

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 344/2010

Sitzung vom 9. Februar 2011

**124. Anfrage (Bau von Alterswohnungen in der Zone  
für öffentliche Bauten [§ 60 Abs. 2 PBG])**

Die Kantonsrätinnen Maria Rohweder-Lischer, Uetikon a.S., und Françoise Okopnik, Zürich, sowie Kantonsrat Andreas Wolf, Dietikon, haben am 22. November 2010 folgende Anfrage eingereicht:

Das heute gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) vom 7. September 1975 sieht vor, dass die Gemeinden eine Zone für öffentliche Bauten (ZöB) auscheiden. Zulässig sind folglich nur Bauten und Anlagen, die der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen oder einen öffentlichen Zweck erfüllen. Nach heutiger kantonaler Gesetzesregelung ist es einerlei, ob als Bauherrschaft die öffentliche Hand oder Private auftreten. Der Wohnungsbau gilt dabei nicht als öffentlicher Zweck, während der Bau von Alterswohnungen zu den öffentlichen Zwecken gezählt werden kann (§ 60 Abs. 2 PBG).

Wir fragen den Regierungsrat an:

1. Ist dem Regierungsrat bekannt, ob und an wen Grundstücke in den ZöB seit 1.2.1992 (letztmalige Änderung von § 60 Abs. 1 und 2 PBG) verkauft worden sind?
2. Verblieben diese Grundstücke seither in der ZöB oder wurde der kommunale Zonenplan anschliessend angepasst?
3. Welche Preise wurden für das Land bezahlt? Welche Renditen werden aus den Liegenschaften erwirtschaftet?
4. Welche Aufgaben – von öffentlichem Interesse – üben öffentlich-rechtliche Eigentümer heute in der ZöB aus?
5. Welche Nutzungen üben private Eigentümer auf den ZöB aus?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Maria Rohweder-Lischer, Uetikon a.S., Françoise Okopnik, Zürich, und Andreas Wolf, Dietikon, wird wie folgt beantwortet:

### Zu Frage 1:

Liegenschaften, die nicht für die Erfüllung staatlicher Aufgaben beansprucht werden und für den Kanton aus strategischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr interessant sind, werden veräussert. In seltenen Fällen erfüllen Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten diese Voraussetzungen. Käufer dieser Liegenschaften sind Standortgemeinden, Zweckverbände oder der Bund. Möglich sind auch private Käufer, die öffentliche Aufgaben erfüllen. Seit dem 1. Februar 1992 wurden nur vereinzelt Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten veräussert. Über die genaue Anzahl und die Vertragsbestimmungen der Veräusserung dieser Grundstücke können keine Angaben gemacht werden, weil beim Verkauf von Grundstücken deren Zonenzugehörigkeit nicht systematisch erfasst wird.

### Zu Frage 2:

Nach Veräusserung kantonaler Grundstücke wird deren Zonenzugehörigkeit nicht weiterverfolgt. Bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse sind Anpassungen der kommunalen Zonenpläne vorzunehmen (Art. 21 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700]). Diese fallen gemäss § 45 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) in die Zuständigkeit der Gemeinde und bedürfen der Genehmigung des Kantons (Art. 26 Abs. 1 RPG). Angaben darüber, bei wie vielen Grundstücken solche Änderungen notwendig waren, liegen nicht vor.

### Zu Frage 3:

Grundsätzlich werden Liegenschaften zum Verkehrswert an Dritte veräussert. In der Regel erfolgt die Veräusserung an die oder den Meistbietenden. Die Zone für öffentliche Bauten nimmt unter den Bauzonen eine Sonderstellung ein. Mit der Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten wird ein Grundstück dem Liegenschaftsmarkt und den Werteeinflüssen von Angebot und Nachfrage praktisch entzogen. Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten werden in der Regel nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern direkt verkauft. Die Nutzungsmöglichkeiten werden auf die zonengemässe Zweckbestimmung beschränkt. Daraus ergeben sich für die Preisbestimmung besondere Verhältnisse. Zur Preisermittlung werden Vergleichspreise von Verkäufen für Land in der Gewerbezone herangezogen, von denen unter Berücksichtigung der Lage, Grösse und der konkreten Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks ein angemessener Abzug vorgenommen wird. Letztlich ist die Preisfestsetzung Ergebnis der Verhandlungen mit dem entsprechenden Käufer.

Der Zone für öffentliche Bauten werden Grundstücke zugewiesen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Sie dienen betrieblichen Zwecken. Diese erzielen in der Regel keine Rendite.

Zu Frage 4:

Öffentliche Aufgaben sind in Verfassung und Gesetzgebung umschriebene Staatsaufgaben. Im Sinne von § 60 Abs. 1 PBG sind mögliche öffentliche Aufgaben der Betrieb von Schulen, Spitälern, Heimen, Gefängnissen und Verwaltungsbauten. Solche Aufgaben sind nicht abschliessend definiert.

Zu Frage 5:

Gestützt auf Art. 98 der Kantonsverfassung (KV, LS 101) kann die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe auch an Dritte übertragen werden, sofern dies in einem Gesetz oder in der Gemeindeordnung geregelt ist. Private Institutionen können auf Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten somit im beschriebenen Rahmen dieselben Nutzungen wie die öffentliche Hand ausüben.

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

Vor dem Regierungsrat  
Der stv. Staatsschreiber:  
**Hösli**