

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 90/2010

Sitzung vom 5. Mai 2010

676. Dringliche Anfrage (Spekuliert die Credit Suisse mit Bauernland?)

Kantonsrätin Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, sowie die Kantonsräte Ralf Margreiter, Zürich, und Johannes Zollinger, Wädenswil, haben am 12. April 2010 folgende dringliche Anfrage eingereicht:

Das Bockengut ist ein Landsitz in der Gemeinde Horgen. Die Familie Schwarzenbach-Wille baute das Bockengut 1911–1912 zu einem stattlichen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb aus. Später wurde das Gut vom Kanton Zürich übernommen und der Gutsbetrieb verpachtet. Mitte der 90er-Jahre verkaufte der Kanton das Gut an die Credit Suisse. Der Gutsbetrieb wird seit 1986 von der Familie Vögeli betrieben. Nachdem der Pachtvertrag gekündigt worden ist, soll die Familie Vögeli bis heute, 12. April 2010 vom Gut gewiesen werden. Die Credit Suisse will die Liegenschaft dem Vernehmen nach für zusätzlichen Wohnraum und andere nicht landwirtschaftliche Bedürfnisse umnutzen. Dieses Vorhaben bedingt die Entlassung des Gebäudeensembles aus dem bäuerlichen Bodenrecht. Damit verbunden dürfte der Wert des Grundstückes eine massive Aufwertung erfahren.

Wir fragen der Regierungsrat an:

1. Für wie viele Millionen hat der Kanton das Bockengut 1996 der damaligen SKA (heute Credit Suisse) verkauft? Wie ist der Preis ermittelt worden?
2. Zu welchen weiteren nicht monetären Bedingungen hat die Credit Suisse das Bockengut übernommen?
3. War beim Kauf schon die Rede davon, dass die Credit Suisse den Landwirtschaftsbetrieb aufgeben möchte? Hat der Kanton Zusagen im Hinblick auf eine allfällige Umnutzung gemacht?
4. Waren Ausnahmestimmungen erforderlich, damit die Credit Suisse im unteren Bereich des Bockengutes ihr Ausbildungszentrum/Seminar-Restaurant und -Hotel hatte realisieren können?
5. Das 1996 von der SKA gekaufte Bockengut umfasste 27,4 Hektaren. Heute besitzt die Credit Suisse noch rund 17 Hektaren. Wurden die rund 10 Hektaren verkauft? Wenn ja, an wen und zu welchem Preis? Wurden diese rund 10 Hektaren ein-, um- oder aufgezont? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt, vor oder nach der Handänderung?

6. Welche Wertsteigerung erfährt die Liegenschaft Bockengut als Ganzes durch die Aufhebung des Bockengutes als eigenständigen Bauernbetrieb (Verkehrswert und Schätzung Marktwert per 1.6.2010 und im Vergleich zum Kaufpreis, den die Credit Suisse dem Kanton bezahlt hatte)?
7. Welche Wertsteigerungen erfahren die einzelnen Gebäude (Wohnhaus und Ökonomiegebäude), wenn sie aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden (Verkehrswert und Schätzung Marktwert per 1.6.2010 und im Vergleich zum Kaufpreis, der den Gebäuden beim Verkauf an die Credit Suisse beigemessen worden ist)?
8. Teilt der Regierungsrat die Auffassung, dass Landwirtschaft und Naherholungsgebiete in dicht besiedelten Agglomerationen erhalten bleiben müssen? Und ist der Kanton Zürich entsprechend bereit, das Bockengut zurückzukaufen? Wenn ja, zu welchem Preis und wie begründet er seine Preisvorstellung? Wenn nein, warum will der Kanton die Option «Rückkauf» nicht prüfen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die dringliche Anfrage Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, Ralf Margreiter, Zürich, und Johannes Zollinger, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Der Kaufpreis betrug 24 Mio. Franken und beruhte auf einer Verkehrswertschätzung der kantonalen Liegenschaftenverwaltung (heute Immobilienamt).

Zu Frage 2:

Im Kaufvertrag wurde die Käuferin verpflichtet, die als Schutzobjekte im Sinne von § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) geltenden Gebäude zu erhalten. Zudem übernahm sie die bezüglich der Kaufobjekte bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse. Dazu gehörte insbesondere der frühestens auf 31. März 2004 kündbare Pachtvertrag mit Willi Vögeli.

Mit Verfügung des Landwirtschaftsamtes (heute Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft) vom 20. November 1995 wurde der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes Bockengut gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) bewilligt. Die Bewilligung war mit der Auflage verbunden, das Gewerbe langfristig (mindestens bis 31. März 2010) zu erhalten.

Zu Frage 3:

Da die Verpflichtung, den Betrieb bis mindestens 31. März 2010 als Ganzes zu erhalten, 1995 im Rahmen des Kaufs begründet wurde, war eine Aufhebung des Betriebes zu diesem Zeitpunkt kein Thema. Demzufolge bestand auch kein Anlass, Zusagen im Hinblick auf Umnutzungen zu machen.

Zu Frage 4:

Das Ausbildungs- und Begegnungszentrum der Credit Suisse wurde auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplanes Bocken erstellt. Dieser wurde am 26. März 1987 von der Gemeindeversammlung Horgen und am 9. November 1988 vom Regierungsrat genehmigt. Ausnahmebewilligungen waren nicht erforderlich.

Zu Frage 5:

Das Bockengut umfasst das Ausbildungs- und Begegnungszentrum, den Landwirtschaftsbetrieb sowie zwei seit Jahrzehnten nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnhäuser mit einer Gesamtfläche von 27,4 Hektaren. Es steht weiterhin vollständig im Eigentum der Credit Suisse. Mit Ausnahme des Landanteils im Gestaltungsplanperimeter befindet sich das ganze Areal in der Landwirtschaftszone. Die Credit Suisse hat weder Land verkauft, noch erfolgten seit 1995 Ein- oder Umzonungen.

Zu Fragen 6 und 7:

Zur Schilderung der Rechtslage kann auf die Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 287/2009 betreffend Darf die Credit Suisse den Bauernhof auf dem Bockengut in Horgen aufheben? verwiesen werden. Der Betrieb Bockengut gilt immer noch als landwirtschaftliches Gewerbe und untersteht somit weiterhin den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht. Auf 1. April 2010 ist vom Amt für Landschaft und Natur lediglich die parzellenweise Verpachtung des Landwirtschaftsbetriebes bewilligt worden. Die Bewilligung erfolgte gestützt auf Art. 31 Abs. 2^{bis} lit. b des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2), weil die Verpachtung dazu dient, andere landwirtschaftliche Gewerbe strukturell zu verbessern. Durch die parzellenweise Verpachtung entstehen keine Wertsteigerungen.

Zu Frage 8:

Die landwirtschaftliche Nutzung und die öffentliche Zugänglichkeit des Naherholungsraumes Bocken bleiben weiterhin erhalten. Die öffentlichen Fusswegrechte sind im Gestaltungsplan festgelegt. Angesichts der gegenwärtig angespannten Finanzlage des Kantons sind die beschränkten finanziellen Mittel gezielt für die öffentlichen Kernaufgaben einzu-

setzen. Die Erhaltung eines bestimmten landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht als solche zu qualifizieren. Ein Rückkauf des Bockenguts ist nicht vorgesehen.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi