberschliessung weiterzuverfahren?

Das Thema der Groberschliessung ist durch die Abteilung Tiefbau weiterzuverfolgen. Mit dem Auftrag zur Erarbeitung eines Vorprojekts für die Erneuerung und den Ausbau der Hofstrasse Süd gemäss Richtplan wird die in der Zwischenzeit abgeschlossene "Erschliessungsstudie Tannenrain" inkl. aller Werkleitungen konkretisiert und die Kosten können beziffert werden. Zusätzlich soll durch die Abteilung Tiefbau mit Kanton, VZO und allfälligen weiteren relevanten Akteurinnen insbesondere auch die Frage geklärt werden, ob ein zusätzlicher Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle) auf bzw. in unmittelbarer Nähe des Tannenrains realisierbar wäre.

Welche weiteren Rahmenbedingungen sind zu beachten?

Es ist sicherzustellen, dass sich die verschiedenen Abteilungen bzw. Stellen der Stadtverwaltung regelmässig über den Stand der Arbeiten austauschen, insbesondere wenn sich neue Entwicklungen ergeben (z.B. relevante Erkenntnisse aus den Stakeholder-Interviews, Ergebnisse aus Eigentümergesprächen bzw. dem Austausch mit dem Kanton Zürich).

11.01.2024, Apéro für Unternehmerinnen und Unternehmer

Stadtpräsident Pascal Bassu erwähnt in seiner Rede das Projekt Tannenrain und ruft die Anwesenden auf, bei Interesse sich bei der Stadt zu melden. Diesem Aufruf sind insgesamt fünf Firmen gefolgt, davon vier Ortsansässige.

08.03.2024, Stadtratsklausur zum Tannenrain: Zusammenfassung durch KEEAS Raumkonzepte AG

Die Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit der KEEAS hat vier Entwicklungsszenarien erarbeitet, die an der Klausur diskutiert und im Nachgang mit Spezialisten geklärt wurden.

→ Fazit: Es werden sowohl die Abgabe an lokales Gewerbe wie auch Neuansiedlungen angestrebt.

Es wird weiter entschieden, dass die Gesamtprojektleitung bei Ruedi Keller liegt, Roman Zwicky jedoch weiterhin das Teilprojekt "Entwicklung Tannenrain" vorantreibt und Thomas Gerber bzw. sein Geschäftsbereich die Erschliessung sicherstellt.

07.05.2024, Tiefbauamt Kanton Zürich, Vorstudie Grüningerstrasse, Vorstellung der Beurteilung der Grobvarianten

Die Abteilung Tiefbau informiert stadintern den Gesamtprojektleiter und den Stadtentwickler am 15. Mai 2024 über das Ergebnis. Aus sechs Varianten sei von der Begleitgruppe einstimmig die Variante 6 als die beste beurteilt worden:

Empfehlung an Begleitgruppe:



Weiterverfolgen der Variante 6

Herausforderungen bei der Ausarbeitung der Bestvariante

- ÖV-Priorisierung vertiefen / optimieren
- ÖV-Haltestellen
- Linienführung Hofstrasse festlegen (in Abstimmung mit Stadt Wetzikon) oder Perimeter Kanton / Stadt definieren.
- Situation Langsamverkehr optimieren
- Flächenverbrauch so gering wie möglich halten

23.10. – 18.11.2024, Gespräche mit interessierten Firmen

Die Ressortvorsteherin und der Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien führen mit insgesamt drei interessierten Firmen Gespräche durch (gute Wertschöpfung, gute Arbeitsplätze). Sie bleiben alle drei am Standort Tannenrain interessiert.

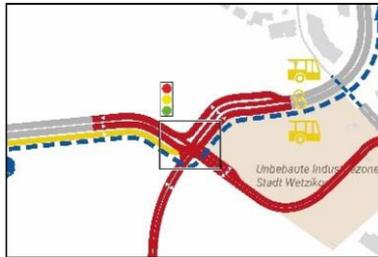
23.11.2024, Gespräch mit Eigentümer des Nachbargrundstücks

Die Ressortvorsteherin und der Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien führen mit dem Eigentümer ein Gespräch zum Thema städtischer Kauf der Parzelle Kat. Nr. 8969 durch. Der Eigentümer gibt sein schriftliches Einverständnis für eine Immobilienbewertung durch die ZKB.

05.02.2025, SRB 2025/21, Vorstudie Grüningerstrasse, Vernehmlassung

Von der Vorstudie "Grüningerstrasse" des Tiefbauamts des Kantons Zürich nimmt der Stadtrat zustimmend Kenntnis. *Der Beschluss ist vertraulich (Meinungsbildung).*

Variante 6



27.02.2025, R+K Raumplanung AG, Offerte für Erschliessungsstudie Industriegebiet Tannenrain

Es macht grossen Sinn, für die Erschliessungsstudie jene Firma zu beauftragen, die für den Kanton Zürich eine Vorstudie zur Strecke zwischen Grüt und der Stadt Wetzikon inkl. der Grüninger- und Bönlerstrasse erarbeitet hat. In ihrer Offerte weist sie auch mehrmals darauf hin, dass viele der erforderlichen Planungsunterlagen ihr bereits bekannt seien, weshalb Synergien genutzt werden können.

Frage 2: Wo steht die Entwicklung heute? Was sind die Ergebnisse?

Siehe chronologische Auflistung unter Frage 1.

Die Kaufverhandlungen Parzelle Kat. Nr. 8969 sind am Laufen.

Der nächste Austausch mit der R+K Raumplanung AG findet am 11. Juni 2025 statt.

Frage 3: Wie hoch waren die Kosten seit dem Kauf für die Stadt Wetzikon?

Wann	Wer	Wofür	Fr.
07.10.2022	Gossweiler Ingenieure AG	Erschliessungsstudie Tannenrain, 1. Teilrechnung	8'821.45
09.01.2023	Gossweiler Ingenieure AG	Erschliessungsstudie Tannenrain, 2. Teilrechnung	1'640.50
21.07.2023	Gossweiler Ingenieure AG	Erschliessungsstudie Tannenrain, Schlussrechnung	4'736.10
		Total	15'198.05
09.01.2023	KEEAS Raumkonzepte AG	Projekt Entwicklung Arbeitszone Tannenrain	17'465.70
17.01.2024	KEEAS Raumkonzepte AG	Projekt Arbeitszone Tannenrain – Phase 2	13'000.00
19.09.2024	KEEAS Raumkonzepte AG	Rücküberweisung aus Akontozahlung Phase 2	- 3'915.45
		Total	26'550.25
		Gesamttotal	41'748.30

Der Stadt Wetzikon fielen dank einem zinslosen Darlehen von 7,1 Mio. Franken über eine Laufzeit von 5 Jahren durch den Kauf Tannenrain bis am 5. März 2025 keine Kapitalkosten an. Das Darlehen konnte am 5. März 2025 zurückbezahlt werden.

Frage 4: Wie hoch werden die zukünftigen Kosten sein?

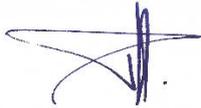
Die Kosten können noch nicht genau beziffert werden. Die folgende Auflistung enthält die zukünftigen Kostenelemente, welche über den Baurechtszins abgegolten werden:

- Kaufpreis für Nachbargrundstück Kat. Nr. 8969
- Erschliessungsstudie Industriegebiet Tannenrain durch die R+K Raumplanung AG (zugunsten dem gesamten Industriegebiet Schöneich)
- Projektierung und Bau der neuen Erschliessungsstrasse Gewerbegebiet Schöneich über Areal Tannenrain (mit Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen)
- Erschliessung Areal Tannenrain und Abparzellierung der Baurechtsgrundstücke

Akte

- Interpellation Grossen-Aerni Tannenrain, 24.02.06

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin