

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

23.06.25 Verlängerung Baurechtsvertrag Verkaufsprovisorium Migros auf der Färberwisen

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Genehmigung der "Änderung zum Baurechtsvertrag vom 16. August 2017" zwischen der Politischen Gemeinde Wetzikon und der Genossenschaft Migros Ostschweiz.
3. Beauftragung des Stadtrats mit dem Abschluss und der Beurkundung einer Vereinbarung mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz zur Löschung des Fahrwegrechts auf den städtischen Parzellen Nr. 1499 und 3628.

Begründung

Das Wetziker Parlament stimmte am 30. Oktober 2017 der Gewährung eines Baurechts für ein Verkaufsprovisorium der Genossenschaft Migros Ostschweiz auf der Färberwisen zu. Das Baurecht ist befristet und dauert bis 8. September 2029. Es beinhaltet eine einmalige Zahlung in der Höhe von 70'000 Franken und einen Baurechtszins 280'000 Franken im Jahr, wobei ab Baubewilligung bis zum Baubeginn nur der halbe Betrag geschuldet ist.

Wegen offenen Rechtsmittelverfahren reicht der anvisierte Zeitraum inzwischen nicht mehr aus, weshalb der Vertrag um drei Jahre, bis 8. September 2032, verlängert werden soll. Der Migros entstehen durch diese Verzögerungen höhere Kosten in der Planung, im Verfahren, aber auch im erhöhten Unterhalt und durch den längeren Leerstand. Der Stadtrat anerkennt, dass der geplante Neubau für die Belegung in Oberwetzikon eine wichtige Funktion hat. Zudem ist die Migros bereit, auf das bestehende Fahrwegrecht für die Wegfahrt des Anlieferverkehrs zwischen den Gebäuden Bahnhofstrasse 159 und Restaurant Krone zu verzichten. Der Wegfall des Fahrwegrechts ermöglicht die Weiterentwicklung der heute leerstehenden städtischen Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 157/159. Der Stadtrat will deshalb der Migros mit einer Anpassung des Baurechtszinses entgegenkommen. Insgesamt werden der Stadt Wetzikon aufgrund der angestrebten Vertragsänderung immer noch rund 282'000 Franken mehr an Baurechtszinsen zufließen als 2017 geplant. Gemäss Stadtrat folgt die vorliegende Anpassung dem Grundsatz, dass die Baurechtsberechtigte der Stadt dann den vollen Zins zu bezahlen hat, wenn das städtische Grundstück auch genutzt wird. Der Stadtrat beantragt dem Parlament, die Änderung des Baurechtsvertrags zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat sich das Geschäft vorstellen lassen und eingehend diskutiert. Die Kommission ist sich mit dem Stadtrat einig, dass man der Migros, in der für sie schwierigen Situation, entgegenkommen soll. Der Baurechtszins soll neu nicht nur bis zum Baubeginn, sondern bis zur Eröffnung des Provisoriums 50 % betragen. Zudem soll dies auch ab Schliessung des Provisoriums bis zur Rückgabe der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche gelten. Mit diesen Vertragsanpassungen bezahlt die Migros 420'000 Franken weniger als im derzeitigen Vertrag vorgesehen wären. Die RPK ist der Mei-

nung, dass die Stadt auf diesen Betrag verzichten kann, weil die angekündigte Löschung des Fahrwegrechts einen hohen Stellenwert hat. Erst dies ermöglicht es, die städtischen Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 157/159 entwickeln zu können. Die RPK möchte den Stadtrat deshalb dazu verpflichten, mit der Unterzeichnung des revidierten Baurechtsvertrags zugleich eine diesbezügliche Vereinbarung zur Aufhebung des Fahrwegrechts zu beurkunden und im Baurechtsvertrag festzuhalten. Die Migros hat in Aussicht gestellt, dass sie bereit wäre, eine entsprechende Vereinbarung einzugehen. Die mit dem Projekt einhergehende Aufwertung des Zentrums ist ein zusätzlicher Pluspunkt und wird von der Kommission ebenfalls begrüsst. **In diesem Sinne beantragt die RPK dem Parlament, die Änderung zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Wetzikon und der Genossenschaft Migros Ostschweiz zu genehmigen.**

Wetzikon, 5. Februar 2024

Rechnungsprüfungskommission

Sven Zollinger
Präsident

Christoph Schreiber
Kommissionsschreiber