

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 116/2009

Sitzung vom 17. Juni 2009

990. Anfrage (Praxis des Kantons Zürich beim Immobilienverkauf)

Kantonsrat Raphael Golta, Zürich, und Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, haben am 6. April 2009 folgende Anfrage eingereicht:

Der Kanton Zürich hat das Gebäude des ehemaligen Instituts für Biomedizinische Technik an der Moussonstrasse einem privaten Eigner verkauft – demnächst wird das Gebäude einem Neubau mit Luxuswohnungen weichen (TA vom 25. März 2009). Wäre die Liegenschaft der Stadt Zürich verkauft worden, so hätte dies die Möglichkeit geboten, die städtische Wohnbaupolitik gerade auch im Hochschulquartier zu stützen.

Da das Institut für Biomedizinische Technik kein Einzelfall zu sein scheint, stellen wir dem Regierungsrat folgende Fragen:

1. Wie viele Liegenschaften auf dem Gebiet der Stadt Zürich befinden sich im Immobilienbestand des Kantons / der Kantag? Wie viele sind in den letzten 10 Jahren auf dem Gebiet der Stadt Zürich verkauft worden?
2. Wie viele Liegenschaften in den übrigen Gemeinden des Kantons befinden sich im Immobilienbestand des Kantons / der Kantag? Wie viele sind in den letzten 10 Jahren in welchen Gemeinden verkauft worden?
3. In welchem Masse wurden die Stadt Zürich und die übrigen Gemeinden in den letzten 10 Jahren als Käufer berücksichtigt?
4. Welche Strategie unterliegt der Verkaufspraxis des Kantons bezüglich der Auswahl der Käufer?
5. Ist es richtig, dass der Kanton Immobilien auf dem Gebiet der Stadt Zürich und auch in anderen Gemeinden des Kantons nur an den Meistbietenden verkauft?
6. Ist es für den Regierungsrat denkbar, dass der Stadt Zürich und den anderen Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf Wohn- und Gewerbeimmobilien gewährt wird, um die Gemeinden bei der Realisierung ihrer Wohnbau- und Gewerbebaupolitik zu unterstützen?
7. Falls nein, weshalb nicht?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Raphael Golta, Zürich, und Elisabeth Derisiotis-Scherrer, Zollikon, wird wie folgt beantwortet:

Der Kanton ist Eigentümer einer Vielzahl von Liegenschaften. Die grosse Mehrheit davon ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, so zum Beispiel Schulen, Spitäler, Bezirksgebäude, Gefängnisse, Kirchen, Pfarrhäuser, Militär- und Polizeigelände, Universität, Zentralverwaltung, Wald, Strassen und Gewässer. Sie dienen somit unmittelbar öffentlichen Zwecken und sind dem Markt dauerhaft entzogen. Die Beantwortung der Anfrage wird folglich auf die Grundstücke beschränkt, die dem allgemeinen Finanzvermögen oder dem Strassenfonds zugeordnet sind und als solche grundsätzlich veräussert werden können, sofern sie nicht mehr für staatliche Zwecke benötigt werden (§ 58 Abs. 1 lit. a Gesetz über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006, CRG; LS 611). Diese Liegenschaften werden im Auftrag des Kantons durch die Kantag Liegenschaften AG bewirtschaftet. Auf den Einbezug der Liegenschaften des ehemaligen Fluglärmfonds wird mangels wesentlicher Veräusserungen ebenfalls verzichtet.

Zu Frage 1:

Auf dem Gebiet der Stadt Zürich befinden sich 29 Liegenschaften im Strassenfonds und 71 Liegenschaften im Finanzvermögen. In den letzten zehn Jahren sind in der Stadt Zürich zwei Liegenschaften aus dem Strassenfonds und 17 Liegenschaften aus dem Finanzvermögen verkauft worden.

Zu Frage 2:

In den übrigen Gemeinden des Kantons befinden sich 1956 Liegenschaften im Strassenfonds, (davon rund 1800 in der Landwirtschaftszone) und 266 (davon rund 160 in der Landwirtschaftszone) im Finanzvermögen. In den letzten zehn Jahren sind in 61 Gemeinden 147 Liegenschaften aus dem Strassenfonds und in 23 Gemeinden 40 Liegenschaften aus dem Finanzvermögen verkauft worden.

Zu Frage 3:

An die Stadt Zürich ist in den letzten zehn Jahren eine Liegenschaft aus dem Strassenfonds veräussert worden. Direkt an die übrigen Gemeinden sind 21 Liegenschaften aus dem Strassenfonds und vier Liegenschaften aus dem Finanzvermögen verkauft worden.

Zu Frage 4:

Die Strategie zur Verkaufspraxis ist dem Regierungsrat durch § 56 Abs. 3 CRG vorgegeben: Vermögenswerte werden zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann ein niedrigerer Wert festgelegt werden.

Der Regierungsrat entscheidet fallweise, ob vom Verkehrswert abgewichen werden soll. Da es sich bei dieser Bestimmung um die Ausnahme von der Regel (Veräusserung zum Verkehrswert) und überdies um eine Kann-Vorschrift handelt, wendet der Regierungsrat diese Bestimmung nur mit Zurückhaltung an. Bei der Veräusserung von Liegenschaften unter dem Verkehrswert zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben ist der Minderertrag einer Ausgabe im Sinne von § 34 CRG gleichzusetzen und bedarf nach § 35 CRG einer Rechtsgrundlage, eines Budgetkredits und einer Ausgabenbewilligung. Soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, hat die Veräusserung zum Verkehrswert zu erfolgen.

Die Festlegung von niedrigeren Werten darf überdies nicht zu verdeckten Subventionen führen. Soweit für die Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse Staatsbeiträge ausgerichtet werden, kann bei Liegenschaftsgeschäften nicht gleichzeitig vom Verkehrswert abgewichen werden, weil in diesen Fällen der Gesetzgeber die Höhe der Beiträge abschliessend geregelt hat. Dies ist insbesondere im Bereich der Wohnbauförderung der Fall (Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004; LS 841, Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990; LS 132.2). Die Veräusserung von kantonalen Liegenschaften an die Standortgemeinden unter dem Verkehrswert mit dem Zweck, die kommunale Wohnbaupolitik zu fördern, wäre somit nicht statthaft.

Zu Frage 5:

Der Regierungsrat setzt den Gesetzesauftrag von § 56 Abs. 3 CRG bei der Veräusserung von Grundstücken in der Regel durch öffentliche Ausschreibung und Zuschlag an den Meistbietenden um. Die Standortgemeinden werden jedoch üblicherweise vorgängig über die Verkaufsabsichten des Kantons informiert und erhalten Gelegenheit, eigene Bedürfnisse anzumelden. Grundstücke, die von Gemeinden, dem Bund oder anderen Körperschaften zur Erfüllung von Verwaltungsaufgaben benötigt werden, können zu einem angemessenen Preis ohne öffentliche Ausschreibung verkauft werden.

Wenn Liegenschaften zum Verkehrswert veräussert werden, kann auf eine öffentliche Ausschreibung unter anderem in den nachfolgenden Fällen verzichtet werden:

- Bei Restparzellen, die alleine nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind.
- Bei Teilparzellen, die zur Arrondierung von anstossenden Grundstücken benötigt werden.
- Wenn bei einer vorgängigen öffentlichen Ausschreibung kein ausreichendes Angebot eingereicht wurde.

Zu Fragen 6 und 7:

Mit einem Vorkaufsrecht räumt die Verkäuferin oder der Verkäufer dem Vorkaufsberechtigten das Recht ein, innert einer bestimmten Frist in einen Kaufvertrag mit allen Rechten und Pflichten einschliesslich des Kaufpreises einzutreten, den sie oder er mit einem Dritten über ein Grundstück abgeschlossen hat. Die oder der Vorkaufsberechtigte legt ihrem bzw. seinem Entscheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts die eigene Vorstellung über den Wert eines Grundstücks zugrunde. Mit anderen Worten wird sie oder er nur dann in den Kaufvertrag eintreten, wenn der Kaufpreis ihre oder seine Wertvorstellung des Grundstücks nicht übersteigt.

ImmobilienökonomInnen gehen heute mehrheitlich davon aus, dass ein Grundstück für eine potenzielle Käuferin oder einen potenziellen Käufer so viel Wert hat, wie es Nutzen erbringt bzw. erbringen kann. Private Investorinnen und Investoren können durch die von ihnen vorgesehene Nutzung eines Grundstücks regelmässig höhere Erträge erzielen als Gemeinden und sind aus diesem Grund auch in der Lage, höhere Preise zu bieten, weshalb der Vorkaufsfall selten eintreten dürfte. Im Übrigen steht es den Gemeinden frei, für öffentlich ausgeschriebene Grundstücke Angebote zu unterbreiten.

Die Einräumung von festen Vorkaufsrechten zugunsten der Gemeinden wäre überdies kaum mehr vom Wortlaut von § 56 Abs. 3 CRG gedeckt. Bei einer Gesetzesänderung wäre zudem noch die Frage der Gegenseitigkeit vertieft zu prüfen. Der Stadt Zürich oder anderen Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf Wohn- und Geschäftsliegenschaften einzuräumen, kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi