

Mitteilung an das Parlament

GGR-Geschäft 18.04.03

Stadtratsbeschluss vom 6. Februar 2019

Erklärung

Der Stadtrat empfiehlt, die Motion "Verkauf Ferienhaus Canetg" zu überweisen (zuständig im Stadtrat ist Heinrich Vettiger).

Stellungnahme

Ausgangslage

Die nachfolgende Motion von Sandra Elliscasis-Fasani (FDP) und Mitunterzeichnenden ist an der Sitzung des Parlaments vom 10. Dezember 2018 begründet worden.

Verkauf Ferienhaus Canetg

Der Stadtrat wird aufgefordert:

- 1. Das Ferienhaus Canetg an den Meistbietenden zu verkaufen, wobei der Stadtrat vorgängig als Basis einen kostendeckenden Mindestverkaufspreis festlegen muss.*
- 2. Ein ortsansässiges und regional tätiges Immobilienmaklerbüro mit dem Verkauf zu beauftragen und in Absprache mit diesem einen Verkaufsrichtpreis festzulegen.*
- 3. Die Verkaufsermächtigung wird auf ein Jahr seit Erteilung der Ermächtigung befristet.*
- 4. Falls der Verkauf scheitert, ist rechtzeitig vor Ablauf der Jahresfrist einen Plan B auszuarbeiten und dem Parlament vorzulegen.*

Begründung:

Trotz Verkaufsbemühungen von Mai 2017 bis Mai 2018 konnte das Ferienhaus Canetg nicht zum Mindestverkaufspreis von Fr. 850'000.-- verkauft werden.

Dies erstaunt wenig, da nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative durch das Stimmvolk die sinnvolle Nutzung der bestehenden Landreserven praktisch verunmöglicht wurden. Die gesamte Region Surselva und speziell die Gemeinden um Mundaun sind davon betroffen, da der Zweitwohnungsanteil dort bereits heute über dem Grenzwert von 20 % liegt. Zudem nimmt die Wohnbevölkerung in dieser Region stetig ab. Eine Veränderung zum Besseren ist nicht absehbar. Zurzeit stehen im Umkreis von 5 km zum Ferienhaus Canetg dreissig Häuser zum Verkauf.

Des Weiteren verursacht das heute 46-jährige Objekt mit einem Volumen von 2'615 m³ jährlich grosse Betriebs- und Unterhaltskosten. Eine Fortsetzung der energetischen Sanierung (ohne Fenster) ist in den nächsten Jahren unabdingbar. Auch der Innenausbau wie Elektro- und Sanitärinstallationen, Grossküche, Nasszellen usw. entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Kurz- und mittelfristig besteht ein grosser Investitionsbedarf. Der grosse Investitionsbedarf und die geringe Nachfrage nach solchen Betrieben beeinflusst die Verkäuflichkeit bzw. den Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft leider sehr negativ (siehe Schätzungsbericht 2013).

Die Wetziker Primarschulklassen benützen für ihre Klassenlager das eigene Lagerhaus Canetg ebenfalls nur noch selten oder gar nicht mehr. Begründet wird dies einerseits mit dem langen und umständlichen Reiseweg und vor allem aber damit, dass die Lehrpersonen die Klassenlager oftmals themenbezogen in anderen Umgebungen durchführen. Nebst einigen Kurzvermietungen und Wochenendveranstaltungen sind im Durchschnitt lediglich rund 18 Belegungen zu verzeichnen, die länger als vier Tage dauern. Aufgrund der rückläufigen Lagervermietungen entstand im Betrieb des Ferienheims mittlerweile ein jährlich wiederkehrendes Defizit (zwischen 2010 und 2015 durchschnittlich Fr. 58'000.-- p.a.), das trotz verschiedener Bemühungen nicht abgewendet werden konnte.

Gemäss Rücksprache mit der Abteilung Immobilien gingen zwar zwei tiefere Kaufgebote ein, auf welche der Stadtrat aufgrund der Festsetzung eines Mindestverkaufspreises durch das Parlament nicht eintreten konnte. Leider jedoch hat es der Stadtrat versäumt, das Parlament rechtzeitig darüber zu informieren und z.B. einen Änderungsantrag zu stellen.

Ebenfalls versäumt haben es der Stadtrat und die Primarschule gemäss GRPK-Antrag vom 3. April 2017 rechtzeitig vor Ablauf der Jahresfrist einen Plan B auszuarbeiten, wie mit der Liegenschaft weiter verfahren werden soll, falls der Verkauf scheitert. Einfach auf der Liegenschaft sitzen zu bleiben, die bisherigen und gar noch steigenden jährlichen Betriebsdefizite auszuweisen und dafür nochmals Investitionen von mehreren hunderttausend Franken zu tätigen, wird jeden- falls keine Option sein.

Leider ist nun gerade dies eingetroffen. Im Budget 2019 wird die Sanierung des Daches und der Ölheizung mit Fr. 300'000.-- veranschlagt, ohne weiterführenden Plan und ohne neues Betriebskonzept.

Das passive Verhalten des Stadtrates im Zusammenhang mit dem Verkauf dieser Liegenschaft stösst auf grosses Unverständnis. Die ersten Verkaufsbemühungen wurden bereits 2013 eingeleitet, welche jedoch im Prozess zur Zusammenlegung der Primarschulgemeinde mit der Politischen Gemeinde Wetzikon und der damit einhergehenden neuen politischen Neuordnung (Stadt- rat und Parlament) sistiert wurden. Mit der Erarbeitung und Verabschiedung der Immobilienstrategie Stadt Wetzikon im Sommer 2016 ist die Verkaufsabsicht durch den Stadtrat und die Primar- schulpflege jedoch wieder bekräftigt worden.

Mit der Annahme des damals vorliegenden Kaufangebotes von rund Fr. 500'000.-- (die Zustimmung des Parlamentes vorausgesetzt), hätte die Stadt Wetzikon mit der Liegenschaft Ferien- heim Canetg einen nicht unerheblichen Gewinn erzielen können. Weiteres planloses zuwarten trägt nichts zum Werterhalt dieser Liegenschaft bei. Die Stadt Wetzikon wird stattdessen immer mehr Geld verlieren.

Formelles

Die Motion ist gemäss Art. 41 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) ein "selbständiger Antrag, welcher den Stadtrat verpflichtet, den Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Kompetenz der Gemeinde oder des Gemeinderates fällt". Nach Art. 42 Abs. 2 GeschO Parlament teilt der Stadtrat innert zwei Monaten mit, ob er bereit ist, die Motion entgegenzunehmen. Einen Ablehnungsantrag oder ein Antrag auf Umwandlung in ein Postulat hat er schriftlich zu begründen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat hat sich bereits mehrmals für einen Verkauf des Ferienheims Canetg ausgesprochen, letztmals mit Beschluss vom 19. Dezember 2018 im Zusammenhang mit der Beantwortung der schriftlichen Anfrage von Christine Walter (Grüne). Seither hat sich die Haltung in der Behörde nicht geändert. Der Stadtrat unterstützt deshalb die vorliegende Motion und empfiehlt dem Parlament die Überweisung derselben.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber