

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 301/2006

Sitzung vom 10. Januar 2007

20. Anfrage (Liegenschaftshandel des Kantons Zürich mit der Flughafen Zürich AG)

Kantonsrat Thomas Hardegger, Rümlang, hat am 23. Oktober 2006 folgende dringliche Anfrage eingereicht:

Der Kanton Zürich besitzt in den Gemeinden rund um den Flughafen viele Liegenschaften. Obwohl die Entwicklung des Flughafens und seines Entwicklungsgebietes erst mit der Festlegung des SIL-Objektblattes und der Bestimmung der Betriebsvarianten – und damit die mögliche Nutzung der Grundstücke – festgelegt wird, finden offenbar zwischen dem Kanton Zürich und der Flughafen Zürich AG laufend Verhandlungen und Besitzübertragungen statt. Da die Landbesitzverhältnisse allenfalls auch den SIL-Prozess beeinflussen können, sind die Vorgänge von grossem öffentlichem Interesse.

Ich bitte deshalb den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Landverkäufe haben in den Jahren seit der Privatisierung zwischen dem Kanton Zürich und der Flughafen Zürich AG stattgefunden? (Gemeinde, Jahr, Preis, vorgesehene Nutzung)
2. In welchen Gemeinden stehen Besitzübertragungen an, und aus welchen Gründen?
3. Sind seit 2003 Kaufbegehren der Flughafen Zürich AG beim Kanton eingetroffen, welche der Kanton nicht behandelt hat? Wenn ja, warum?

Mit der Privatisierung des Flughafens wurde vom Kantonsrat auch die Auflösung des Fluglärmfonds beschlossen und die Liegenschaften darin sollten als Paket der Flughafen Zürich AG verkauft werden. Auf Ersuchen der Flughafen Zürich AG im Juni 2003 wurde diese aus der Kaufverpflichtung entlassen. Die strategische und wirtschaftliche Bedeutung der diversen Liegenschaften untereinander liegen z. T. sehr weit auseinander. Darum wurden die Liegenschaften als Paket bewertet und zum Verkauf bestimmt. Damit sollte verhindert werden, dass der Flughafen nur die «Filetstücke» herauspickt und die «schlechteren» Liegenschaften beim Kanton bleiben.

4. Sind seit 2003 Liegenschaften des Fluglärmfonds verkauft worden oder stehen Verkäufe zur Diskussion?
5. Haben die «Paketlösung» und die Bewertungsgrundlagen aus den Jahren 1999 und 2000 noch Gültigkeit?
6. Der Auflösung des Fluglärmfonds mit der Veräusserung des Liegenschaftenspakets liegt ein Kantonsratsbeschluss zu Grunde. Würde die Aufsnürung des Pakets bzw. eine Neubewertung wiederum dem Kantonsrat zur Beurteilung vorgelegt?
Gegenwärtig wird mit der Einrichtung des Immobilienamts auch eine neue Liegenschaftenstrategie bestimmt. Liegenschaften, die für den Kanton keine strategische Bedeutung besitzen, sollen veräussert werden.
7. Werden diese Liegenschaften öffentlich zum Verkauf angeboten? Besitzt dabei die Flughafen Zürich AG ein Vorkaufsrecht oder eine andere Sonderstellung?
8. Wie und von wem werden die Bewertungen der zum Kauf angebotenen Grundstücke vorgenommen? Welche Rolle spielen dabei die Entwicklungsszenarien der Flughafen Zürich AG?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Thomas Hardegger, Rümlang, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Folgende Landverkäufe/-geschäfte zwischen der Flughafen Zürich AG (FZAG) und dem Kanton Zürich haben zwischen dem 1. Januar 2002 und dem 12. Dezember 2006 stattgefunden:

Gemeinde	Datum	Preis	Vorgesehene Nutzung	Grundstück(e) / Details
Kloten	1. Juli 2002	Abtretung gegen Realersatz	Strassenausbau/Kreisell	– Strassenfondsgrundstück – 62 m ²
Rümlang	2. August 2002	104 377 m ² à Fr. 11/m ² Fr. 1 148 147	Instrumentenlandesystem der Piste 28 (ILS 28) / Retentionsfilterbecken	– Grundstücke des allgemeinen Finanzvermögens – Landwirtschaftsland – Parzellen Kat.-Nrn. 4531, 4533 und 4542
Rümlang	3. Februar 2003	272 m ² à Fr. 10/m ² Fr. 2720	Zufahrt für Werkhof und Verwaltungsgebäude der FZAG	– Strassenfondsgrundstück – weiterhin öffentliche Wegrechte zu Gunsten Kanton Zürich
Kloten	6. April 2005	2136 m ² à Fr. 600/m ² Fr. 1 281 600	Tankstellenareal	– Strassenfondsgrundstück
Rümlang	7. Oktober 2005	1320 m ² à Fr. 11/m ² Fr. 14 520	Verkauf von FZAG an Kanton/AWEL für die Verlegung des Glattuferweges	– Verwaltungsvermögen – Kat.-Nr. 4533 – Vollzug pendent
Kloten	8. Dezember 2005	Flächengleicher, entschädigungs- loser Land- abtausch	Landseitiger Verkehr / Glattalbahh	– Verwaltungsvermögen – je 28 154 m ²

Zu Frage 2:

Strassenfondsgrundstücke

Stadt Kloten: Im Rahmen des Projekts Fusionsrestanzen hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 8. März 2006 die Baudirektion zusammen mit der Justizdirektion und der Volkswirtschaftsdirektion beauftragt, die im Zusatzvertrag zum Fusionsvertrag mit der Flughafen Zürich AG vereinbarten Grundbuchtransaktionen umzusetzen. Der in der Stadt Kloten liegende Bauinstallationsplatz Nord wird dabei in zwei Parzellen aufgeteilt. Die eine Parzelle wird mit dem in der Gemeinde Rümlang liegenden Flughafengefängnis samt Erweiterungsfläche entschädigungslos und flächengleich (11 720 m²) getauscht, während die verbleibende Parzelle von 24 478 m² zu dem bei der Fusion bezüglich des Bauinstallationsplatzes Nord eingesetzten Landpreis von Fr. 20/m² an die Flughafen Zürich AG verkauft wird. Dabei handelt es sich um den Vollzug einer offen gebliebenen Pendenzaus der Privatisierung.

Zu Frage 3:

Folgende Kaufbegehren der FZAG sind eingetroffen (alles Grundstücke des ehemaligen Fluglärmfonds): In der Stadt Kloten: Kat.-Nrn. 5772, 5774, 5775 und 5778 mit insgesamt 20 678 m² beabsichtigt die FZAG zu Arrondierungszwecken zu erwerben. In der Gemeinde Rüm-

lang möchte die FZAG Kat.-Nr. 5525 mit 20097 m² für die Installation des Instrumentenlandesystems der Piste 28 (ILS 28) erwerben. Dieses Grundstück wurde in der Zwischenzeit der FZAG verpachtet und die FZAG hat darauf die entsprechenden Anlagen installiert. Diese Kaufbegehren wurden nicht behandelt, weil sich diese Grundstücke nicht auf der Veräusserungsliste des Regierungsrates befinden (vgl. dazu Beantwortung von Frage 6) und weil keine zeitliche Dringlichkeit besteht.

Zu Frage 4:

Seit 2003 sind folgende Liegenschaften aus dem Fluglärmfonds verkauft worden oder es stehen Verkäufe an:

Gemeinde Oberglatt: Kat.-Nr. 834 mit einer Fläche von 4187 m² wurde zum Preis von Fr. 5.50/m² (total: Fr. 23029) an einen Landwirt verkauft.

Stadt Kloten: Das Grundstück Kat.-Nr. 5908 mit 4031 m² soll zum Preis von Fr. 770/m² (total: Fr. 3103870) an eine private Firma verkauft werden. Dieses Grundstück soll als Parkplatz genutzt werden für ein auf dem privaten Nachbargrundstück zu errichtendes Verkaufsgeschäft (rund 1300 m² Verkaufsfläche).

Gemeinde Höri: Bei Parzellen Nrn. 81, 82 und 83 mit insgesamt 9802 m² à Fr. 350/m² (total: Fr. 3430700) ist der Verkauf vorgesehen an eine Genossenschaft, die auf diesem Land eine Gewerbenutzung für Dorfladen / Fachmarkt / landwirtschaftliche Produkte / Tankstelle vorsieht.

Gemeinde Rümlang: Bauland, Zone IG IV, Kat.-Nr. 5471 mit 13773 m². Vorgesehen ist die Abgabe im Baurecht für die ausschliessliche Nutzung zu Gewerbezwecken. Ein aktuelles Bewertungsgutachten der Schätzungsabteilung der Zürcher Kantonalbank liegt vor. Die weiteren Abklärungen bezüglich konkreter Nutzung sind im Gange.

Zu Frage 5:

Die Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds befinden sich heute im allgemeinen Finanzvermögen. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Struktur dieses Portfolios innerhalb des allgemeinen Finanzvermögens steht eine Paketlösung nicht mehr zur Diskussion, denn es dürfte sich kaum ein Investor finden, der diese sehr unterschiedlich gelagerten Immobilien kauft. Die Bewertungsgrundlagen aus den Jahren 1999 und 2000 haben keine Gültigkeit mehr. Einerseits hat sich seither die Immobilienmarktlage verändert und andererseits hat die technische Entwertung der bebauten Grundstücke (trotz regelmässigen Unterhaltsinvestitionen) zugenommen.

Zu Frage 6:

Da sich die Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds in der Zwischenzeit im allgemeinen Finanzvermögen befinden (weshalb «das Paket aufgeschnürt ist»), wird eine Neubewertung einzelner Liegenschaften nicht mehr dem Kantonsrat unterbreitet.

Der Regierungsrat hat am 12. Juli 2006 die Eckwerte der Anlage- und Veräusserungspolitik für die Liegenschaften des Finanzvermögens festgelegt. Die Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds sind als Bestandteil der Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens durch die Immobilienverantwortlichen des Kantons nach Massgabe dieser Eckwerte zu behandeln. Im Rahmen der genannten Eckwerte hat der Regierungsrat auch das Verfahren festgelegt. Danach wird dem Regierungsrat jährlich eine so genannte Veräusserungsliste unterbreitet, die zuvor den Direktionen in einem Mitberichtsverfahren zur Prüfung hinsichtlich ihres Liegenschaftenbedarfs unterbreitet wurde.

Zu Frage 7:

Liegenschaften des Finanzvermögens, die veräussert werden können, werden in der Regel öffentlich zum Verkauf angeboten. In Ausnahmefällen, insbesondere falls die Beamtenversicherungskasse am Kauf einer solchen Liegenschaft Interesse hat, kann auf die öffentliche Ausschreibung verzichtet werden. In solchen Fällen wird ein neutrales Bewertungsgutachten erstellt.

Die FZAG hat weder ein Vorkaufsrecht noch eine andere Sonderstellung.

Zu Frage 8:

Die Bewertungen werden grundsätzlich von den Fachpersonen der Abteilung Landerwerb des Immobilienamtes, nach Massgabe der Marktvergleichswerte bezogen auf die vorgesehene Nutzung, vorgenommen. In aller Regel wird jedoch bei Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds zusätzlich ein Gutachten der Schätzungsabteilung der Zürcher Kantonalbank eingeholt.

Bei der Bewertung der Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds spielen die Entwicklungsszenarien des Flughafens Zürich AG eine untergeordnete Rolle. Sämtliche Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Es muss daher längerfristig mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wegen Fluglärms gerechnet werden. Diesem Umstand wird bei der Bewertung in immobilienökonomischer Hinsicht Rechnung getragen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi