

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

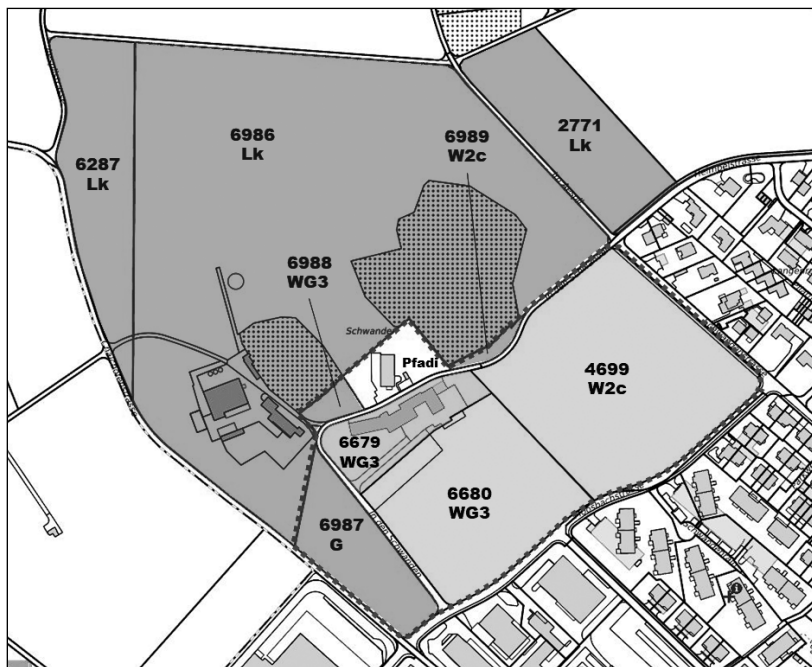
Sitzung vom 8. Juni 2022

834. Übertragung von drei Baulandgrundstücken des Nationalstrassenfonds Bau ins Finanzvermögen, Affoltern a. A. (Genehmigung)

Ausgangslage

Der Kanton ist Eigentümer folgender Grundstücke in den Schwanden in Affoltern a. A.:

Kat.-Nr. 6679 im Verwaltungsvermögen, Kat.-Nrn. 6680 und 4699 im Finanzvermögen (unbebaute Grundstücke) sowie Kat.-Nrn. 6287, 6986, 6987, 6988, 6989 und 2771 im Nationalstrassenfonds Bau (NS-Bau). Das Grundstück im Verwaltungsvermögen wird durch den Strickhof für eine Hauswirtschaftsschule genutzt, die im Auftrag der Mittelschulen betrieben wird.



Am NS-Bau finanziell beteiligt sind der Kanton Zürich, vertreten durch das Tiefbauamt (TBA), im Umfang von 20% sowie das Bundesamt für Strassen (ASTRA) mit 80%. Das Eigentum liegt aber beim Kanton. Sowohl das TBA als auch das ASTRA benötigen die Grundstücke nicht mehr.

Die Parzellen Kat.-Nrn. 6287, 6986 und 2771 im NS-Bau (in der kantonalen Landwirtschaftszone) sind als Tauschobjekte für den ökologischen Ersatz im Rahmen des Projekts Autobahnzubringer Obfelden einzusetzen. Die verbleibenden Parzellen Kat.-Nr. 6987 mit 7408 m² befindet sich in der Gewerbezone (G), Kat.-Nr. 6988 mit 1049 m² in der Wohn- und Gewerbezone (WG₃) und Kat.-Nr. 6989 mit 611 m² in der Wohnzone (W_{2c}). Der NS-Bau soll aufgelöst werden, da er noch aus der Zeit vor der «Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen» (die am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist) stammt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 27.3 der Bau- und Zonenordnung von Affoltern a. A. besteht die Pflicht, über das gesamte Gebiet Schwanden einen Gestaltungsplan festzusetzen. Demnach soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden, die insbesondere dem Lärmschutz Rechnung trägt. Durch die Übertragung der drei Baulandgrundstücke Kat.-Nrn. 6987, 6988 und 6989 vom NS-Bau ins Finanzvermögen wäre der Kanton – neben dem Heimverein Pfadi Säuliamt – einziger Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter, was ihm grosse Handlungsfreiheit bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans verschaffen würde.

Bedarf für die drei Baulandgrundstücke

Gemäss neuesten Prognosen leben im Kanton Zürich bis ins Jahr 2050 2 Mio. Menschen. Das starke Bevölkerungswachstum führt zu einem wachsenden Raumbedarf für kantonale Aufgaben. Gemäss dem kantonalen Richtplan soll 80% des Wachstums in den urbanen Handlungsräumen stattfinden. Dazu gehört auch die Stadt Affoltern a. A., Bezirkshauptort des Knonaueramts. Aufgrund des Nachfragedrucks auf dem Immobilienmarkt ist davon auszugehen, dass das Angebot nach gut gelegenen Grundstücken künftig immer knapper und der Erwerb solcher Grundstücke teurer wird.

Mittelfristig zeichnen sich Bedürfnisse des Kantons ab, die für eine Übernahme der Grundstücke sprechen. Zwar müssten für die Realisierung kantonalen Bauvorhaben zuerst planungsrechtliche Veränderungen geschaffen werden. Doch trotz dieser einschränkenden Rahmenbedingungen gewinnt der Kanton mit dem Übertrag der drei Baulandgrundstücke Kat.-Nrn. 6987, 6988 und 6989 ins Finanzvermögen an Handlungsspielraum für künftige kantonale Aufgaben. Die Grundstücke würden vorerst als strategische Reserven gehalten.

Anstelle eines Verkaufs an Dritte sollen die drei Baulandgrundstücke deshalb vom NS-Bau ins Finanzvermögen übertragen werden. Steht dereinst fest, welche Teile des Gestaltungsplanperimeters nicht für kantonale Aufgaben benötigt werden, können diese voraussichtlich marktkonform an Dritte veräussert werden.

Konditionen und Vereinbarungen

Für das Gewerbebauland Kat.-Nr. 6987 wurde am 20. Juli 2021 eine Verkehrswertschätzung eingeholt, die vom ASTRA und Kanton gutgeheissen wurde. Da sich die Grundstücke Kat.-Nr. 6988 und 6989 im Waldabstandsbereich befinden, haben sich die Beteiligten auf einen Preis von 5 Fr./m² geeinigt. Der Wert der Übertragung setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück	Wert in Franken
Kat.-Nr. 6987 (7408 m ² à 943 Fr./m ²)	6 985 774
Kat.-Nr. 6988 (1049 m ² à 5 Fr./m ²)	5 245
Kat.-Nr. 6989 (611 m ² à 5 Fr./m ²)	3 055
Übertragungswert Total	6 994 074

Im Rahmen der 2022 vorgesehenen Auflösung des NS-Bau-Kontos werden 20% (Fr. 1 398 814.80) an den Kanton und 80% (Fr. 5 595 259.20) an den Bund (ASTRA) übertragen. Diese Aufteilung ergibt sich aus Art. 62a des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (SR 725.11) und den dazugehörigen Vollzugs- und Übergangsvorschriften. Gemäss Art. 48 und dem Anhang 1 der damaligen Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (AS 2007 5957) beteiligte sich der Bund im Umfang von 80%. Erfolgt keine Übertragung der Grundstücke an den Bund, ist er gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer und weiterer für den Strassenverkehr zweckgebundener Mittel (SR 725.116.21) in der Höhe seines Anteils zu entschädigen.

Die Zuständigkeit des Regierungsrates für die Genehmigung dieses Geschäfts richtet sich nach § 58 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611). Es handelt sich nicht um eine Ausgabe im finanzrechtlichen Sinn und eine Ausgabenbewilligung ist nicht erforderlich (vgl. § 29 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung [LS 611.2]). Der Übertrag der Grundstücke erfolgt in die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, über das Konto 10800 00000. Der Wert von Fr 6 994 074 wird der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt, auf das Kontokorrent 1015 508400 gutgeschrieben.

Die Gutschrift ist durch das Tiefbauamt auf das Konto des NS-Baus, N4.1.6/6.202.00/6015 000000 mit dem Vermerk «Übertragung VV in FV Nationalstrassen» zu verbuchen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Übertragung der Grundstücke Kat.-Nrn. 6987, 6988 und 6989 zu Fr. 6994074 vom Nationalstrassenfonds Bau, Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt, in die Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, wird genehmigt.

II. Mitteilung an Bundesamt für Strassen, 3003 Bern, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli