

Sitzung vom 15. April 2015

372. Anfrage (Baulandreserven im Eigentum des Kantons)

Kantonsrat Olivier Moïse Hofmann, Hausen a. A., Kantonsrätin Yvonne Bürgin, Rüti, und Kantonsrat Andreas Hauri, Zürich, haben am 2. Februar 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Im Besitze der Baudirektion befindet sich unüberbautes Bauland an zum Teil hervorragend erschlossener Lage.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele unüberbaute Bauparzellen und Quadratmeter befinden sich im Besitz der Baudirektion respektive des Kantons? (Allenfalls tabellarische Darstellung unterteilt nach Parzellengrösse)
2. Wie werden diese Grundstücke gegenwärtig genutzt? Welchen monetären und nicht monetären Ertrag werfen sie ab? (Allenfalls tabellarische Darstellung unterteilt nach Nutzungsart)
3. Wer ist für die Verwaltung dieser Grundstücke zuständig?
4. Welche Grundsätze zur Verwaltung werden angewendet?
5. Welche konkrete Strategie verfolgt der Regierungsrat mit diesen Grundstücken?
6. Bei welchen Grundstücken besteht (in welchem Zeitpunkt) Bedarf zur Eigennutzung?
7. Für wie viele Grundstücke bestehen Verträge oder Vorverträge zur Veräusserung oder Abgabe im Baurecht?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Olivier Moïse Hofmann, Hausen a. A., Yvonne Bürgin, Rüti, und Andreas Hauri, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Der Kanton ist Eigentümer einer Vielzahl von Liegenschaften, die sich über das gesamte Kantonsgebiet verteilen. Da sich die Anfrage auf «unüberbautes Bauland» beschränkt, sind für die Beantwortung folgende Rahmenbedingungen zu beachten: Die grosse Mehrzahl der unbebauten Grundstücke ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Dazu gehören z. B. Strassen, Gewässer, Waldflächen oder Grundstücke, die unter Schutz

stehen. Diese unbebauten Grundstücke befinden sich ausserhalb der Bauzone und fallen daher ausser Betracht. In den Bauzonen verfügt der Kanton, verteilt über das ganze Kantonsgebiet, über zahlreiche bebaute Grundstücke, die teils dem Verwaltungs- und teils dem Finanzvermögen zugeordnet sind. Auch diese sind bei der Beantwortung nicht zu berücksichtigen. Die Beantwortung beschränkt sich damit auf unbebaute, verhältnismässig rasch bebaubare Grundstücke in der Bauzone, die regelmässig dem Finanzvermögen zugeordnet sind.

Zu Frage 1:

Im Eigentum des Kantons befinden sich 416 unbebaute Grundstücke, die teilweise oder ganz der Bauzone zugeordnet sind. Sie umfassen eine Gesamtfläche von rund 1,3 Mio. m² und lassen sich, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, nach Grösse ordnen.

Grundstücksgrösse in m ²	Anzahl Grundstücke	Gesamtfläche in der Bauzone in m ²
bis 2000	295	169 200
2000 bis 5000	60	202 000
5000 bis 10 000	31	205 500
ab 10 000	30	720 600
Total	416	1 297 300

Zu Frage 2:

Die unbebauten Grundstücke in der Bauzone werden heute auf verschiedene Weise genutzt. Einzelne Grundstücke sind verpachtet und werden als Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet. Andere dienen als Lager- oder Parkplätze und werden für kantonale Zwecke genutzt oder sind an Dritte vermietet. Bei einigen der grössten, bisher nicht bebauten Grundstücke beteiligt sich der Kanton an planungsrechtlichen Verfahren. Diese dienen beispielsweise der Sicherstellung der Erschliessung, der planungsrechtlichen Anpassung an veränderte Bedürfnisse (Wohn- und Gewerbezone anstelle von Industriezone) und der Verbesserung der baulichen Ausnutzung (z. B. Regensdorf Kat.-Nr. 9162; Elgg, Kat.-Nr. 3935).

Zu Frage 3:

Die Liegenschaften des Finanzvermögens werden grösstenteils vom Immobilienamt der Baudirektion verwaltet. Dieses vertritt die Interessen des Kantons als Eigentümer (vgl. § 4 Immobilienverordnung, LS 721.1).

Zu Fragen 4 und 5:

Unbebaute Grundstücke dienen insbesondere als Reserveflächen oder Erweiterungsflächen für öffentliche Zwecke, wie beispielsweise Schulen, Spitäler oder Verwaltungsgebäude. Entsprechend stehen sie langfristig für keine anderen Nutzungen zur Verfügung. Die Nutzungen durch Dritte sind damit regelmässig zeitlich begrenzt. Dabei ist Wert darauf zu legen,

dass innert nützlicher Frist uneingeschränkt über die Grundstücke verfügt werden kann. Die Erzielung eines möglichst hohen Ertrages steht dabei nicht im Zentrum.

Die Grundstücke des Finanzvermögens werden zudem regelmässig dahingehend überprüft, ob sie langfristig für öffentliche Zwecke benötigt werden. Kann dies ausgeschlossen werden, können sie vom Regierungsrat zur Veräusserung freigegeben werden (vgl. § 58 Abs. 1 lit. a Gesetz über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 [CRG, LS 611]). Hinsichtlich der Liegenschaftsverkäufe wird auf die Ausführungen in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 116/2009 betreffend Praxis des Kantons Zürich beim Immobilienverkauf verwiesen.

Zu Frage 6:

Die öffentlichen Aufgaben des Kantons Zürich verändern sich laufend. Verschiedene Gründe, wie zusätzliche Aufgaben oder die Bevölkerungsentwicklung, führen dazu, dass die Infrastruktur des Kantons den veränderten Gegebenheiten angepasst werden muss. Damit der Kanton Zürich auf Veränderungen reagieren und die benötigte Infrastruktur zeitnah bereitstellen kann, ist er insbesondere auf unbebaute Reserveflächen in seinem Eigentum angewiesen. Dabei stehen Grundstücke in Gemeinden mit Zentrumsfunktionen oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Verwaltungseinrichtungen im Vordergrund. Neben der Verwendung für den Eigengebrauch dienen Grundstücke aber auch für Landtauschgeschäfte oder als Realersatz bei eigentumsrechtlichen Eingriffen.

Zu Frage 7:

Der Kanton Zürich verfügt nicht über derart umfangreiche unbebaute Landreserven, dass sich eine aktive Baurechtspolitik aufdrängen würde. Die Landreserven sollen regelmässig zeitnah zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung stehen. Da Baurechtsverträge eine Grundstücksnutzung durch den Kanton Zürich für mehrere Jahrzehnte ausschliessen, schliesst der Kanton mit Privaten eher selten Baurechtsverträge über unbebaute Grundstücke ab. Eine Abgabe im Baurecht oder ein Verkauf wird zudem jeweils im konkreten Einzelfall geprüft. Entsprechend bestehen gegenwärtig lediglich für rund zwölf Grundstücke Verträge zur Veräusserung oder Abgabe im Baurecht.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi