

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 19. August 2020

### **756. Liegenschaften Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen (Urdorf, Landbeanspruchungen für Limmattalbahnhof)**

#### **Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 30. März 2015 sicherte der Kantonsrat der Limmattalbahnhof AG für den Bau der ersten und zweiten Etappe der Limmattalbahnhof Staatsbeiträge von insgesamt 510,3 Mio. Franken zu. Weiter bewilligte er einen Rahmenkredit für Investitionen und Beiträge für Anpassungen am Strassennetz im Zusammenhang mit der Limmattalbahnhof im Umfang von 136,3 Mio. Franken (Vorlage 5111). Dieser Beschluss wurde in der kantonalen Volksabstimmung vom 22. November 2015 gutgeheissen.

Der Bau der Limmattalbahnhof beansprucht insgesamt 103 000 m<sup>2</sup> Land. Zusätzlich müssen weitere Grundstücksflächen im Umfang von rund 160 000 m<sup>2</sup> während der Bauphase vorübergehend beansprucht werden.

Das Projekt wurde am 5. November 2013 amtlich publiziert und öffentlich aufgelegt.

#### **Landerwerb vom Kanton Zürich**

Auf dem Gemeindegebiet Urdorf erschliesst die Limmattalbahnhof das wichtige Arbeitsplatzgebiet Luberzen. In diesem Projektabschnitt musste der Kanton Zürich für den Bau der Limmattalbahnhof sowie der Haltestelle Luberzen dauerhaft Land an das Projekt abtreten und während der Bauphase als Bauinstallationsfläche zur Verfügung stellen. Beansprucht wurden Teile der dem Verwaltungsvermögen zugeteilten Grundstücke Kat.-Nr. 4448 und 4482 der Kantonsschule Limmattal sowie eine Teilfläche der weitgehend unüberbauten Industriebaulandparzelle Kat.-Nr. 4116, die dem Finanzvermögen zugeteilt ist und langfristig als mögliche Erweiterungsfläche für die Kantonsschule gehalten wird.

Zur Wahrung der Interessen des Kantons Zürich als Grundeigentümer und im Auftrag der Bildungsdirektion erhob das Immobilienamt mit Eingabe vom 10. Dezember 2013 Einsprache und stellte projektbezogene und enteignungsrechtliche Anträge. Damit wurde das Ziel verfolgt, das Projekt der Limmattalbahnhof im Hinblick auf einen späteren Erweiterungsbau der Kantonsschule zu optimieren und die finanziellen Ansprüche des Kantons (Landentschädigungen) zu wahren. Die baulichen und finanziellen Begehren konnten in einem enteignungsrechtlichen

Vergleich zwischen der Limmattalbahn AG und dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, umfassend und einvernehmlich geregelt werden.

Die Einnahmen für die Landentschädigungen für die dauerhaften und vorübergehenden Landbeanspruchungen des Verwaltungs- und Finanzvermögens betragen insgesamt Fr. 1 611 653. Obgleich die kantonalen Instanzen den Ausgaben für die Limmattalbahn, und damit auch den Landerwerbskosten, bereits zugestimmt haben, ist die Einnahme gesondert zu bewilligen. Die Zuständigkeit für den Abschluss von Verträgen, die zu Einnahmen führen, richtet sich nach der Kompetenz zur Bewilligung von gebundenen Ausgaben (§ 48 Abs. 1 Finanzcontrollingverordnung, LS [611.2]). Vorliegend ist somit der Regierungsrat für die Bewilligung dieser Einnahme zuständig (§ 36 lit. b Gesetz über Controlling und Rechnungslegung [CRG, LS 611] betreffend die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sowie § 58 Abs. 1 lit. a CRG betreffend die Parzelle im Finanzvermögen). Eine entsprechende Bewilligung durch den Regierungsrat hätte zwar bereits unmittelbar nach der Einigung von 2015 erteilt werden können. Da die hier relevante Ausbaustappe erst in den Jahren 2019 bis 2022 realisiert wird, wurde mit dem Vollzug bzw. der Genehmigung des Vergleiches zugewartet.

Am 28. Oktober 2015 bzw. 26. November 2015 einigten sich die Baudirektion, Immobilienamt, und die Limmattalbahn AG im Rahmen des enteignungsrechtlichen Vergleichs auf folgende Landbeanspruchungen und Entschädigungen:

- Abtretung von rund 1078 m<sup>2</sup> von Kat.-Nr. 4448, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Verwaltungsvermögen, an die Gemeinde Urdorf. Die Entschädigung beträgt Fr. 267/m<sup>2</sup> und somit gesamthaft rund Fr. 287 826.
- Abtretung von rund 1561 m<sup>2</sup> von Kat.-Nr. 4116, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Industriezone I5, Finanzvermögen, an die Gemeinde Urdorf. Die Entschädigung beträgt Fr. 800/m<sup>2</sup> und gesamthaft rund Fr. 1 248 800.
- Abtretung von rund 281 m<sup>2</sup> von Kat.-Nr. 4482, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Verwaltungsvermögen, an die Gemeinde Urdorf. Die Entschädigung beträgt Fr. 267/m<sup>2</sup> und gesamthaft rund Fr. 75 027.

Die genaue Berechnung der Entschädigung erfolgt nach Massgabe der Vermessungsurkunde (Mutation). Allfällige Massabweichungen werden nach Bauvollendung ermittelt und zu den vereinbarten Quadratmeteransätzen entschädigt. Die Abtretungen erfolgen an die Gemeinde Urdorf, da es sich bei der anzupassenden Strasse «In der Luberzen» um eine Gemeindestrasse handelt, die durch das Projekt der Limmattalbahn umzubauen ist. Die Landentschädigungen für die Landflächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Industrie-

zone sind marktkonform und angemessen. Die betroffenen privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümer wurden zu denselben Ansätzen entschädigt.

Hinzu kommen Entschädigungen für die Begründung von Personaldienstbarkeiten für die insgesamt 20 Fahrleitungs- und Beleuchtungsmasten. Die Entschädigung beläuft sich auf Fr. 500 pro Mast. Für einen Lichtsignalsteuerungskasten auf Kat.-Nr. 4482 (Verwaltungsvermögen) wird zusätzlich eine Entschädigung von Fr. 1000 ausgerichtet.

Die Einnahmen von rund Fr. 1 622 653 führen zu einem Buchgewinn von Fr. 857 542. Dieser ist der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, Konto-Nr. 4411 000000, Gewinn Verkäufe Sachanlagen, sowie Konto-Nr. 4432 000000, Vergütung für Benützung von Liegenschaften, gutzuschreiben.

Der Buchwert über Fr. 689 561 ist der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, Konto-Nr. 1080 000000, Grundstücke, gutzuschreiben.

Der Betrag von Fr. 75 460 ist der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto-Nr. 6000 000000, Übertrag Grundstücke, gutzuschreiben.

Die für den Kanton Zürich anfallende Grundstückgewinnsteuer ist der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, Konto-Nr. 3137 0 00000, Steuern und Abgaben, zu belasten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 28. Oktober 2015 bzw. 26. November 2015 zwischen dem Kanton Zürich (Enteigneter) und der Limmattalbahn AG (Enteignerin) abgeschlossene enteignungsrechtliche Vergleich betreffend die Landentschädigung von Fr. 1 611 653 für die Landbeanspruchungen von Kat.-Nrn. 4448, 4482 und 4116 wird genehmigt.

II. Mitteilung an die Limmattalbahn AG, Hofwiesenstrasse 370, 8050 Zürich, das Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**