

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. September 2023

1117. Liegenschaft, Elgg, Tiefenstein 5, Kaufvertrag, Genehmigung

Ausgangslage

Seit 1981 mietet die Kantonspolizei Zürich (Kapo) das aus den 1950er-Jahren stammende, ehemalige Schulhaus Huggenberg von der Primarschulgemeinde Elgg. Die Kapo nutzt das Gebäude regelmässig an rund 142 Tagen pro Jahr für die Durchführung von mehrtägigen theoretischen Aus- und Weiterbildungen. Für die Kursteilnehmenden sind Übernachtungen zu Hause aufgrund der Distanzen und der vorgeschriebenen Ruhezeiten nicht möglich, und es werden auch Nachtübungen durchgeführt. Das Schulhaus liegt unweit der Ausbildungsanlage Aatal mit dem Schiessplatz Tobel und ist somit sehr gut gelegen. Die Ausbildungsanlage Aatal ist die einzige Ausbildungsanlage der Kapo, in der sicherheitspolizeiliche Kurse durchgeführt werden können. Diese dauern in der Regel mehrere Tage. Das ehemalige Schulhaus soll weiterhin für höchstens 35 Personen während der mehrtägigen Ausbildungskurse genutzt werden.

Im Zuge der Mietvertragsverlängerung wurde die Liegenschaft dem Kanton zum Kauf angeboten.

Kaufvertrag

Das Immobilienamt prüfte das Verkaufsangebot sowie alternative Übernachtungsstandorte für die Kapo in der Umgebung der Ausbildungsanlage Aatal. Die Abklärungen zeigten, dass die Liegenschaft in Elgg die einzig valable Option darstellt. Das Immobilienamt schloss vorbehältlich der Bewilligung durch den Regierungsrat und durch die Gemeindeversammlung Elgg am 3. Februar 2023 mit der Eigentümerin, der Primarschulgemeinde Elgg, einen Kaufvertrag über das Grundstück Tiefenstein 5, Kat.-Nr. EL5551, Hofstetten, ab. Die Primarschulpflege Elgg stimmte an ihrer Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 dem Verkauf zu. Der Primarschulpflege Elgg und der Politischen Gemeinde Elgg wird bei einem allfälligen Wiederverkauf der Liegenschaft durch den Kanton ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 2533 m² umfasst ein zweigeschossiges Schulhaus

mit 371 m² Nutzfläche sowie Umschwung. Im Schulgebäude aus dem Jahr 1952 wurden in den letzten Jahren lediglich die notwendigsten Instandsetzungsmassnahmen vorgenommen. In den kommenden Jahren wird daher eine Instandsetzung notwendig sein. Betroffen sein werden insbesondere die Wärmedämmung des Gebäudes, die gesamte Gebäudetechnik und die Oberflächen. Der vereinbarte Preis von Fr. 1 480 000 entspricht aufgrund des Gebäudezustandes dem vom Zürcher Hauseigentümerverband ermittelten Marktwert und kann als angemessen bezeichnet werden. Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu leisten. Im Kaufpreis inbegriffen und mitverkauft wird die gesamte Möblierung, Küche usw. Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen. Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferin.

Zuständigkeit und Verbuchung

Der Kanton ist seit 40 Jahren Mieter der Liegenschaft Tiefenstein 5. Die Liegenschaft wurde und wird zur Erfüllung kantonaler Aufgaben verwendet. In Zukunft soll die Liegenschaft weiterhin für Aus- und Weiterbildungskurse der Kapo sowie interkantonale Polizeischulungen genutzt werden. Daher soll sie direkt in das Verwaltungsvermögen erworben werden. Für die Genehmigung des Kaufvertrags und die Bewilligung der Ausgabe ist gestützt auf §§ 36 lit. b und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) eine neue Ausgabe von Fr. 1 480 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, zu bewilligen. Für den Kauf sind im Budget 2023, im Budgetentwurf 2024 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2024–2027 keine Mittel eingestellt. Der Kauf steht unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe finanziert werden kann und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert wird.

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 14 967.

Tabelle: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Landwert	1 028 000	69,46			3 855	3 855
Gebäudewert	452 000	30,54	48	9 417	1 695	11 112
Total	1 480 000	100		9 417	5 550	14 967

Es fallen keine zusätzlichen personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 3. Februar 2023 zwischen dem Kanton Zürich als Käufer und der Primarschulgemeinde Elgg als Verkäuferin öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Liegenschaft Kat.-Nr. EL5551, Tiefenstein 5, Hofstetten, zu Fr. 1 480 000 und das noch zu vereinbarende Vorkaufsrecht wird genehmigt.

II. Für den Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. EL5551, Tiefenstein 5, Hofstetten, wird eine neue Ausgabe von Fr. 1 480 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

III. Mitteilung an die Primarschulgemeinde Elgg, Seegartenstrasse 21, 8353 Elgg, das Notariat Elgg, Bahnhofstrasse 32, 8353 Elgg, die Sicherheitsdirektion, die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli