

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 356/2010

Sitzung vom 9. Februar 2011

127. Anfrage (Verkauf von kantonalem Bauland aus dem Strassenfonds)

Kantonsrat Peter Schulthess, Stäfa, und Kantonsrätin Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, haben am 29. November 2010 folgende Anfrage eingereicht:

In Stäfa verkauft der Kanton derzeit Bauland, das er vor Jahren für die Erstellung einer geplanten Strasse vorsorglich kaufte. Mittlerweile ist die entsprechende Strasse längst aus dem Verkehrsrichtplan gestrichen. Der Kanton verkauft an den Meistbietenden und kurbelt damit die Bodenspekulation mit an, was zu verteuertem Bauen und erhöhten Mietzinsen führt. Eine Gemeinde kann sich nicht beteiligen am Bietverfahren um das höchste Angebot, will sie sich die Möglichkeit erhalten, das Land für günstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Kanton vertritt die Haltung, dass dieses Geld in den Strassenfonds gehöre, da es mit dessen Mitteln erworben worden sei. Deshalb müsse der höchstmögliche Erlös erwirkt werden. Andererseits vergünstigt der Kanton (aus einem anderen Fonds) die Baukosten von Wohnbauten im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus, um zu ermöglichen, dass es gerade in jenen Gemeinden, wo das Preisniveau von Mietwohnungen zu hoch ist, auch Wohnmöglichkeiten für wenig Verdienende gibt. Dieses Verhalten des Kantons wirkt widersprüchlich.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Trifft es zu, dass aus Mitteln des Strassenfonds gekauftes Land zu Höchstpreisen verkauft werden soll, wenn man es für den ursprünglichen Zweck nicht mehr braucht?
2. Auf welche Rechtsgrundlage bzw. welchen Erlass stützt sich diese Haltung? Was ist der Hintergrund dieses Erlasses?
3. Wie viele solche Landverkäufe aus dem Strassenfonds erfolgten in den letzten 5 Jahren und wo?
4. Wäre solches Land nicht ein Hebel für den Kanton, in einer Gemeinde der Durchsetzung öffentlicher Interessen zu dienen (dazu wurde es ja schliesslich seinerzeit gekauft) oder dies der Gemeinde durch Gewährung günstiger Konditionen zu ermöglichen?

5. Warum genügt dem Kanton für die Anrechnung überschüssigen Landes im Strassenfonds nicht eine marktübliche Verzinsung des damals investierten Kapitals, um zu vermeiden, durch einen Verkauf an den Meistbietenden der Spekulation in einer Gemeinde Vorschub zu leisten? Speziell angesichts der horrenden Landpreisentwicklung insbesondere im Zürichsee-Raum?
6. Wären nicht auch andere Formen der Landverwertung denkbar wie Abgabe im Baurecht mit Gutschrift des Baurechtszinses in den Strassenfonds? Abgabe im Baurecht für bestimmte, im öffentlichen Interesse liegende Aufgaben u. a. auch Standortmarketing?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Peter Schulthess, Stäfa, und Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Der Regierungsrat hat bereits mit der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 116/2009 betreffend Praxis des Kantons Zürich beim Immobilienverkauf die Situation ausführlich dargestellt. Es trifft zu, dass an veräusserbaren kantonalen Grundstücken ein grosses Interesse besteht. So kommt es immer wieder zu Anfragen von Gemeinden, Genossenschaften, Vereinen oder auch Privaten für den Erwerb von Grundstücken unter dem Verkehrswert. Immobilien sollen jedoch in der Regel zum Verkehrswert veräussert werden.

Zu Frage 1:

Land im Strassenfonds wird veräussert, wenn es nicht mehr für den ursprünglichen und auch nicht für andere staatliche Zwecke benötigt wird. Die Veräusserung erfolgt grundsätzlich dem höchsten Angebot.

Zu Frage 2:

§ 33 Abs. 4 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 (CRG; LS 611) hält fest, dass Wertgewinne aus vorsorglich in den Strassenfonds erworbenen Liegenschaften dem Fonds gutgeschrieben werden. Diese Bestimmung lässt sich auf das in Art. 70 Abs. 2 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV; LS 101) verankerte Prinzip der Sparsamkeit des Verwaltungshandelns zurückführen. Die Kompetenz des Regierungsrates zur Veräusserung von Liegenschaften ergibt sich aus § 58 Abs. 1 lit. a CRG. Die Praxis der Veräusserung von Immobilien an Dritte zum Verkehrswert stützt sich auf § 56 Abs. 3 CRG.

Zu Frage 3:

In den Jahren 2005 bis 2010 wurden 19 Grundstücke mit einer Fläche von über 500 m² für mehr als Fr. 100000 aus dem Strassenfonds an Private veräussert. Die Grundstücke liegen in den Gemeinden Adliswil, Bachenbülach, Bassersdorf, Bubikon, Hausen a. A., Hettlingen, Hinwil, Opfikon, Pfäffikon, Richterswil, Russikon, Schlieren, Unterstammheim, Uster, Volketswil, Wädenswil, Wald und Zumikon.

Zu Frage 4:

Der Regierungsrat hat zu dieser Frage bereits ausführlich Stellung genommen und verweist deshalb auf die Beantwortung der Fragen 4 und 5 der Anfrage KR-Nr. 116/2009. Diese Ausführungen haben nach wie vor Gültigkeit. Wenn für die Förderung kommunaler Immobilienprojekte mehr Mittel eingesetzt werden sollen, sind dafür zuerst die notwendigen gesetzlichen Grundlagen zu schaffen.

Es stehen sich, was die Nutzung des knappen Bodens betrifft, überdies verschiedene Interessen gegenüber. So sind Wohnungen für gute Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, den Mittelstand, für tiefe Einkommenschichten, für Junge, Lernende, Studierende, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen gesucht. Weiter sind günstige Gewerberäume und Ateliers rar und die Liste liesse sich fast beliebig fortsetzen. Der Kanton verfügt nicht über genügend Grundstücke, um all diese Bedürfnisse abzudecken. Eine vergünstigte Zuteilung von Grundstücken durch den Regierungsrat an eine dieser Interessengruppen ohne klare gesetzliche Grundlage lässt sich mit dem Gesetzmässigkeitsprinzip, dem Gleichbehandlungsprinzip und dem Willkürverbot nicht vereinbaren.

Zu Frage 5:

Wie vorstehend ausgeführt, besteht kein Anlass, von der Regel der Veräusserung an die oder den Meistbietenden abzuweichen. Dabei ist es gleichgültig, ob ein Einschlag auf den Verkehrswert gewährt oder der damalige Kaufpreis aufgezinnt wird.

Im Übrigen teilt der Regierungsrat die Auffassung der Anfragenden nicht, wonach durch den Verkauf an die oder den Meistbietenden der Spekulation in einer Gemeinde Vorschub geleistet wird. Mit der Veräusserung von Grundstücken leistet der Kanton vielmehr einen Beitrag dazu, die grosse Nachfrage zu befriedigen und das Angebot auszuweiten. Wegen der hohen Preise hat eine Käuferin oder ein Käufer heute ein grosses Interesse daran, sein Grundstück möglichst rasch zu überbauen, damit ihrem bzw. seinem Kapitaleinsatz auch ein Ertrag gegenübersteht. Der Erwerb von Bauland zu Spekulationszwecken ist wegen der hohen Grundstücksgewinnsteuern für kurzfristigen Besitz nicht attraktiv.

Zu Frage 6:

Auch bei Abgaben von Grundstücken im Baurecht soll die oder der Meistbietende den Zuschlag erhalten. Der Baurechtszins ist in der Regel ebenfalls durch eine öffentliche Ausschreibung zu ermitteln. Sachliche Gründe für eine Abweichung von diesem Prinzip bestehen nicht.

Bisher wurden vereinzelt Grundstücke im Baurecht abgegeben. Dies erfolgte insbesondere, sofern mittel- oder langfristig einem Verkauf eigene Bedürfnisse entgegenstanden. Die Einräumung von Baurechten aus fiskalischen Interessen anstelle von Verkäufen führt zu einer unerwünschten Verdrängung des privaten Grundeigentums, weshalb Zurückhaltung angezeigt ist. Überdies erschweren Baurechte die Handelbarkeit von Grundstücken, was wiederum zu einer zusätzlichen Verengung des Liegenschaftsmarktes führt.

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

Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:
Hösli