

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. September 2019

783. Liegenschaften Strassenfonds (Wetzikon, Tannenrain, Kat.-Nr. 8968, Landverkauf)

Der Kanton Zürich ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 8968 in Wetzikon, das zum Buchwert von Fr. 5 882 800 dem Strassenfonds zugeordnet ist. Die lediglich mit vier kleinen Nebenbauten überbaute Parzelle mit einer Fläche von 13 370 m² liegt in der Industrie- und Gewerbezone. Die Baulandparzelle wird für staatliche Bedürfnisse nicht mehr benötigt und kann deshalb verkauft werden. Mit RRB Nr. 806/2016 wurde die Baudirektion deshalb ermächtigt, den Verkauf weiterzubearbeiten und dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die Stadt Wetzikon beabsichtigt, das Areal zur Förderung der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen Gewerbetreibenden zum Kauf oder im Baurecht anzubieten. Der Stadtrat von Wetzikon hat das kommunale öffentliche Interesse an dieser Wirtschaftsförderung mit Beschluss vom 19. Juni 2019 bestätigt und dem Kauf zugestimmt. Der Kauf muss zudem vom Grossen Gemeinderat der Stadt Wetzikon sowie im Falle der Ergreifung des Referendums von den Stimmberechtigten genehmigt werden. Die Genehmigung der kommunalen Legislative wird nach der Beschlussfassung des Regierungsrates über dieses Geschäft eingeholt.

Die Stadt Wetzikon hat sich im Kaufvertrag gegenüber dem Kanton Zürich verpflichtet, die Gewerbetreibenden mittels öffentlicher Ausschreibung zu ermitteln, wobei die finanziellen Kriterien (Kaufpreis oder Baurechtszins) mindestens zu 50% zu gewichten sind. Für den Fall, dass der Stadt Wetzikon aus der Weiterveräußerung, der Abgabe im Baurecht oder aus einer Um- oder Aufzonung des Grundstücks ein Gewinn entsteht, steht dem Kanton Zürich ein auf 25 Jahre befristetes Gewinnanteilsrecht von 75% des Gewinns zu. Die Baudirektion ist zu ermächtigen, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen und Verhandlungen zu führen, um einen allfälligen Gewinn zugunsten des Kantons Zürich zu erheben und einzufordern.

Das vorliegende Veräußerungsgeschäft erfüllt somit die mit RRB Nr. 704/2016 festgelegten Voraussetzungen für einen Direktverkauf an die Standortgemeinde. Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 7 100 000 entspricht, unter Einbezug der Preisentwicklung von Industriebau land, dem von der Zürcher Kantonalbank ermittelten Verkehrswert. Da das Grundstück vom Kanton bisher für den Bau der Oberlandautobahn gehalten wurde, ist davon auszugehen, dass diese Transaktion von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist (§ 218 lit. b Steuergesetz, LS 63 I.1). Sollte wider

Erwarten dennoch eine Grundstückgewinnsteuer anfallen, wird diese von der Käuferin übernommen. Zudem hat die Stadt Wetzikon dem Kanton Zürich ab zwei Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrages bis zur Eigentumsübertragung eine Stillhalteentschädigung von jährlich Fr. 106 500 für die Vorhaltung des Landes zu leisten.

Die Eigentumsübertragung wird nach Genehmigung des Vertrages durch den Regierungsrat sowie den Grossen Gemeinderat von Wetzikon (bzw. einer allfälligen Referendumsabstimmung) erfolgen.

Das Immobilienamt der Baudirektion schloss am 10. Juli 2019 mit der Stadt Wetzikon den zu genehmigenden Kaufvertrag mittels öffentlicher Beurkundung ab. Der Kaufpreis von Fr. 7 100 000 ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu leisten und wie folgt zu verbuchen:

- Fr. 5 882 800 zugunsten Konto 5925.1080 0 00000, Grundstücke Strassenfonds, unter gleichzeitiger Abschreibung im Inventar;
- Fr. 1 217 200 zugunsten Konto 5925.4411 0 00000, Gewinn aus Verkäufen von Sachanlagen Finanzvermögen, Strassenfonds.

Die allfällige Stillhalteentschädigung ab zwei Jahren nach Beurkundung von jährlich Fr. 106 500 ist unter Konto 8710.4439 2 00000, Übriger Liegenschaftsertrag Finanzvermögen, zu verbuchen.

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Der Vertrag ist seitens der Stadt Wetzikon durch den Grossen Gemeinderat zu genehmigen. Das Geschäft wird durch Beschluss des Stadtrates überwiesen. Da das Verfahren auf kommunaler Stufe bis zur Antragstellung des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat nicht öffentlich ist, ist auch der vorliegende Beschluss bis zu diesem Zeitpunkt nicht zu veröffentlichen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 10. Juli 2019 zwischen dem Kanton Zürich als Verkäufer und der Stadt Wetzikon als Käuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 8968, Wetzikon, zu Fr. 7 100 000 wird genehmigt.

II. Die Baudirektion, Immobilienamt, wird ermächtigt, von der Stadt Wetzikon einen allfälligen Gewinn aus dem vertraglichen Gewinnanteilsrecht zu erheben und einzufordern.

III. Dieser Beschluss ist bis zur Überweisung der Vorlage des Stadtrates Wetzikon zur Genehmigung des Kaufvertrages an den Grossen Gemeinderat der Stadt Wetzikon nicht öffentlich.

IV. Mitteilung an die Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon, das Notariat Wetzikon, Postfach, 8620 Wetzikon, die Finanzdirektion, die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli