

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 10. Juli 2019

137 29.02.2 Vermietung, Verpachtung, Benützung durch Dritte Tennis-Club Wetzikon, Verlängerung Baurechtsvertrag um 30 Jahre

Ausgangslage

Im September 1987 wandte sich der Tennis-Club Wetzikon an die Gemeinde mit dem Anliegen, die Anlage Aemmet um zwei zusätzliche Tennisplätze zu erweitern. Die Landwirtschaftliche Schule Zürcher Oberland hätte sich bereit erklärt, dafür Land zu verkaufen. Dieses Land wurde durch die Nutzungsplanungs-Gemeindeversammlung im Hinblick auf eine solche Verwendung neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Der Kanton erklärte sich in der Folge bereit, der Gemeinde die neu eingezonte Parzelle mit einer Gesamtfläche von 2'223 m² zum Preise von 100 Franken pro m² zu verkaufen.

Die Politische Gemeinde Wetzikon schloss in der Folge mit dem Tennis-Club Wetzikon am 8. September 1988 einen Baurechtsvertrag auf dem Grundstück Kat. Nr. 5714 über eine Dauer von 30 Jahren ab. Der Gemeinderat und der Tennisclub Wetzikon vereinbarten darin unter anderem, dass der Baurechtszins stets auf der Basis des zwischen Gemeinde Wetzikon und Staat Zürich ausgehandelten Kaufpreises erhoben werden soll und sich der Zinsfuss nach der Hälfte desjenigen der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken richte. An der Gemeindeversammlung vom 28. September 1988 wurde auf Antrag der RPK folgende Änderung beschlossen: *Der Baurechtszins beträgt während der ersten fünf Jahre 50 % desjenigen der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken, für die weiteren fünf Jahre 75 % dieses Hypothekarzinses und für die restliche Baurechtsdauer entsprechend dem vollen Hypothekarzins.*

In der Folge ersuchte der Tennis-Club Wetzikon mit Schreiben vom 3. April 1996, 23. November 1997 und 23. Mai 1999 den Gemeinderat darum, die Baurechtszinsen zu ermässigen oder zu erlassen. Diese Begehren wurden mit Hinweis auf den abgeschlossenen Vertrag abgelehnt.

Mit Schreiben vom 29. September 2000 liess Helmuth Schinzel dem Gemeinderat folgende Initiative zukommen:

"Die Gemeinde Wetzikon verzichtet ab der nächsten Zinsperiode für den Rest des laufenden Baurechtsvertrages auf die Erhebung von Baurechtszinsen gemäss Vertrag mit dem Tennis-Club Wetzikon vom 8. September 1988 und dem Nachtrag vom 12. Dezember 1988 und nimmt die entsprechenden Anpassungen dieses Baurechtsvertrages vor."

An der Gemeindeversammlung vom 24. September 2001 wurde die Initiative Schinzel mit 76 Ja gegen 72 Nein angenommen.

Gesuch um Verlängerung des Baurechtsvertrages

Der Baurechtsvertrag ist am 12. Dezember 2018 ausgelaufen.

Die Baurechtnehmerin hat sich mit Brief vom 20. Juli 2018 bei der Stadt Wetzikon gemeldet. Darin ersucht sie die Stadt Wetzikon um die Verlängerung des bestehenden Baurechtsvertrages um weitere 30 Jahre zu den bisher gültigen Konditionen, d.h. ohne die Erhebung eines Baurechtszinses.

Ergebnis

In diversen Besprechungen zwischen dem Tennis-Club Wetzikon sowie der Stadt Wetzikon wurden die Baurechtsvertragskonditionen besprochen. Als Fazit kann festgehalten werden, dass sämtliche Punkte des bestehenden Baurechtsvertrages vom 8. September 1998 für eine Verlängerung übernommen werden können mit Ausnahme des Verzichtes auf einen angemessenen Baurechtszins. Im Sinne der Gleichstellung mit anderen (Sport-)Vereinen als Baurechtsnehmer wie z. B. dem Curling Club Wetzikon (2'162 m², Zone für öffentliche Bauten, Fr.100/m², Zinsfuss ZKB für 1. Hypotheken, Dauer 100 Jahre bis 2104), dem FBW Club (2'396 m², IA, Fr. 100/m² [bei kommerzieller Nutzung Fr. 450/m²], Zinsfuss ZKB für 1. Hypotheken, Dauer 50 Jahre bis 2047) und den Pistolenschützen (1'330 m², Landwirtschaftszone, Fr. 17.29/m², Zinsfuss ZKB für 1. Hypotheken, Dauer 30 Jahre bis 2021) soll auch der Tennis-Club Wetzikon neu einen moderaten und fairen Baurechtszins entrichten. Im Gegensatz zu Sportvereinen, die beispielsweise die Turnhallen der Schulen benützen (sogenannte Sekundärnutzung), haben die Sportclubs mit Baurechtsverträgen das alleinige Nutzungsrecht auf den entsprechenden Grundstücken.

Für seine Jugendförderung erhält der Tennis-Club via IG JWV einen jährlichen Beitrag von 5'738 Franken (2018) aus dem Jugendkredit der Stadt Wetzikon.

Der aktuelle Baurechtszins beträgt für das besagte Grundstück 3'334.50 Franken pro Jahr. Er ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche (2'223 m²), einem zugrunde gelegten Landpreis von 100 Franken pro Quadratmeter sowie dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO von 1.5 % (dieser ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken).

Erwägungen

Der Tennis-Club Wetzikon ersucht die Stadt Wetzikon um eine Verlängerung des bestehenden Baurechtsvertrages aus dem Jahr 1988 um weitere 30 Jahre mit denselben Konditionen (ohne Erhebung eines Baurechtszinses). Gegen eine entsprechende Verlängerung um weitere 30 Jahre gibt es seitens der Stadt keine Einwände. Aus Gleichstellungsgründen soll jedoch zukünftig ein moderater Baurechtszins von momentan Fr. 3'334.50 pro Jahr erhoben werden. Im Gegensatz zu Sportvereinen, die beispielsweise die Turnhallen der Schulen benützen, haben die Sportclubs mit Baurechtsverträgen das alleinige Nutzungsrecht auf den entsprechenden Grundstücken.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Verlängerung des bestehenden Baurechtsvertrages vom 8. September 1988 auf dem Grundstück Kat. Nr. 5714 um weitere 30 Jahre wird zugestimmt.
2. Es wird ein jährlicher Baurechtszins erhoben auf der Basis 2'223 m² x Fr. 100 x jeweils aktueller hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.
3. Die übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.
4. Der Abteilungsleiter Immobilien, wird ermächtigt, mit dem Tennis-Club Wetzikon und dem Notariat die Verlängerung des Baurechtsvertrages unter Berücksichtigung der oben erwähnten Vertragsbestimmungen abzuwickeln.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

6. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Tennis-Club Wetzikon, c/o Reto Peter, Schwalbenstrasse 116, 8623 Wetzikon

7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber