

**2020/223 6.02.02.06 Projekt Portfoliomanagement
Kaufanfrage Kanton Zürich, Zürcherstrasse 9 + 11**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat verzichtet auf den Kauf der Liegenschaft Zürcherstrasse 9 + 11.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich. Nicht öffentlich sind die Angaben der Eigentümerschaften.
3. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Immobilienamt
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt, Assetmanagement, Grundstücksgeschäfte hat mit Datum vom 25. August 2020 an die Stadt Wetzikon per Einschreiben eine Kaufanfrage für das oben genannte Grundstück gestellt.



Bild 1: Kantonale Parzelle Kat. Nr. 8162 / Zürcherstrasse 9 + 11 / Fläche 1'111 m²

Der Kanton Zürich ist Eigentümer der oben erwähnten Parzelle und beabsichtigt, diese zeitnah zu veräußern. Mit Beschluss Nr. 704/2016 vom 6. Juli 2016 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich die Vorgaben für Veräußerungen von Liegenschaften an Gemeinden konkretisiert und verbindlich festgelegt.

Der Kanton und die Gemeinden haben aufgrund der verfassungs- und finanzrechtlichen Grundlagen die Gebote der Rechtsgleichheit und der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden zu beachten und ein faires, transparentes Veräußerungsverfahren zu gewährleisten. Aufgrund dessen sind Veräußerungen von Liegenschaften im Grundsatz öffentlich auszuschreiben. Ausnahmen sind jedoch möglich, wenn die Standortgemeinde mit dem Grundstück unmittelbar öffentliche Aufgaben zu erfüllen beabsichtigt.

Der Regierungsrat hat vor diesem Hintergrund entschieden, dass das den Gemeinden eingeräumte Privileg, eine zum Verkauf stehende Liegenschaft des Kantons vorab und ohne öffentliche Ausschreibung zu erwerben, weiterhin gewährt werden soll. Der Kaufpreis soll aufgrund eines Verkehrswertgutachtens eines renommierten Schätzungsinstituts festgelegt werden. Die Kosten für das Gutachten werden von der Gemeinde bezahlt.

Für einen Direktverkauf an Gemeinden hat der Regierungsrat zudem die folgenden Voraussetzungen festgelegt:

- Erfüllung öffentlicher Aufgaben:
Das Privileg zum Erwerb unter Verzicht auf eine öffentliche Ausschreibung wird nur zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben eingeräumt. Rein strategisch motivierte Landkäufe ohne konkrete und aktuelle Verwendungsabsicht erfüllen diese Voraussetzung nicht.
- Aufgabenerfüllung durch Gemeinde oder durch Dritte:
Ein Direktverkauf ohne Ausschreibung ist nur zu rechtfertigen, wenn die Liegenschaft entweder unmittelbar durch die Gemeinde für öffentliche Aufgaben genutzt werden soll oder wenn bei Weiterveräußerungen der Liegenschaft und Übertragung der öffentlichen Aufgabe an Dritte, dieser Dritterwerber mittels transparentem, öffentlichem Auswahlverfahren ermittelt wird. Beabsichtigt somit eine Gemeinde, eine vom Kanton zu erwerbende Liegenschaft sogleich an Dritte weiter zu veräußern oder im Baurecht abzugeben, hat sie sich gegenüber dem Kanton vertraglich zur Einhaltung dieser verfassungsrechtlichen Minimalgarantien zu verpflichten. Dadurch steht den Wettbewerbsteilnehmern die Möglichkeit zur Abgabe von Angeboten und zum Erwerb der Liegenschaft offen.
- Gewinnanteilsrecht:
Zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen des Kantons ist bei einem Direktverkauf an eine Gemeinde ein auf 25 Jahre befristetes Gewinnanteilsrecht im Umfang von 100 % zu Gunsten des Kantons Zürich für den Fall der Weiterveräußerung zu vereinbaren.

Der Kanton Zürich geht davon aus, dass bei der Veranlagung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer (Wert vor 20 Jahren) dem Erwerbzweck und dem einseitig vom Kanton eingeräumten Vorkaufsrecht im Rahmen des Ermessens Rechnung getragen wird.

Verwendung des Grundstückes

Das Grundstück Kat. Nr. 8162 liegt in der Zentrumszone A und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Gestaltungsplanpflichtgebiet "Bahnhof West" sind Hochhäuser bis maximal 45.0 m Höhe zulässig und ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die baulichen Möglichkeiten haben sich an einer sorgfältigen städtebaulichen Einordnung und architektonisch hochwertigen Qualität sowie einem vielfältigen Nutzungsangebot auszurichten. Ein Gestaltungsplan besteht derzeit noch nicht. Die Implenia hat jedoch zusammen mit den anderen Grundeigentümer [REDACTED] eine Testplanung über das Gestaltungsplanpflichtgebiet "Bahnhof West" durchgeführt und dabei nach einer möglichst grossen Bandbreite an Lösungsansätzen gesucht. Auch wenn Varianten möglichst nahe am Bestand gesucht wurden, zeigte sich, dass das Grundstück Kat. Nr. 8162 des Kantons nur zusammen mit dem benachbarten Grundstück [REDACTED] sinnvoll bebaut werden kann. Die [REDACTED] hat derzeit jedoch keine Bauabsichten, sodass eine gemeinsame Projektentwicklung in nächster Zeit nicht absehbar ist.

Seitens Stadt Wetzikon besteht in absehbarer Zukunft kein konkreter Bedarf an öffentlichen Nutzungen für die Stadt Wetzikon. An dieser stark befahrenen Kantonsstrasse machen weder Nutzungen für schulische Zwecke (Kindergarten, Primarschule usw.) noch andere Nutzungen wie zum Beispiel ein Familienzentrum oder eine Kinderkrippe Sinn. Zudem ist mit der Gestaltungsplanpflicht und den sehr heterogenen Interessen der verschiedenen Grundeigentümer keine absehbare Lösungsstrategie in Sicht.

Aufgrund der vielen und grossen Unsicherheiten sowie der schwierigen Herleitung einer vom Kanton geforderten Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe sollte von einem Kauf dieses Grundstückes abgesehen werden.

Finanzielle Betrachtung

Zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen des Kantons wäre bei einem Direktverkauf an die Stadt ein auf 25 Jahre befristetes Gewinnanteilsrecht im Umfang von 100 % zu Gunsten des Kantons Zürich für den Fall der Weiterveräusserung zu vereinbaren. Zudem geht der Kanton davon aus, dass bei der Veranlagung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer beim Wert vor 20 Jahren dem Erwerbzweck und dem einseitig vom Kanton eingeräumten Vorkaufsrecht im Rahmen des Ermessens Rechnung getragen wird.

Wird der Kanton hingegen an eine Drittperson verkaufen, so werden daraus für die Stadt Wetzikon Grundstückgewinnsteuern resultieren.

Erwägungen

Seitens Stadt besteht kein Bedürfnis für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben auf diesem Grundstück, damit das Grundstück ohne Ausschreibung erworben werden könnte. Deshalb ist der Stadtrat der Ansicht, dass von einem Kauf abgesehen werden kann. Die Wahrnehmung der öffentlichen Interessen, welche die Stadt Wetzikon in diesem Gebiet verfolgt, ist mit der Gestaltungsplanpflicht genügend gewährleistet.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', written in a cursive style.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin