



Sind 1,15 Millionen Franken für das Bauernhaus auf 3445 Quadratmetern zu wenig? An dieser Frage scheiden sich die Geister. Bild: Nicolas Zorvi

# Auf Ausschreibung verzichtet

**WETZIKON.** Der Gemeinderat hat auf eine aktuelle Ausschreibung der Liegenschaft Spitalstrasse 210 verzichtet. Die Frage, ob er für das Objekt zu wenig gelöst hat, steht im Raum. Die Odinga AG verfügt bereits über ein fertiges Bauprojekt.

MICHAEL VON LEDEBUR

Das Bauernhaus an der Spitalstrasse 210 steht verlassen da: Umgeben von knorrigen Apfelbäumen und belagert von einem Rebstock, der sich anschiebt, die Fassade zu verschlingen. Im Hof steht ein altes Auto ohne Nummernschild, der Blick durchs Fenster fällt auf kahle Räume. Bis im Juli dieses Jahres war der Hof verpachtet. Dann wechselte das Bauernhaus mit Umschwung die Hand – und ist nun das vermeintliche Corpus Delicti in einem Fall, in dem die Grünliberale Partei dem Gemeinderat einen millionenschweren Fehler vorwirft.

Das Objekt wurde am 3. Juli für 1,15 Millionen Franken von der Gemeinde an die einfache Gesellschaft Nahraum veräussert. Diese verkaufte sie umgehend an die bekannte Ustermer Immobilienentwicklerin Beat Odinga AG weiter – zu exakt demselben Preis. Hintergrund des Geschäfts ist ein Deal zwischen «Nahraum», hinter der laut kantonalem Amtsblatt Markus Dubach aus Wetzikon steht, und der Beat Odinga AG. Dubachs Mutter Elisabeth betreibt in Adetswil die Spielgruppe Chinderhuus Cavallo und möchte neu in Wetzikon tätig werden. Die Familie hat von der Gemeinde vor zwei Jahren den Zuschlag für den Kauf des Bauernhauses erhalten. Mitinitiant Hanspeter Dubach wollte auf Anfrage keine Stel-

lung nehmen, aber Beat Odinga bestätigt den Sachverhalt. «Die Familie Dubach beabsichtigt, in dem alten Bauernhaus ein Familienzentrum einzurichten. Um dies zu realisieren, suchte sie einen Partner.»

Die Beat Odinga AG übernimmt die Entwicklung des Areals. Ein Teil des Bauernhauses baut sie zu einem Familienzentrum mit Spielgruppe aus. Die Firma unterstützt das Familienzentrum mit Infrastrukturbauten und mit einer Anschubfinanzierung. In welchem finanziellen Rahmen sich diese bewegen wird, sei noch unklar, sagt Beat Odinga.

## Baubewilligung liegt vor

Bei der Spitalstrasse 210 handelt es sich um ein 3445 Quadratmeter grosses Grundstück. Es zerfällt aus Investorensicht in zwei Teile: Das baufällige Bauernhaus sowie einen schätzungsweise 1500 Quadratmeter umfassenden Landstreifen entlang der Schwalbenstrasse, unmittelbar gegenüber eines Einfamilienhausquartiers. Es handelt sich um Bauland ohne Einschränkungen. Die Beat Odinga AG verfügt bereits über eine Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, wie dem kantonalen Amtsblatt zu entnehmen ist. Geplant ist laut Beat Odinga ein dreistöckiges Gebäude mit neun Wohnungen, die als Stockwerkeigentum veräussert werden. Baubeginn ist im Frühling 2014, Bezug im

Herbst 2015. Im Bauernhaus hat es neben dem Familienzentrum Platz für sechs Wohnungen mit zwischen 76 und 200 Quadratmetern Wohnfläche, die die Odinga AG vermieten will.

## Tiefer Quadratmeterpreis

Ist der Verkaufspreis von 1,15 Millionen Franken angesichts der Dimensionen des Projekts gerechtfertigt? Klar ist, dass der Quadratmeterpreis äusserst tief liegt – bei 334 Franken. Laut dem Statistischen Amt des Kantons Zürich bezahlte man in Wetzikon in den vergangenen beiden Jahren knapp 800 Franken pro Quadratmeter unbebautes Bauland. Dennoch sagt Beat Odinga, er betrachte den Kauf keineswegs als «Schnäppchen». «Wenn wir die gesamte Nutzung anschauen, bezahlen wir einen Preis, der sich mit unseren übrigen Investments vergleichen lässt.» Man müsse in Betracht ziehen, dass das Bauernhaus unter Denkmalschutz stehe und dass die Sanierung äusserst aufwendig sei. «Wir rechnen beim Bauernhaus mit den doppelten Kosten eines Neubaus.»

## «Solche Lagen sind beliebt»

Felix Jucker von der Pfäffiker Walter Jucker AG hingegen ist erstaunt über den tiefen Preis. Die Walter Jucker AG macht landwirtschaftliche Beratungen und ist unter anderem auf die Vermittlung von Liegenschaften mit alten Bauernhäusern spezialisiert. Felix Jucker betont, dass er das fragliche Objekt nicht im Detail kennt, sagt aber: «Es ist ein Objekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und relativ zentral gelegen. Solche Wohnlagen sind be-

liebt.» Beispielsweise bei Pferdehaltern, die an solchen Lagen Pferdehaltung und Wohnhaus verbinden könnten. Zwar sei es kostenintensiv, ein altes Bauernhaus zu sanieren. «Aber auf der anderen Seite handelt es sich da um Liebesobjekte, die ihre Käufer-schaft haben.» Auch die Auflagen des Denkmalschutzes seien für gewöhnlich keine unüberwindbaren Hindernisse.

## Den Markt nicht ausgelotet

Klar ist, dass die Gemeinde den Markt für das Objekt zuletzt nicht ausgelotet hat. Der Gemeinderat hat im Januar 2011 entschieden, die Liegenschaft nicht auszuschreiben, sondern zu verkaufen, sobald mehr als ein Kaufgebot von mindestens 1,1 Millionen Franken vorliege und das Projekt hinsichtlich Heimatschutz stimmig sei (siehe Box). Letztmals hatte die Gemeinde das Objekt im Winter 2004/2005 öffentlich ausgeschrieben. Damals ging eine Offerte von 1,75 Millionen Franken ein, doch das Geschäft kam nicht zustande.

Auffällig ist, dass in der Vergangenheit deutlich mehr für die Liegenschaft geboten wurde. Zuletzt lehnte die Gemeindeversammlung im Herbst 2006 einen Verkauf an den Verein Zürcher Eingliederung, der unter anderem den Hof Wagenburg in Seegräben betreibt, ab. Das Hauptargument war damals der zu tiefe Verkaufspreis von zwei Millionen Franken. In erster Linie betraf die Kritik das dazugehörige Landwirtschaftsland, das im jetzigen Verkauf nicht enthalten ist. Der Wert der Liegenschaft wurde allerdings mit 1,75 Millionen Franken damals klar höher beziffert als der nun gelöste Verkaufspreis.

## Chronik des Verkaufs

- 14. Januar 1987: Erwerb durch die Gemeinde.
- 15. Oktober 2003: Gemeinderat beschliesst Verkauf.
- Winter 2004/2005: Ausschreibung.
- 14. Dezember 2005: Gemeinderat beschliesst Verkauf an eine Immobilienfirma zu 1,75 Millionen.
- Frühjahr 2006: Widerstand gegen den für das Projekt notwendigen Gestaltungsplan. Die Investoren ziehen sich zurück.
- April 2006: Der Verein Zürcher Eingliederung (VZE) bietet zwei Millionen für das Bauernhaus sowie das angrenzende Landwirtschaftsland.

- September 2006: Gemeindeversammlung lehnt Verkauf ab.
- Januar 2011: Gemeinderat beschliesst, auf öffentliche Ausschreibung zu verzichten.
- 20. April 2011: zwei konkrete Offerten. Der Gemeinderat spricht sich für die einfache Gesellschaft Nahraum aus, die einen schonenden Umgang mit der historischen Bausubstanz und nicht vordergründig die Gewinnmaximierung vorsieht.
- 3. Juli 2013: Eigentumsübertragung zu 1,15 Millionen Franken an «Nahraum» und anschliessend Übertragung an die Beat Odinga AG.

Quelle: Gemeinde Wetzikon

## Zweite Abstimmung

Am 22. September stimmen die Wetziker Stimmberechtigten darüber ab, ob die Kompetenzen des Gemeinderats in Sachen Immobilienverkauf eingeschränkt werden sollen. Der Gemeinderat darf nach der neuen, ab Mitte 2014 gültigen Gemeindeordnung Liegenschaften mit einem Wert von bis zu 1,5 Millionen Franken in Eigenregie verkaufen. Die Initiative der GLP verlangt, dass diese Schwelle auf 0,5 Millionen Franken fällt. Alle Verkäufe, die darüber liegen, müssten vom Grossen Gemeinderat bewilligt werden.

Es ist das zweite Mal, dass die Wetziker über diese Frage abstimmen.

Die GLP hatte zwei Vorlagen mit identischem Wortlaut eingereicht: eine für die heute geltende Gemeindeordnung und eine für die künftige Parlamentsgemeindeordnung.

Diese zweite Initiative war vom Gemeinderat für ungültig erklärt worden: Man könne nicht jetzt schon eine Gemeindeordnung abändern, die noch gar nicht in Kraft sei. Der Bezirksrat sah dies anders und hiess den Rekurs der GLP gut. In der ersten Abstimmung im Juni zur Änderung der aktuellen Gemeindeordnung unterlagen die Initianten: 55 Prozent der Stimmbürger lehnten das Ansinnen ab. (mvl)

## NACHGEFRAGT

**Urs Fischer**  
ist Gemeindepräsident  
von Wetzikon



## «Der Markt bestimmt den Preis»

*Die GLP spricht von einem Verkauf zu einem Spottpreis. Was sagen Sie dazu?*

**Urs Fischer:** Der Markt bestimmt den Preis. Hier werden ein Bauernhaus und eine Scheune gekauft, die unter Heimatschutz stehen und mit viel Aufwand saniert werden müssen – so sieht es der Gesetzgeber vor. Der Gemeinderat strebte gerade in diesem Projekt keine Gewinnmaximierung an, sondern die Erhaltung der geschützten Substanz. Das Projekt garantiert einen sorgsamem Umgang mit dem Bestehenden und dient der Öffentlichkeit.

*Für das Objekt wurde in der Vergangenheit klar mehr geboten. Die Immobilienpreise haben zuletzt stark angezogen. Weshalb der tiefe Preis?*  
In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich viele Interessenten nach genauer Besichtigung des Objekts und aufgrund der damit verbundenen Auflagen zurückzogen.

*Weshalb wurde die Liegenschaft nicht ausgeschrieben?*

Uns lagen viele Adressen von Interessenten vor, die sich in den vergangenen Jahren gemeldet haben. Und wie gesagt haben wir die Erfahrung gemacht, dass sich das anfängliche Interesse oft rasch verflüchtigt.

*Die GLP beurteilt den Weiterverkauf an die Beat Odinga AG als Verkauf an einen Spekulanten. Hat sie recht?*

Nein, die Firma hat das bewilligte Projekt erworben – es muss gemäss Baubewilligung umgesetzt werden. Andernfalls hat die Stadt ein Rückkaufrecht. Zudem erstellt die Beat Odinga AG gut integrierte Bauten.

*Hatte die Gemeinde vom Weiterverkauf Kenntnis?*

Nein, wir haben mit der Eigentumsübertragung vom Weiterverkauf erfahren. Es hätte aber nichts geändert, wir haben einen Weiterverkauf des Projekts im Kaufvertrag nicht ausgeschlossen.

*Vor der ersten Abstimmung über die Landinitiative stellte der Gemeinderat in Aussicht, es stünden keine Verkäufe an. Weshalb hat man die Transaktion nun trotzdem vorgenommen?*

Der Gemeinderat hat dem Verkauf mit Beschluss vom 13. Juli 2011 zugestimmt, weit vor der Einreichung der Initiative. Dieses Jahr fand lediglich noch die vertraglich zugesicherte Eigentumsübertragung statt.

Interview: Michael von Ledebur

ANZEIGE

Am 22. September 2013:  
**ANDREA VONTOBEL**  
ALS BEZIRKSRICHTERIN

« Ich unterstütze Andrea Vontobel als Bezirksrichterin: Die Vollblutjuristin aus Bubikon. »

**RITA FUHRER**  
A. BEZIRKSREGIERUNGSRÄTIN

FDP  
SVP  
BDP  
CVP  
EDU.UDF

WWW.ANDREAVONTOBEL.CH