

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. April 2014

479. Liegenschaften (Kat.-Nr. 405, Hallen- und Freibad, Verkauf an Gemeinde Rheinau)

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 5178/1975 genehmigte der Regierungsrat den Baurechtsvertrag mit der Politischen Gemeinde Rheinau (nachfolgend Gemeinde Rheinau) über die Erstellung und den Fortbestand eines Hallen- und Freibades auf dem Grundstück Kat.-Nr. 405, Wurziker, mit einer Fläche von 15 519 m². Der Kanton stellt das Grundstück bis 30. April 2064 der Gemeinde Rheinau unentgeltlich zur Verfügung. Der Psychiatrischen Klinik Rheinau steht das Recht zu, die Hallen- und Freibadanlagen an einem Wochentag ausschliesslich und unentgeltlich zu benützen. Das Grundstück ist dem Finanzvermögen zugeordnet.

Nach Angaben der Gemeinde Rheinau konnten die bereits bis jetzt hohen Betriebs- und Investitionskosten für das Hallen- und Freibad Rheinau nur dank dem bisherigen Finanzausgleich getragen werden. Nach neuem Finanzausgleich gehört der Betrieb eines Hallen- und Freibads nicht mehr zu den Kernaufgaben einer Gemeinde und die damit verbundenen Kosten sind nicht mehr ausgleichsberechtigt. Wegen der Alterung der Gebäude und Anlagen ist eine umfassende und kostenintensive Gesamterneuerung für die Aufrechterhaltung des Betriebs unausweichlich. Entsprechend wäre die Weiterführung des Betriebs mit einer erheblichen Zunahme der Steuerbelastung verbunden. Daher kam der Gemeinderat Rheinau zur Überzeugung, den Betrieb einzustellen und vorzeitig auf das Baurecht zu verzichten.

In der Folge wurde mit der Gemeinde Rheinau am 28./30. Januar 2013 ein «Vertrag über die Aufhebung des Baurechtes und der Tragung der Rückbaukosten betreffend das Hallen- und Freibad Rheinau» abgeschlossen. An der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 hatten die Stimmberechtigten der Gemeinde Rheinau diesem Vertrag und zugleich der Einstellung des Betriebs des Hallen- und Freibads Rheinau zugestimmt.

Das Hallen- und Freibad Rheinau wurde jedoch von der Bevölkerung im Weinland und den angrenzenden Gebieten geschätzt. Ähnliche Anlagen sind in der Region kaum vorhanden. Entsprechend zahlreich waren die Reaktionen der Bevölkerung im Hinblick auf das mögliche baldige

Ende des Betriebs des Hallen- und Freibads. Ein aus privater Initiative 2012 gegründeter Verein setzte sich auf verschiedenen Ebenen für den Erhalt des Hallen- und Freibads ein. Mit grossem Einsatz gelang es dem Verein, von Gemeinden und Privaten Zusagen zur Deckung des erwarteten Betriebsdefizits zu erhalten. Mit weiteren betrieblichen Anpassungen und der Gründung einer Genossenschaft konnte aufgezeigt werden, dass der Betrieb des Hallen- und Freibads für eine gewisse Zeit aufrechterhalten werden kann.

Die Gemeinde Rheinau beschloss daher, das Grundstück vom Kanton zu erwerben und es der neu gegründeten Genossenschaft Aquarina zum Betrieb des Hallen- und Freibads im Baurecht zu überlassen. Der zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde Rheinau abgeschlossene Kaufvertrag vom 8. Oktober 2013 wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2013 genehmigt. Der Kaufvertrag ist nun vom Regierungsrat zu genehmigen.

B. Inhalt des Kaufvertrags

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1 551 900 (Fr. 100/m²) und ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Dieser kann angesichts der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in der Zone für öffentliche Bauten als angemessen bezeichnet werden. Falls das Grundstück innert 25 Jahren weiterveräussert oder in eine Wohn-, Gewerbe- oder Industriezone umgezont wird, steht dem Kanton ein Gewinnanteilsrecht zu. Die Gebühren und Auslagen des Notariates werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Bezüglich der Grundstückgewinnsteuer wird Befreiung beantragt. Der bestehende Baurechtsvertrag vom 19. August 1975 wird entschädigungslos auf das Datum der Eigentumsübertragung aufgelöst (Ziff. 10 Kaufvertrag).

Der Kaufpreis von Fr. 1 551 900 ist dem Konto 8710.4411 000000, Gewinn aus Verkäufen Sachanlagen Finanzvermögen, gutzuschreiben.

Da die Gemeindeversammlung Rheinau dem Kaufvertrag bereits zugestimmt und die Eigentumsübertragung bis spätestens 31. Mai 2014 zu erfolgen hat, untersteht dieses Liegenschaftengeschäft einer zeitlichen Dringlichkeit und muss rasch vollzogen werden. Es ist deshalb ausnahmsweise vor Vorliegen der Veräusserungsliste 2014 zu genehmigen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 8. Oktober 2013 zwischen dem Kanton Zürich als Verkäufer und der Politischen Gemeinde Rheinau als Käuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Liegenschaft Kat.-Nr. 405, Wurziker, Rheinau, zu Fr. 1 551 900 wird genehmigt.

II. Mitteilung an die Politische Gemeinde Rheinau, Postfach, 8462 Rheinau, das Notariat Feuerthalen, Trüllergasse 6, 8245 Feuerthalen, sowie an die Direktion der Justiz und des Innern, die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli