

**2023/181 6.02.03.11 Unbebaute Grundstücke und vergebene Baurechte  
Gaswerkareal, Verkauf von Baumasse**

### Beschluss Stadtrat

1. Vom städtischen Grundstück Gaswerkareal Medikon Kat. Nr. 8291 wird eine Baumasse von 2'000 m<sup>3</sup> an die Pamaniro AG, Eigentümerin des Nachbargrundstücks Kat. Nr. 8292 , Schellerstrasse 20 (Immobilienfirma der Metallbaufirma Ernst Weber AG), zu einem Preis von 160 Franken pro m<sup>3</sup>, also für insgesamt 320'000 Franken verkauft. Dem für das Anbauvorhaben entsprechend benötigte Grenz- oder Näherbaurecht wird zugestimmt.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und der Abteilungsleiter Immobilien werden bevollmächtigt, sämtliche für den Verkauf notwendigen Schriftstücke und Verträge auszuarbeiten sowie die Eintragung ins Grundbuch zu unterzeichnen, nach vorgängiger Prüfung durch die Rechtskonsulentin. Sämtliche anfallenden Notariatskosten gehen zulasten der Käuferin.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist nach Information der Käuferin öffentlich.
4. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
  - Pamaniro AG, Schellerstrasse 20, 8620 Wetzikon
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Das Grundstück Gaswerkareal Medikon Kat. Nr. 8291 ist im Eigentum der Stadt Wetzikon. Auf dem südlichen Teil der Parzelle wurde 2020/21 der Neubau Werkhof für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst erstellt. Auf dem nördlichen Teil, der im Finanzvermögen geführt wird, befindet sich die Medienstation der Stadtwerke, worin sich eine Druckreduzierstation für die Gasversorgung der Stadt sowie eine Übergabestation der Ringwasserleitung der Wasserversorgung für die Stadt befindet. Daneben steht das Wohnhaus, das früher als Büro für die Gasproduktion diente. Die restlichen Gebäude der alten Gasproduktion sind 2022 abgebrochen und die frei gewordene Fläche ist bekiest worden.

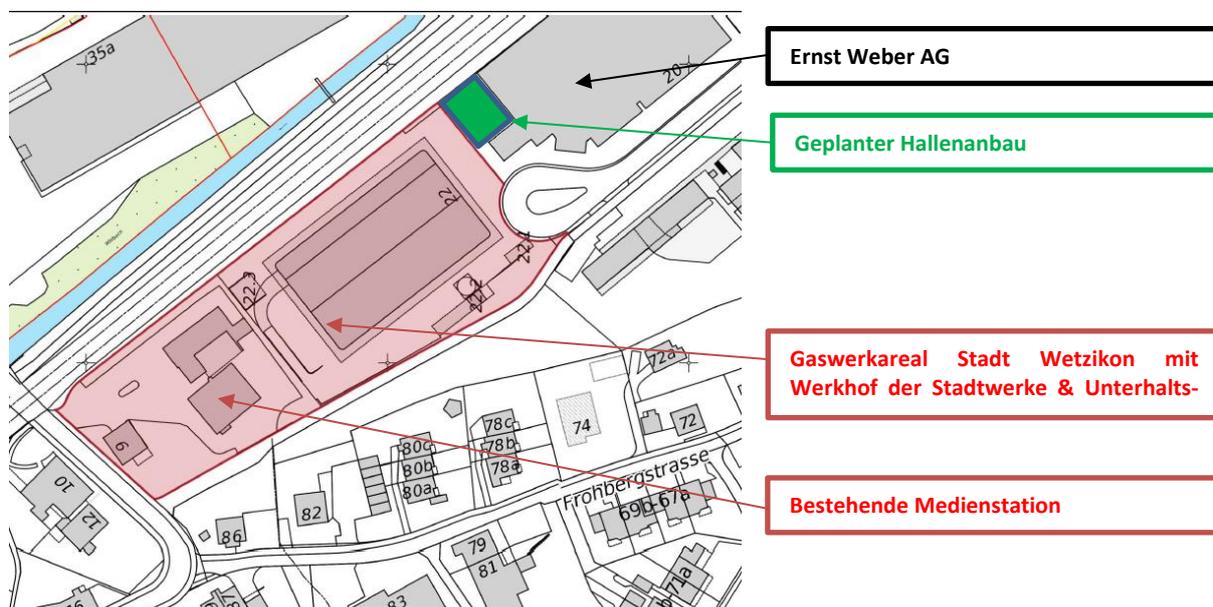


Bild 1: Situationsplan GIS mit Gaswerkareal und Nachbarparzelle Ernst Weber AG

Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat den grössten Teil des Grundstücks Gaswerkareal Medikon Kat. Nr. 8291 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) inventarisiert. Teilflächen des Standorts sind als überwachungsbedürftig klassiert. Diese Kategorie verlangt keine unmittelbare Sanierung. Die Schadstoffsanierung erfolgt deshalb in der Regel dort, wo ein Neubauprojekt realisiert wird und auch nur im Bereich der nicht mehr zugänglichen Baugrundfläche. Fachlich zuständig für die Beurteilung der Umwelteinwirkungen von belasteten Standorten ist das AWEL. Dieses hat mit Verfügung vom 27. März 2009 Folgendes festgehalten (Zitat aus Bericht):

*"Ohne Zustandsänderung sind aus altlastenrechtlicher Sicht keine Massnahmen erforderlich. Mit den partiellen Dekontaminationen im Bereich der Teergruben in den Jahren 1985 und 1988 ist bereits ein grosser Teil des Schadstoffpotenzials vom Standort entfernt worden. Zudem kann auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten und des Alters der Verschmutzung davon ausgegangen werden, dass sich die Schadstoffe in den schlecht durchlässigen Schichten nicht weiter ausbreiten werden, also ein natürlicher Rückhalt gegeben ist. Deshalb verzichtet die Baudirektion für ihren Zuständigkeitsbereich auf die Anordnung weiterer Massnahmen, sofern keine Zustandsveränderung stattfindet. Der Gemeindebehörde wird empfohlen, dafür zu sorgen, dass die 9 Grundwassermessstellen KB7 bis KB15 von den Grundeigentümern geduldet und für gegebenenfalls notwendige weitere Probennahmen zugänglich gehalten werden."*

An dieser Einschätzung hat sich bis heute nichts geändert. Der grösste Teil des besagten Grundstücks ist mit dem Neubau des Werkhofs schadstoffsaniert worden und aus dem Kataster entlassen worden. Nur noch das nördliche Restgrundstück ist im Kataster verblieben.

Im vom Stadtrat am 10. März 2021 beantworteten Postulat von Martin Wunderli ist aufgeführt, dass eine vollumfängliche Schadstoffsanierung auf dem Restgrundstück rund 3 - 3.5 Mio. Franken kosten würde. Da weder eine Neunutzung besteht noch eine Umweltgefahr von dieser Teilparzelle ausgeht, hat der Stadtrat dem Parlament im besagten Postulat 'nur' einen Kreditantrag für den Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude und die Wiederherstellung des Platzes in der Höhe von 222'000 Franken beantragt. Diesem Antrag hat das Parlament anschliessend zugestimmt.

Die Ernst Weber AG betreibt eine Metallbaufirma mit rund 50 Mitarbeitenden direkt angrenzend an die städtische Parzelle. Seit längerem sind sie am Erarbeiten von Lösungsmöglichkeiten, ihren Betrieb zu optimieren und nach Möglichkeit zu vergrössern, um der stetig wachsenden Nachfrage nach ihren Produkten auch zukünftig gerecht zu werden. Das eigene Grundstück ist bezüglich Baumasse komplett ausgenutzt. Deshalb sind sie auf die Stadt gekommen mit der Frage nach möglichem Kauf von Baumasse, die sie benötigen, um das Betriebsgebäude vergrössern zu können. Zudem müssten sie ein Grenz- oder Näherbaurecht gegenüber der Stadtparzelle beanspruchen. Die entsprechenden Abklärungen haben ergeben, dass die benötigte Baumasse von rund 2'000 m<sup>3</sup> auf dem Stadtgrundstück verfügbar wäre und auch nichts gegen ein Grenz- bzw. Näherbaurecht sprechen würde.

Die Berechnung der Baumasse sieht wie folgt aus:

Die Gaswerkparzelle hat 9'148 m<sup>2</sup> und eine Gesamtbaumasse von total 45'283 m<sup>3</sup>. Beim angebotenen Verkaufspreis von 160 Franken / m<sup>3</sup> entspricht dies einem Landpreis von 792 Franken / m<sup>2</sup>. Dieser Landpreis entspricht einem aktuellen Marktpreis für Industrieland in Wetzikon. 2'000 m<sup>3</sup> à 160 Franken ergibt einen Verkaufspreis von 320'000 Franken.

Gemäss Art. 23 Abs. 2 Ziffer 5 der Gemeindeordnung ist der Stadtrat zuständig für die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens bis 500'000 Franken.

### **Erwägungen**

Die Ernst Weber AG möchte an ihrem jetzigen Standort an der Schellerstrasse in unmittelbarer Nähe zum städtischen Gaswerkareal den Betrieb ausbauen. Dazu benötigt sie dringend Baumasse sowie ein Grenz- oder Näherbaurecht, da das eigene Grundstück diesbezüglich bereits ausgeschöpft ist.

Da die Stadt keine Neunutzungsabsichten auf der Restparzelle hat und auch keine Gefahr von den im Boden gelagerten Schadstoffen ausgeht, spricht nichts gegen einen Verkauf der angefragten Baumasse an die Pamaniro AG bzw. Ernst Weber AG. Im Übrigen verbleibt gemäss beiliegender Berechnung eine genügende Baumasse von 1'574 m<sup>3</sup> (Wohnhaus Nr. 1636 1'360 m<sup>3</sup> und restliche Reserve 214 m<sup>3</sup>), um selber ein Projekt realisieren zu können.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin