

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 13. Dezember 2023

**2023/293 6.02.03.11 Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte
Genossenschaft Migros Ostschweiz, Genehmigung Änderung zum Baurechts-
vertrag vom 16. August 2017 (Parlamentsgeschäft 23.06.25)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für "Genossenschaft Migros Ostschweiz, Genehmigung Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16. August 2017" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Sandra Elliscasis, Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien sowie Rudolf Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien, werden bevollmächtigt, die "Änderung zum Baurechtsvertrag" zu unterzeichnen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch den Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien an:
 - Genossenschaft Migros Ostschweiz, Nicolas Grob, Immobilien, Industriestrasse 47, 9201 Gossau SG
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Notariat Wetzikon, Bahnhofstrasse 156, 8620 Wetzikon (mit Originalunterschrift)
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Genossenschaft Migros Ostschweiz, Genehmigung Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16. August 2017" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 23.06.25

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

Die "Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16. August 2017" zwischen der Politischen Gemeinde Wetzikon und der Genossenschaft Migros Ostschweiz wird genehmigt.

Weisung

Ausgangslage

Am 30. Oktober 2017 stimmte das Wetziker Parlament der Gewährung eines Baurechts für ein Verkaufsprovisorium der Genossenschaft Migros Ostschweiz auf der Färberwisen gemäss Baurechtsvertrag vom 16. August 2017 einstimmig zu.

Inhalt dieses Baurechtsvertrags u.a.:

- Unübertragbares Baurecht an Teilfläche der Kat. Nr. 9221 von ca. 13'880 m² für ein Migros Einkaufszentrum mit Restaurant, befristet bis 8. September 2029
- Einräumung Baurecht erfolgt gegen eine einmalige Zahlung in der Höhe von 70'000 Franken [bezahlt 26.01.2018]
- Baurechtszins beträgt 140'000 Franken bzw. 280'000 Franken im Jahr (siehe Seite 7, V. Baurechtszins)

Die Baubewilligung für die Baurechtsbauten ist am 24. August 2021 in Rechtskraft erwachsen. Die Baurechtsdienstbarkeit wurde fristgemäss am 8. September 2021 zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet. Sie dauert 8 Jahre ab seiner Eintragung im Grundbuch, somit bis 8. September 2029.

Gegen den Beschluss des Bauausschusses in Sachen Abbruch "Oberland Märt" sowie Neubau Einkaufszentrum läuft seit längerem ein Rechtsmittelverfahren. Dieses verzögert das Neubauprojekt "Oberland Märt" insgesamt und hat wiederum direkten Einfluss auf das Migros Provisorium auf der Färberwisen und die Dauer des Baurechtsvertrags.

Der Genossenschaft Migros Ostschweiz steigen durch diese Verzögerung die gesamten Projektkosten beträchtlich (wie höhere Planungskosten, Verfahrenskosten, erhöhter Unterhalt, Leerstandkosten). Ebenso steigt die Summe des gesamten Baurechtszinsen über diese verlängerte Projektdauer. Aus diesen Gründen bittet sie die Stadt, folgende zwei Anträge zu prüfen:

1. Verlängerung Baurechtsdauer um 3 Jahre bis 8. September 2032

Nach aktueller Projektplanung reicht die vereinbarte Baurechtsdauer von 8 Jahren (08.09.2021 – 08.09.2029) nicht mehr aus, das Provisorium bis zur Eröffnung des neuen Oberland Märts zu betreiben und anschliessend rückzubauen. Die Eröffnung des Neubaus erfolgt nach aktueller Planung frühestens anfangs 2030 bzw. der Rückbau ist frühestens Ende 2030 abgeschlossen. Im Hinblick auf allfällig weitere Verzögerungen soll die Baurechtsdauer um 3 Jahre bis 2032 verlängert werden.

2. Anpassung Baurechtszins für die Phasen bis Eröffnung und nach Schliessung Provisorium

Gültiger Baurechtsvertrag, Abschnitt V. Baurechtszins, Ziffer 2.3 wird wie folgt geändert:

Der für die Zeit von der Rechtskraft der Baubewilligung bis ~~zum Baubeginn~~ zur Eröffnung des Provisoriums (minus 1 Tag) ... pro rata geschuldete Baurechtszins beträgt 50 % des in Ziffer V/2.1 vereinbarten Baurechtszinses. Ab ~~Baubeginn~~-Eröffnung des Provisoriums ist der volle Baurechtszins gemäss Ziffer V/2.1 geschuldet.

Für die Dauer des Rückbaus des Provisoriums, d.h. ab Schliessung des Provisoriums bis zur Rückgabe der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche gemäss Ziffer VI/2.1 beträgt der pro Rata geschuldete Baurechtszins ebenfalls 50 % des in Ziffer V/2.1 vereinbarten Baurechtszinses.

Durch die erwähnten Verzögerungen entstehen der Migros Ostschweiz immense Vorlaufkosten, die so nicht budgetiert bzw. vorauszusehen waren. Über die neue, verlängerte Vertragsdauer werden der Stadt Wetzikon insgesamt mehr Baurechtszinsen zufließen als ursprünglich geplant.

Verlängerung Baurechtsdauer um 3 Jahre bis 8. September 2032

Die Verlängerung kann im Grundbuchamt Wetzikon mit der öffentlichen Beurkundung einer "Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16.08.2017" eingetragen werden. Im Dienstbarkeitstext und im Stichwort der Dienstbarkeit ist die bisherige Dauer (bis 08.09.2029) zu streichen und durch 08.09.2032 zu ersetzen.

Anpassung Baurechtszins für die Phase bis Eröffnung und nach Schliessung Provisorium

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags im August 2017 konnten die Parteien von folgenden Meilensteinen und Baurechtszinsen ausgehen:

Meilensteine	Termin	Baurechtszins (Fr.)	
Einräumung Baurecht	Nov. 2018	70'000	Einmalige Zahlung
Baustart Provisorium	Mitte 2020	140'000	Baubewilligung bis Baustart Provisorium rund 1 Jahr zu Fr. 140'000 p.a. (1/2)
Eröffnung Provisorium	Anfang 2022		
Eröffnung Oberland Märt /Schliessung Provisorium	Anfang 2025		
Rückbau und Rückgabe Färberwiese	Anfang 2026	1'540'000	Baustart Provisorium bis Rückgabe rund 5 ½ Jahre zu Fr. 280'000 p.a. (1/1)
Total		1'750'000	

Gemäss aktueller Planung geht die Baurechtsberechtigte heute von folgenden Meilensteinen aus, was gestützt auf die Bedingungen im Baurechtsvertrag vom 16. August 2017 die folgende Baurechtszinsen auslösen würde:

Meilensteine	Termin	Baurechtszins (Fr.)	
Einräumung Baurecht	Nov. 2018	70'000.00	Einmalige Zahlung 26.01.2018
Baubewilligung Provisori-	25.06.2021	71'944.45	Zahlung 25.06. – 31.12.2021

um			
		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2022
		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2023
<i>Baubeginn Provisorium anfangs Juni 2024</i>		70'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2024
		140'000.00	Zahlung 01.07. – 31.12.2024
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2025
		140'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2026
<i>Eröffnung Provisorium</i>	<i>Juli 2026</i>	140'000.00	Zahlung 01.07. – 31.12.2026
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2027
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2028
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2029
<i>Eröffnung Oberland Märt / Schliessung Provisorium</i>	<i>Mitte 2030</i>	140'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2030
		140'000.00	Zahlung 01.07. – 31.12.2030
<i>Rückbau und Rückgabe Färberwiese</i>	<i>Mitte 2031</i>	140'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2031
Total		2'451'944.45	

Die vorliegende Anpassung unter Römisch II der "Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16.08.2017" hat gemäss aktueller Planung die folgende Baurechtszinsen zur Folge:

Meilensteine	Termin	Baurechtszins (Fr.)	
Einräumung Baurecht	Nov. 2018	70'000.00	Einmalige Zahlung 26.01.2018
Baubewilligung Provisorium	25.06.2021	71'944.45	Zahlung 25.06. – 31.12.2021
		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2022
		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2023
<i>Baubeginn Provisorium Juni 2024</i>		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2024
		140'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2025
		70'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2026
<i>Eröffnung Provisorium</i>	<i>Juli 2026</i>	140'000.00	Zahlung 01.07. – 31.12.2026
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2027
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2028
		280'000.00	Zahlungen 01.01. – 31.12.2029
<i>Eröffnung Oberland Märt / Schliessung Provisorium</i>	<i>Mitte 2030</i>	140'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2030
		70'000.00	Zahlung 01.07. – 31.12.2030
<i>Rückbau und Rückgabe Färberwiese</i>	<i>Mitte 2031</i>	70'000.00	Zahlung 01.01. – 30.06.2031
Total		2'031'944.45	

Insgesamt werden der Stadt Wetzikon aufgrund der "Änderung zum Baurechtsvertrag" rund 282'000 Franken (2,032 Mio. Franken – 1,750 Mio. Franken) mehr an Baurechtszinsen zufließen als 2017 geplant, hingegen um 420'000 Franken weniger aufgrund der Anpassung unter Römisch II (2,452 Mio. Franken – 2,032 Mio. Franken).

Argumente, die für den Verzicht von (maximal) 420'000 Franken sprechen:

- Der Baurechtszins ist an die Rechtskraft der Baubewilligung für das Provisorium Färberwisen gekoppelt. Die Migros muss daher der Stadt seit 25. Juni 2021 jährlich 140'000 Franken bezahlen, obwohl infolge des laufenden Rekursverfahrens *Abbruch "Oberland Märt"/Neubau Einkaufszentrum* auf dem Baurechtsgrundstück nichts passiert ist.
- Der von der Genossenschaft Migros Ostschweiz geplante Neubau ist für die geplante Aufwertung des Zentrums in Oberwetzikon von grosser Bedeutung.
- Als Gegenleistung bietet die Genossenschaft Migros Ostschweiz der Stadt Wetzikon Hand, zur gegebenen Zeit auf das bestehende Fahrwegrecht für die Wegfahrt des Anlieferverkehrs zwischen den Gebäuden Bahnhofstrasse 159 und Restaurant Krone zu verzichten zugunsten einer Weiterentwicklung der heute leerstehenden städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 157/159.

Finanzkompetenz

Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf 280'000 Franken, was bei einer zusätzlichen Baurechtsdauer von drei Jahren einem Gesamtbetrag von 840'000 Franken entspricht. Gemäss Art. 18 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (GO) ist für Beträge von mehr als 500'000 Franken das Parlament zuständig.

Für den Einnahmeverzicht von 420'000 Franken aufgrund der Anpassung unter Römisch II der "Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16.08.2017" ist gemäss Art. 18 Ziffer 5 GO ebenfalls das Parlament zuständig.

Erwägungen des Stadtrats

Kurz- und mittelfristig sind keine Aktivitäten auf der Färberwisen geplant, so dass einer Verlängerung des Baurechts bis 2032 nichts im Wege steht.

Der von der Genossenschaft Migros Ostschweiz geplante Neubau ist für die geplante Aufwertung des Zentrums in Oberwetzikon von grosser Bedeutung. Das seit längerem laufende Rekursverfahren beschert ihr nebst zeitlicher Verzögerung auch Kosten in Millionenhöhe (höhere Planungskosten, Verfahrenskosten, erhöhter Unterhalt, Leerstandkosten ehemaliger Do it + Garden Oberwetzikon, höherer Baurechtszins etc.). Die vorliegende Anpassung in Sachen Höhe des Baurechtszinses und der daraus entstehende Einnahmeverzicht von 420'000 Franken folgt dem Grundsatz, dass die Baurechtsberechtigte der Stadt dann den vollen Zins zu bezahlen hat, wenn das städtische Grundstück auch genutzt wird.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen / Verordnungen / Bauabrechnungen etc. besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Baurechtsvertrag vom 16. August 2017
- Stadtratsbeschluss vom 23. August 2017
- Beschlussprotokoll Parlament vom 30. Oktober 2017 (Seite 4)
- Anmeldung Baurecht 8. September 2021
- Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16.08.2017

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stv. Stadtschreiberin