

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. April 2011

475. Zentrum Zürich Nord (Übertragung von Liegenschaften ins Finanzvermögen, Abbruch und Altlastensanierung)

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1648/1998 genehmigte der Regierungsrat die im Zusammenhang mit den Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zentrum Zürich Nord öffentlich beurkundeten Vereinbarungen (Rahmenvertrag vom 8. Januar 1998 und bilaterale Verträge mit der Stadt Zürich vom 8. Januar 1998 und der ABB Immobilien AG vom 6. Mai 1998). In den Verträgen verpflichtet sich der Kanton insbesondere zur unentgeltlichen Abtretung von rund 4000 m² an die Stadt Zürich zur Schaffung des Max-Frisch-Platzes. Die Stadt verzichtete dafür auf das ihr gemäss § 11 des Gesetzes über die Trägerschaft der Berufsschulen vom 2. Dezember 1984 zustehende Rückgaberecht bezüglich der Berufsschulbauten.

Gemäss Vertrag mit der Stadt Zürich vom 8. Januar 1998 erfolgt die Eigentumsübertragung erst, wenn der Kanton über Ersatzräume für das Berufsschulhaus Affolternstrasse 30 verfügt. Dabei hat sich der Kanton verpflichtet, aktiv und zeitlich absehbar die Ersatzbeschaffung an die Hand zu nehmen. Mit dem Schulhaus Sihlquai 101 in Zürich besteht seit 2005 Ersatzraum für das Berufsschulhaus Affolternstrasse 30. Die Gebäude Affolternstrasse 30 und 32 dienen, zusammen mit dem Schulhausprovisorium Affolternstrasse 28 (Betriebsbewilligung für Schulcontainer bis 31. Dezember 2010), bis Ende Schuljahr 2009/2010 als Rochadefläche während der Gesamtsanierung der Kantonsschule Hohe Promenade, Zürich (RRB Nr. 1389/2007). Ab August 2010 wurde der Schulbetrieb in diesen Gebäuden eingestellt.

Die bestehenden Gebäude und andere bauliche Anlagen auf der Abtretungsfläche sind vor der Eigentumsübertragung durch den Kanton abzurechnen. Zudem ist der Kanton verpflichtet, die Altlastensanierung zu seinen Lasten nach einem auf die zukünftige Nutzung ausgerichteten, vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigten Konzept vorzunehmen.

Bevor die Umsetzung des zukünftigen Max-Frisch-Platzes in Angriff genommen wird, erweitern die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) im Rahmen des Projektes Durchmesserlinie den Bahnhof Zürich-Oerlikon um zwei Geleise und bauen die Personenunterführung Mitte als neue Quartierverbindung aus.

Der Baubeginn der dazu notwendigen Verlegung von Werkleitungen steht unmittelbar bevor und bedingt den vorzeitigen Abbruch der Liegenschaften auf der Abtretungsfläche (Affolternstrasse 30 und 30c sowie Landisstrasse 1 und 3, Zürich).

B. Übertragung von Liegenschaften

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaften werden daher für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht mehr benötigt und sind deshalb gestützt auf §44 Abs. 2 der Finanzcontrollingverordnung (FCV) zum Buchwert in das Finanzvermögen zu übertragen.

Kat.-Nr.	Beschrieb	m ²	Gebäude- versicherungs-Nr.	Adresse	Buchwert in Franken
	Schulpavillon		27201578	Affolternstrasse 34	967 865
	Unterstand		27201583	Affolternstrasse 30c	187
	Berufsschulgebäude		27202315	Affolternstrasse 30	1 582 056
OE4713	Land	6119			7 836 600
	Wohnhaus		27200254	Landisstrasse 1	50 364
OE736	Land	186			0
	Wohnhaus		27200256	Landisstrasse 3	50 364
OE737	Land	214			0
	Wohnhaus		27200258	Landisstrasse 5	50 364
OE5728	Land	212			784 400
	Total	6731		Gebäude	2 701 200
				Land	8 621 000
				Total	11 322 200

Der Übertragungswert am 1. Januar 2011 beträgt für die Grundstücke Fr. 8 621 000 und für die Gebäude Fr. 2 701 200. Insgesamt ergibt sich ein Übertragungswert von Fr. 11 322 200. Gemäss § 58 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG) ist der Regierungsrat für die Übertragung zuständig. Art. 56 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung ist nicht anwendbar, weil mit der Übertragung der Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen kein Leistungsabbau im Berufsschulbereich stattfindet. Folglich ist die Zuständigkeit des Kantonsrates zu verneinen.

Die Übertragung der Grundstücke im Wert von Fr. 8 621 000 erfolgt in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, Buchungskreis Nr. 7386, über das Konto 6000 000000, Übertragung VV in FV Grundstücke. Die Passivierung erfolgt in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 7386 über das Konto 1400 000000, Grundstücke VV.

Die Übertragung der Gebäude im Wert von Fr. 2 701 200 erfolgt in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, Buchungskreis Nr. 7386, über das Konto 6040 000000, Übertragung

VV in FV Hochbauten. Die Passivierung erfolgt in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 7386 über das Konto 1404000000, Hochbauten, Gebäude VV.

Die Übertragungswerte werden in der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, im Konto 1080000000 Grundstücke (nicht bebaute Grundstücke) und im Konto 1084000000 Gebäude FV (Gebäude und überbaute Grundstücke) verbucht. Nach der Übertragung sind die Liegenschaften zum Verkehrswert zu bewerten. Buchgewinne oder Verluste fallen der Leistungsgruppe Nr. 8710 zu. Die Übertragung der Liegenschaften ins Finanzvermögen erfolgt rückwirkend auf den 1. Januar 2011.

C. Vertrag betreffend Altlastensanierung und Rückbau von Gebäuden des Kantons

Der Zeitplan der Stadt Zürich zur Umsetzung des Max-Frisch-Platzes sieht vor, dass im September 2011 der Baukredit genehmigt werden soll und die Oberflächenarbeiten ab Herbst 2014 in Abstimmung mit den Hauptarbeiten für den Bahnhofausbau erfolgen sollen. Vorgängig erfolgen bereits Werkleitungsarbeiten. Es handelt sich dabei um Werkleitungen, die aus der heutigen Affolternstrasse in den zukünftigen Platzbereich verlegt werden. Der Zeitpunkt für diese Arbeiten wird durch den Baubeginn der Gleiserweiterung im Bahnhof Zürich-Oerlikon (Gleise 7+8) durch die SBB im Rahmen des Projektes Durchmesserlinie und den Ausbau der Personenunterführung Mitte bestimmt. Es ist vorgesehen, dass mit dem Rückbau der Gebäude auf der Abtretungsfläche (Affolternstrasse 30 und 30c, Landisstrasse 1 und 3, Zürich) ab Mitte Mai 2011 begonnen werden kann. Gleichzeitig benötigen die SBB die Abtretungsfläche als Installationsplatz für die Bauarbeiten der Gleiserweiterung.

Der Vertrag zwischen den SBB, der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich vom 21. März 2011 regelt die Inanspruchnahme für den Installationsplatz, den vorzeitigen Abbruch der Gebäude auf der Abtretungsfläche für die Werkleitungsarbeiten und den Zeitpunkt für die Eigentumsübertragung an die Stadt Zürich.

Demzufolge sind die SBB berechtigt, die Abtretungsfläche für Werkleitungsarbeiten und als Baustelleninstallationsplatz für den Bau der Gleise 7+8 unentgeltlich in Anspruch zu nehmen. Im Gegenzug verpflichten sich die SBB, die Gebäude Landisstrasse 1 und 3 vollständig und die Gebäude Affolternstrasse 30 und 30c bis Unterkante Kellerdecke auf ihre Kosten abzurechen und zu entsorgen und den Kanton hinsichtlich der Nutzung der Abtretungsflächen als Installationsplatz schadlos zu halten. Die Eigentumsübertragung der Abtretungsfläche

erfolgt spätestens bis 10. Oktober 2014, sofern der für die Umsetzung des Max-Frisch-Platzes erforderliche Kredit genehmigt ist. Die Stadt Zürich hat ihre Absicht, den Max-Frisch-Platz zu verwirklichen, mit Schreiben vom 31. Januar 2011 an den Kanton bekräftigt.

Sobald die durchzuführende Altlastensanierung gemäss dem vom AWEL zu genehmigenden Konzept für Aushub und Entsorgung erfolgt ist, kann die Eigentumsübertragung auf Wunsch des Kantons auch früher erfolgen. Der Kanton ermächtigt und beauftragt die Stadt, die Landabtretungen im Grundbuch vollziehen zu lassen.

D. Finanzierung

Für den Rückbau der Gebäude Affolternstrasse 30, 30c und Landisstrasse 1 und 3, Zürich, sowie die erforderliche Altlastenbereinigung sind gemäss Kostenschätzung (Kostengenauigkeit +/-20%) des Hochbauamtes vom 1. Februar 2011 Kosten von insgesamt Fr. 2.255 000 ausgewiesen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Franken
02	Nebenkosten zu Grundstücken (vorgezogene Arbeiten)	116 000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	1 840 000
21	Rohbau 1	60 000
51	Bewilligungen, Gebühren	10 000
53	Versicherungen	10 000
56	Übrige Baunebenkosten	20 000
61	Reserve, Unvorhergesehenes	199 000
	Gesamtkosten	2 255 000
11	Kostenübernahme SBB	- 800 000
	Total Anteil Kanton	1 455 000

Die SBB übernehmen die Abbruchkosten für die Gebäude Landisstrasse 1 und 3 (vollständig) und die Gebäude Affolternstrasse 30 und 30c (bis Unterkante Kellerdecke). Dabei handelt es sich gemäss erwähnter Kostenschätzung vom 1. Februar 2011 um einen Betrag von Fr. 800 000 an den Kosten für Räumungen und Terrainvorbereitungen (Position 11). Die Kosten zulasten des Kantons für die Abbrüche und die Altlastenbereinigung belaufen sich hernach auf Fr. 1 455 000. Für den Rückbau der Gebäude Affolternstrasse 30, 30c und Landisstrasse 1 und 3, Zürich, sowie die erforderliche Altlastenbereinigung ist eine neue Ausgabe von Fr. 1 455 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, Konto 3430 000000, Unterhalt Liegenschaften allgemeines Finanzvermögen, zu bewilligen. Der Betrag ist weder im Budget 2011 noch im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2011–2014 eingestellt. Er kann jedoch durch Verschiebungen innerhalb der Leistungsgruppe sichergestellt werden.

E. Durchführung

Die Zusammenarbeit und Verantwortlichkeiten zwischen den SBB und dem Hochbauamt für die Planung und Umsetzung des Rückbaus der Gebäude Landisstrasse 1 und 3, und Affolternstrasse 30 und 30c, sowie die Arealherrichtung für die Umsetzung des Max-Frisch-Platzes werden in einer gesonderten Vereinbarung vor Baubeginn geregelt. Grundlage dazu bildet der erwähnte Vertrag zwischen den SBB, der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich vom 21. März 2011.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die in den Erwägungen aufgeführten Liegenschaften Zentrum Zürich Nord werden rückwirkend auf den 1. Januar 2011 zum Übertragungswert von Fr. 11 322 200 vom Verwaltungsvermögen der Bildungsdirektion, Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, in das Finanzvermögen übertragen.

II. Der Vertrag zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen SBB, der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich vom 21. März 2011 wird genehmigt.

III. Für den Rückbau der Gebäude Affolternstrasse 30 und 30c sowie Landisstrasse 1 und 3, Zürich, sowie die erforderliche Altlastenbereinigung wird eine neue Ausgabe von Fr. 1 455 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, bewilligt.

IV. Die Baudirektion wird ermächtigt, auf Grundlage des Vertrages zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen SBB, der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich vom 21. März 2011 eine Vereinbarung zur Regelung der Zusammenarbeit und Verantwortlichkeiten mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB abzuschliessen.

V. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Bildungsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi