

2023/202 6.04.01 Allgemeines
Verkauf einer Teilfläche von Kat. Nr. 9329, Verbindungsweg zwischen Bahnhof- und Turnhallenstrasse

Beschluss Stadtrat

1. Dem Verkauf von ca. 133,6 m² des Grundstücks Kat. Nr. 9329 zum Preis von [REDACTED] Franken pro Quadratmeter resp. total ca. [REDACTED] Franken an [REDACTED] wird zugestimmt und der Kaufvertragsentwurf inkl. Dienstbarkeitsregelung vom 25. April 2023 genehmigt. Die Wirksamkeit des Vertrags wird an die Bedingung geknüpft, dass der betroffene Abschnitt des öffentlichen Fusswegs rechtskräftig entwidmet wird.
2. Der Abteilungsleiter Tiefbau wird beauftragt und ermächtigt, den Kaufvertrag im Namen der Stadt Wetzikon anlässlich der Öffentlichen Beurkundung gemäss Beschluss in Ziff. 1 zu unterzeichnen sowie die Stadt beim Vollzug der Eigentumsübertragung zu vertreten.
3. Der Erlös aus dem Verkauf der Teilparzelle wird dem Bilanzkonto 2005.51 "Abrechnungskonto Landgeschäfte" gutgeschrieben.
4. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, das Entwidmungsverfahren im Anschluss an die Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags in die Wege zu leiten und dem Stadtrat einen entsprechenden Beschlussantrag zu unterbreiten. Der Entwidmungsbeschluss ist gemäss § 38 Abs. 1 des Strassengesetzes (StrG) öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Stadtratsbeschluss vom 9. November 2016 über die Zusicherung einer Konzession an die Zürcher Kantonalbank wird in Wiedererwägung gezogen. Mit dem Verkauf eines Teils des von der Konzession betroffenen öffentlichen Grunds wird die vereinbarte Konzession teilweise hinfällig, weshalb eine neue Konzessionsvereinbarung erarbeitet wurde.
6. Die Vereinbarung über eine neue Konzession für die durch die bestehende Tiefgarage unterbauten Fläche des Sunnehaldewegs Kat. Nr. 6776 wird genehmigt und die Abteilung Tiefbau ermächtigt, die Vereinbarung im Namen der Stadt Wetzikon zu unterzeichnen.
7. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben zur Käuferschaft sowie Details zum Kaufvertrag).
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Tiefbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

zessionsgebühr von rund 3'500 Franken. Die Konzession würde gemäss Vereinbarung auf 60 Jahre befristet erteilt, was einem Total der Konzessionsgebühren von 210'000 Franken entsprechen würde.

Durch den Verkauf der Wegparzelle fallen bei der Stadt die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie die Werkeigentümerhaftung weg. Gemäss Vereinbarung mit der Käuferschaft, wird auch der Unterhalt sämtlicher durch die mit Wegrechten für die Öffentlichkeit belasteten Flächen durch die neue Eigentümerschaft übernommen. Der entsprechende Dienstbarkeitstext ist integrierender Bestandteil des Kaufvertrags.

Entwidmung der Wegparzelle

Bevor das bisher als Wegparzelle im Verwaltungsvermögen geführte Grundstück veräussert werden kann, muss die betroffene Teilfläche als öffentlicher Weg aufgehoben resp. entwidmet werden und ins Finanzvermögen übertragen werden. Die Zuständigkeit zur Entwidmung liegt gemäss Art. 22 Abs. 9 der Gemeindeordnung beim Stadtrat.

Gemäss § 38 Abs. 1 des Strassengesetzes (StrG) sind Beschlüsse über die Aufhebung von öffentlichen Strassen und Wegen im kantonalen Amtsblatt und in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen, weshalb dieser Beschluss entsprechend publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden muss. Die formelle Entwidmung erfolgt mittels separatem Beschluss im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags.

Finanzielles

Der Verbindungsweg zwischen Bahnhof- und Turnhallenstrasse stellt Verwaltungsvermögen dar. Da er vor 1986 erstellt wurde, musste er bei der Einführung von HRM2 2019 im Rahmen des Restatements nicht in die Anlagenbuchhaltung aufgenommen werden. Der Restbuchwert beträgt daher 0 Franken. Für die Entwidmung erfolgt zum Zeitpunkt des Verkaufs ein Übertrag in das Finanzvermögen. Aus dem Verkauf wird ein Buchgewinn von ████████ Franken zugunsten der Jahresrechnung (im Jahr der Eigentumsübertragung, Konto 9119.4411.90) resultieren.

Gemäss Art. 23 Abs. 5 der Gemeindeordnung verfügt der Stadtrat über die Befugnis, Grundstücke des Finanzvermögens bis zu einem Verkaufswert von 500'000 Franken zu veräussern. Der Verkaufspreis von ████████ Franken liegt unter diesem Maximum, weshalb der Stadtrat über den Verkauf – vorbehaltlich der rechtskräftigen Entwidmung – abschliessend entscheiden kann.

Neue Konzession

Die Konzession vom 18. November 2016 wird aufgrund des Verkaufs teilweise hinfällig und ist nur noch für den im öffentlichen Grund verbleibenden Teil der bereits seit 1990 bestehende Tiefgarage neu zu erteilen. Zur Vereinfachung soll sie durch eine neue Konzessionsvereinbarung ersetzt werden. Gemäss § 231 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) bedarf es für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds mit Einschluss des Erdreichs und der Luftsäule zu privaten Zwecken je nach den Umständen einer Bewilligung oder Konzession. Die Inanspruchnahme ist zu entschädigen, soweit sie nicht nach planungsrechtlichen Festlegungen und Bestimmungen vorgeschrieben oder erlaubt ist (Abs. 2). Bei der Bemessung der Entschädigung sind insbesondere das Ausmass, die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für den Konzessionär und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen in billiger Weise zu berücksichtigen (Abs. 3).

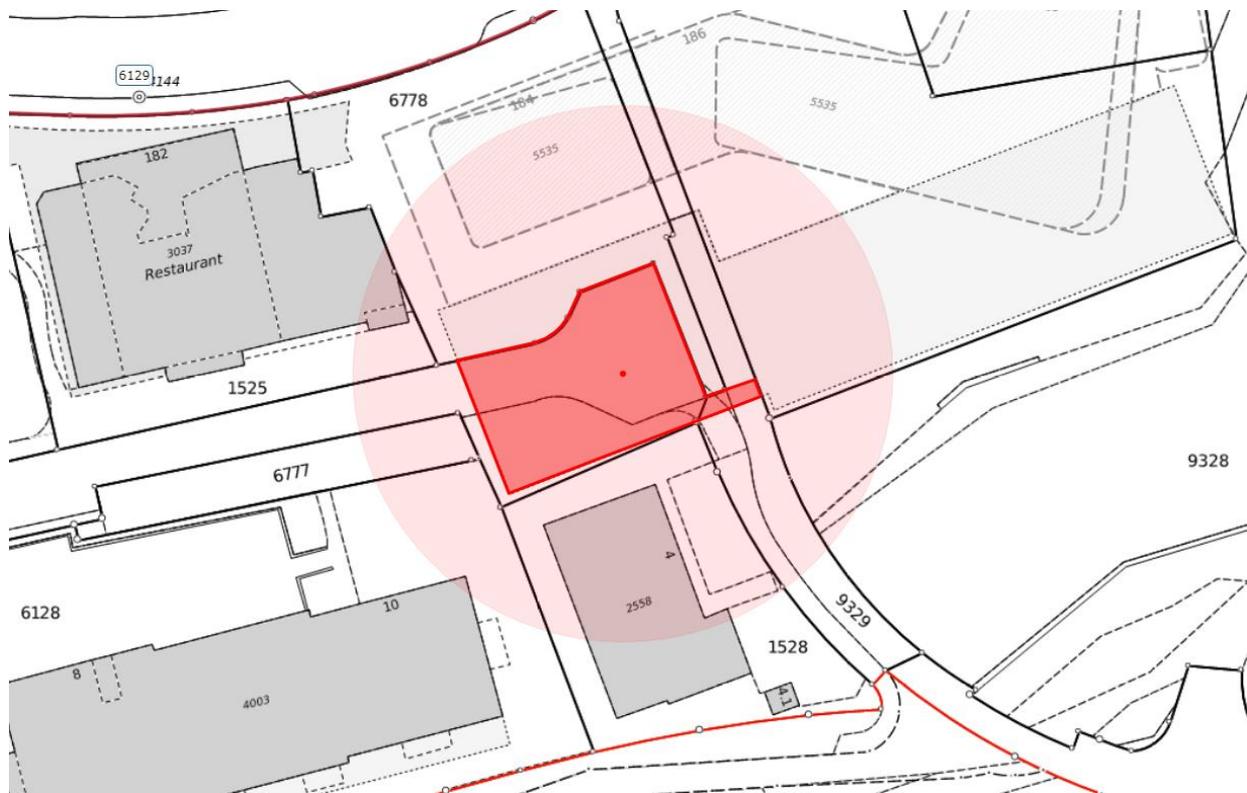


Abbildung 2: Situation mit verbleibender Konzessionsfläche 363 m² von Kat. Nr. 6776 und 9329

Eine Konzession für die ausschliessliche Beanspruchung des öffentlichen Grunds durch Bauten wird als Sondernutzungskonzession bezeichnet.

Die Unterflurgarage nimmt eine Fläche von 363 m² der beiden Parzellen 6776 (Sunnehaldeweg) und 9329 (Turnhallenstrasse) in Anspruch. Berücksichtigt man für diese Fläche aufgrund der nur unwesentlichen Störung des bestimmungsgemässen Gebrauchs der Strassenfläche einen Einschlag von 50 %, resultiert eine anrechenbare Fläche von total 181,5 m². Bei einem Landwert (Strassengebiet) von 600 Franken pro m² ergibt dies einen Grundwert der beanspruchten Fläche von 108'900 Franken. Die Kapitalisierung mit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 % ergibt somit eine jährliche Gebühr von Fr. 1'633.50. Für die in der Vorgängerkonzession vereinbarte Laufzeit von 60 Jahren ist folglich eine Entschädigung von Fr. 98'010.00 zu bezahlen.

Erwägungen

Der Verkauf eines Teils der Wegparzelle Kat. Nr. 9329 bringt aus Sicht des Stadtrats nicht nur einen nicht unerheblichen Erlös zu einem sehr hohen Quadratmeterpreis mit sich, sondern entlastet die Stadt zusätzlich von der Unterhaltungspflicht und der Werkeigentümerhaftung auf der veräusserten Fläche. Mit dem mittels Dienstbarkeitsvertrag gesicherten Wegrecht für die Öffentlichkeit und den städtischen Unterhaltungsdienst steht die gut frequentierte Wegverbindung im Zentrum von Oberwetzikon der Bevölkerung weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Der jährliche Erlös von ca. 3'500 Franken, welcher bei einem Verzicht auf den Verkauf aufgrund der Konzession für die Nutzung von öffentlichem Grund anfallen würde, ist marginal, weshalb er für den Entscheid als vernachlässigbar betrachtet werden kann. Aus genannten Gründen spricht sich der Stadtrat für den Verkauf der Fläche aus und genehmigt sowohl den Entwurf des entsprechenden Kaufvertrags als auch eine neue Konzession für die Tiefgarage unter dem Sunnehaldeweg.

Für richtigen Protokollauszug:

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

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin