

Zürich,
24. August 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Grün Stadt Zürich, Kauf des ETH-Lehrwaldes, Tausch von Waldparzellen zwischen Stadt und Kanton Zürich, Objektkredit

Zweck dieser Weisung

Die Eidgenossenschaft besitzt am Uetliberg den etwa 250 ha umfassenden so genannten ETH-Lehrwald, der seit einigen Jahren nicht mehr für die Ausbildung von Forstwissenschaftlern und Forstwissenschaftlerinnen benötigt wird. Die Eidgenossenschaft, vertreten durch die Eidgenössisch Technische Hochschule Zürich (ETHZ), möchte den Wald verkaufen. Der auf Stadtgebiet liegende Teil von rund 192 ha soll in den Besitz der Stadt Zürich übergehen, der ausserhalb der Stadt liegende Teil an den Kanton. Gleichzeitig möchte die Stadt zwecks Arrondierung Wald innerhalb des Stadtgebietes mit dem Kanton tauschen. Mit vorliegender Weisung wird ein Objektkredit beantragt, damit der Wald wie im Kauf- und Tauschvertrag zwischen der Eidgenossenschaft, dem Kanton Zürich und der Stadt Zürich vorgesehen, übertragen werden kann. Zudem wird dem Gemeinderat beantragt, den erwähnten Vertrag zu genehmigen.

ETH-Lehrwald

Seit 1927 besitzt der Bund ein grosses Stück Wald an der Nordwestflanke des Uetlibergs und im Reppischtal auf den Gemeindegebieten der Stadt Zürich und Stallikon. Der auf Stadtgebiet liegende Teil umfasst rund 192 ha und grenzt unmittelbar an den städtischen Wald. Der gut erschlossene ETH-Lehrwald ist ein von der Stadtbevölkerung sehr geschätzter Erholungsraum. Der beliebte Schlittelweg und der sogenannte Biketrail befinden sich hauptsächlich, bzw. teilweise in diesem Gebiet. Der Unterhalt dieser Anlagen wird bereits heute durch Grün Stadt Zürich finanziert.

Der ETH-Lehrwald wird heute durch einen zur ETHZ gehörenden Forstbetrieb bewirtschaftet. Auf der Waldegg befinden sich ein Forstwerkhof und ein Forsthaus mit einem Anbau, der als Schulungsgebäude eingerichtet ist.

Im Rahmen der universitären «Bologna-Reform» wurde der Studiengang Forstwissenschaften mit jenem der Umweltwissenschaften zusammengeführt und der ETH-Lehrwald verlor seine Bedeutung als Ausbildungsstätte für Forstingenieurinnen und Forstingenieure, weshalb die Eidgenossenschaft, vertreten durch die ETHZ, den Wald und die Liegenschaften verkaufen möchte.

Der demnächst in Kraft tretende Waldentwicklungsplan (WEP) der Stadt Zürich gibt, im Vergleich zum kantonalen WEP, der Erholungsnutzung deutlich mehr Gewicht. Der Uetliberg und insbesondere der ETH-Lehrwald sind wichtige Pfeiler dieser Neuausrichtung. Soweit der Wald auf dem Gebiet der Stadt Zürich liegt, hat die Stadt ein grosses Interesse am Erwerb. Auch um den städtischen Waldbesitz arrondieren und die Betriebsstrukturen optimieren zu können, ist der Erwerb sinnvoll. Zusammenhängender und gut erschlossener Wald ist eine Voraussetzung für dessen rationelle Bewirtschaftung. Die Schaffung optimaler Bewirtschaftungseinheiten ist ein weiteres Ziel sowohl des kantonalen als auch des städtischen WEP.

Der zum ETH-Lehrwald gehörende Forstwerkhof und dessen Nebengebäude sind eine gute

Ergänzung zum Werkhof Albisgüetli von Grün Stadt Zürich. Die Gebäude sind in gutem Zustand, Sanierungsmassnahmen sind keine geplant. Die heutigen Schulungsräume können für städtische und private Anlässe genutzt werden. Im Obergeschoss befindet sich eine Dienstwohnung, die von der Verwalterin der Liegenschaften mit ihrer Familie bewohnt wird. Das bestehende Mietverhältnis wird von der Stadt unverändert übernommen.

Kauf- und Tauschvertrag

Der am 12. August 2011 öffentlich beurkundete Kauf- und Tauschvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt kauft von der Eidgenossenschaft 1 918 163 m² Wald, also etwa 192 ha, zum Preis von Fr. 1.– pro m². Gleichzeitig kauft die Stadt den Forstwerkhof und die Schulungsgebäude auf Kat.–Nr. AR6654 zum Pauschalpreis von Fr. 1 900 000.–. Ferner erwirbt die Stadt dazugehörige Maschinen, Mobiliar und ein Archiv für Fr. 600 000.–. Davon entfallen Fr. 150 000.– auf ein Forstfahrzeug (Investitionsrechnung) und Fr. 450 000.– auf die restlichen Kleinmaschinen, das Mobiliar und das Archiv (laufende Rechnung 2011 als exogene Kosten).

Die Forstbetriebe der Stadt und des Kantons sind auf zusammenhängende Flächen angewiesen, um ihren Wald rationell bewirtschaften zu können. Deshalb kauft die Stadt kantonalen Wald auf Stadtgebiet und verkauft ihrerseits städtischen Wald an den Kanton zur Arrondierung der Flächen und Optimierung der Bewirtschaftungseinheiten.

- Die Stadt kauft vom Kanton Zürich eine Waldfläche von total 1 437 772 m² in Wiedikon (Gänziloo), Hottingen (Adlisberg) und Schwamendingen/Oberstrass (Zürichberg). Die Stadt verkauft ihrerseits dem Kanton eine Waldfläche von insgesamt 660 950 m² in Höngg (Hönggerberg) und Affoltern (Katzensee). Der Quadratmeter Waldboden ist ebenfalls mit Fr. 1.– bewertet.
- Indem die Stadt den gesamten Grünbereich und der Kanton den Staatswald der ETHZ als Forschungs- und Lehrlabor zur Verfügung stellt, soll die langjährige Partnerschaft zwischen ETHZ, Kanton und Stadt im Bereich Forschung und Lehre weiterhin gepflegt werden.

Insgesamt vergrössert sich die städtische Waldfläche um total 2 694 985 m², bzw. rund 270 ha.

Nebenbestimmungen

- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach Erfüllung sämtlicher Bedingungen (unter anderem die Genehmigung dieser Weisung durch den Gemeinderat). Können die Bedingungen bis Ende Dezember 2011 nicht erfüllt werden, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen. Eine Entschädigung ist in diesem Fall nicht geschuldet.
- Der Besitzeserwerb ist für den 31. Dezember 2011 vorgesehen.
- Die gemäss Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald erforderliche Bewilligung für die Veräusserung von Wald im Eigentum von Gemeinden und Korporationen ist durch die Unterzeichnung des Vertrages durch den Kanton erteilt.
- Die Kaufobjekte sind nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Die Parteien vereinbaren dennoch ausdrücklich, dass die erwerbende Partei alle Kosten einer allfälligen Sanierung von belasteten Standorten übernimmt, selbst wenn im Rahmen einer amtlichen Verfügung über eine Altlastensanierung ein anderer Kostenteiler verfügt würde.
- Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben, vorbehalten

bleiben Fälle von Absicht bzw. Arglist (Art. 192 Abs. 3 und 199 OR).

- Die Parteien übernehmen mit der Eigentumsübertragung auch bestehende Miet- und Pachtverträge und verzichten auf die Ausübung des ihnen gemäss Art. 261 OR teilweise zustehenden Kündigungsrechts.
- Der Vertrag sieht auch die Übertragung allfälliger Fahrnisbauten vor, soweit diese nicht einen besonderen Eigentümer haben.
- Die Kosten des grundbuchlichen Vollzugs werden von den Parteien zu gleichen Teilen getragen. Das Geschäft löst keine Grundstückgewinnsteuer aus (Art. 62d des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes des Bundes; SR 172.010).
- Es bestehen keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungsverträge, die zu übernehmen wären.
- Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Personal

Die Stadt übernimmt mit dem ETH-Lehrwald bzw. dem Forstwerkhof auch einen Teil des Betriebspersonals. Von den bisherigen 650 Stellenprozenten werden 380 Prozent plus eine Lehrperson im 3. Lehrjahr durch Grün Stadt Zürich übernommen. Die Personalübernahme wurde mit der Personalleitung der ETHZ und den Betroffenen einvernehmlich vereinbart. Die verbleibenden Mitarbeitenden werden ETHZ intern versetzt oder frühzeitig pensioniert. Die städtischen Anstellungsbedingungen sind für die übertretenden Mitarbeitenden gleichwertig zu jenen der ETHZ. Für die städtische Pensionskasse entstehen keine Zusatzkosten. Die von den Angestellten bei der ETHZ geleisteten Dienstjahre sollen im städtischen Anstellungsverhältnis vollumfänglich angerechnet werden. Diese Anrechnung der Dienstjahre verursacht während der nächsten fünf Jahre maximale Kosten im Betrag von Fr. 7500.–.

Kosten

Die Parteien haben sich auf einen Preis von Fr. 1.– pro Quadratmeter Wald geeinigt. Dieser im Verhältnis zum Marktpreis eher tiefe Preis rechtfertigt sich angesichts der Grössenordnung der Transaktion.

Objektkredit

Der für den Erwerb bzw. Tausch erforderliche Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	in Fr.	Total Fr.
Kauf Waldfläche von der Eidgenossenschaft		1 918 163
Kauf Immobilien von der Eidgenossenschaft		1 900 000
Kauf Forstfahrzeug, Maschinen, Mobiliar und Archiv von der ETHZ		600 000
Tausch von Waldflächen zwischen Kanton und Stadt:		
- Kauf Waldflächen vom Kanton	1 437 772	
- Verkauf Waldflächen an den Kanton	-660 950	776 822
Anpassung der Arbeitsplätze an die städtische Infrastruktur		80 000
Diverse Abwicklungskosten		100 000
Total Objektkredit		5 374 985

Der Objektkredit von Fr. 5 374 985.– ist dem Gemeinderat zur Bewilligung vorzulegen.

Die Maschinen, das Mobiliar und das Archiv zum Kaufpreis von Fr. 600 000.– sollen gemäss Vertrag im Meldeverfahren nach Art. 38 MwStG übertragen werden. Somit wird keine Mehrwertsteuer geschuldet.

Budget 2011

Der Vollzug des Kauf- und Tauschvertrages löst in der Investitionsrechnung 2011 folgende Bewegungen aus:

Bezeichnung	in Fr.	Total Fr.
Kauf Waldflächen		
- von der Eidgenossenschaft	1 918 163	
- vom Kanton Zürich	1 437 772	3 355 935
Kauf Immobilien von der Eidgenossenschaft		1 900 000
Kauf Forstfahrzeug von der ETHZ		150 000
Anteil diverse Abwicklungskosten (30 %)		30 000
Total Belastung Investitionsrechnung 2011		5 435 935

Die Investitionssumme von Fr. 5 435 935.– ist im Budget 2011 sowie im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2012 bis 2015 nicht enthalten und wird mit der II. Serie der Zusatzkreditbegehren 2011 angemeldet.

Der Vollzug des Kauf- und Tauschvertrages löst in der laufenden Rechnung 2011 folgende exogenen Kosten aus:

Bezeichnung	Total Fr.
Erstabschreibungen und Zinsen für den Wald	435 100
Erstabschreibungen und Zinsen Immobilien	244 200
Erstabschreibungen und Zinsen Forstfahrzeug	34 000
Anschaffung Mobiliar und Archiv	450 000
Anpassung der Arbeitsplätze an die städtische Infrastruktur	80 000
Anteil diverse Abwicklungskosten (70 %)	70 000
Buchgewinn durch den Verkauf von Wald an den Kanton ¹	- 659 836
Nettobelastung laufende Rechnung 2011	653 464

¹ Der Verkauf der städtischen Waldfläche von 660 950 m² zu einem Buchwert von Fr. 1114.– aus dem Verwaltungsvermögen generiert einen Buchgewinn von Fr. 659 836.–.

Die Nettobelastung von Fr. 653 464.– ist im Budget 2011 nicht enthalten und wird mit dem Trimesterbericht II 2011 angemeldet.

Folgekosten

Die jährlichen Kapitalkosten einer Investition von Fr. 5 435 935.– betragen rund Fr. 543 594.– (10 Prozent).

Es ist mit folgenden betrieblichen Folgekosten zu rechnen:

Bezeichnung	Total Fr.
Personalkosten (inkl. allfälliger Anrechnung der Dienstjahre)	350 000
Sachaufwand (inkl. IT-Kosten)	320 000
Erträge (Holzverkauf, Erträge aus Dienstleistungen)	- 400 000
Wegfall Beiträge Unterhalt Biketrail und Schlittelweg	- 100 000
Zinsen/Abschreibungen	545 000
Mehraufwand	715 000

Die Folgekosten sind im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2012 bis 2015 eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- Für den Kauf des auf Stadtgebiet gelegenen rund 192 ha umfassenden ETH-Lehrwaldes, samt einem Forstwerkhof und Forsthaus mit Anbau sowie dazugehörenden Maschinen, Mobiliar und einem Archiv sowie für den Tausch von verschiedenen Waldflächen zwischen Kanton und Stadt (Kauf einer Waldfläche vom Kanton von total 1 437 772 m² in Wiedikon (Gänziloo), Hottingen (Adlisberg) und Schwamendingen/Oberstrass (Zürichberg) sowie Verkauf einer Waldfläche an den**

Kanton von insgesamt 660 950 m² in Höngg (Hönggerberg) und Affoltern (Katzensee), wird ein Objektkredit von Fr. 5 374 985.– bewilligt.

2. Der Kauf- und Tauschvertrag zur Neuordnung der Waldeigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse im Kanton Zürich zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft, der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich, dem Kanton Zürich und der Stadt Zürich vom 12. August 2011 wird genehmigt.
3. Die bei Vollzug des Kauf- und Tauschvertrages gemäss vorstehender Ziffer anzutretenden Waldflächen werden in das Verwaltungsvermögen aufgenommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy