

Sitzung vom 15. März 2006

409. Anfrage (Landverkauf zum Vorzugspreis in Dällikon)

Die Kantonsräte Thomas Weibel, Horgen, und Thomas Maier, Dübendorf, haben am 19. Dezember 2005 folgende Anfrage eingereicht:

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 genehmigte die Gemeindeversammlung den Landkauf von rund 20000 m² Industrieland vom Kanton. Der Preis von Fr. 190/m² wurde von der Gemeinde als Vorzugspreis eingestuft und entspricht offensichtlich nicht dem Marktpreis. Hauptargumente des Finanzvorstandes: sehr tiefer Landpreis, da der Kanton Zürich diesen für die Expressstrasse Furttal reservierte Landstreifen los sein möchte und die Gemeinde damit die Möglichkeit hat, den Baurechtsnehmern der anstossenden Parzellen das Land ebenfalls im Baurecht abzugeben. Dieser Antrag wurde diskussionslos angenommen. Das Geschäft wurde aber durch den Gemeinderat nicht vollzogen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005 ein neuer Antrag mit dem folgenden Inhalt gestellt:

- Kauf einer Teilfläche (Kat.-Nr. 2682) von 9119 m² zum Preis von Fr. 190.
- Das verkehrstechnisch attraktivste Land Kat.-Nr. 2768 von 6856 m² soll vom Kanton Zürich direkt an den Anstösser Gastrostar zum selben Vorzugspreis von Fr. 190/m² verkauft werden.
- Das unattraktivste Reststück, das kaum zu erschliessen ist, bleibt beim Kanton.

Mit diesem von der Gemeindeversammlung gegen den Antrag der RPK beschlossenen Entscheid entgeht dem Kanton ein Betrag von rund einer Mio. Franken. Das Geschäft wurde auf Basis der unvollständigen und einseitigen Fakten des Finanzvorstehers und den Voten von am Geschäft beteiligten Bankenvertretern diskussionslos genehmigt.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis von diesem Geschäft?
2. Weshalb wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung vom April 2004 nicht vollzogen?
3. Gibt es Vorstellungen über die künftige Erschliessung und Nutzung des beim Kanton Zürich verbleibenden Reststückes?
4. Ist es richtig, dass Parzelle Kat.-Nr. 2768 zum Vorzugspreis an einen privaten Käufer geht?

5. Wie ist zu begründen, dass für den Verkauf dieses attraktivsten Teilstücks – welches direkt ab der Buchserstrasse erschlossen werden kann – der Vorzugspreis angewandt wird?
6. Ist der Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 2768 bereits vollzogen bzw. wie weit ist das Geschäft gediehen?
7. Ist der Regierungsrat in der Lage und gewillt, den Verkauf von Parzelle Kat.-Nr. 2768 zu stoppen und den Preis neu zu verhandeln?
8. Hat der zuständige Sachbearbeiter die Kompetenz, zu Ungunsten der Staatskasse auf einen Mio. Franken Erlös zu verzichten, und/oder wird sein Entscheid vom Regierungsrat gestützt?
9. Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass die Bevölkerung dem Verzicht auf einen Erlös in Millionenhöhe in Anbetracht der laufenden Sparprogramme wenig Verständnis entgegenbringt?
10. Gibt es Interessenverflechtungen irgendeiner Art zwischen Gemeinderat, Bankenvertreter, Käufer und/oder Baudirektion des Kantons?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Thomas Weibel, Horgen, und Thomas Maier, Dübendorf, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Baudirektorin wurde durch ihre Fachabteilung über das Geschäft laufend informiert. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2003 hat die Baudirektorin dem Gemeindepräsidenten mitgeteilt, dass der Kanton grundsätzlich bereit sei, das gesamte Land (insgesamt 22312 m²) der Gemeinde zu einem Preis von Fr. 190/m² unerschlossen nach Rechtskraft einer Einzonung zu verkaufen. Dies unter der Bedingung, dass die Gemeinde die erforderlichen Vorleistungen erbringt, indem sie die Planungskosten und damit das Planungsrisiko übernimmt, und unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Regierungsrat und dem Vorbehalt des planungsrechtlichen Verfahrens. Das ursprünglich der Landwirtschaft zugewiesene Land wurde inzwischen auf Begehren der Gemeinde und als Teil des zwischen Gemeinde und Kantonsvertretern abgesprochenen Vorgehens eingezont, es liegen aber noch keine beurkundeten Verkaufsverträge vor. Praxisgemäss erhält der Regierungsrat Kenntnis von einem Verkaufsgeschäft, wenn die Baudirektion dem Regierungsrat einen unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates beurkundeten Verkaufsvertrag zur Genehmigung beantragt. Daher hatte der Regierungsrat bisher keine Kenntnis von diesem Geschäft.

Zu Frage 2:

Mit Schreiben vom 13. Januar 2006 nahm der Gemeinderat Dällikon zu dieser Frage wie folgt Stellung: «Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom April 2004 wurde nicht vollzogen, weil die Interessenlage bei den Anstössern für die Weitergabe der gesamten Parzellen nicht ausreichend war. Wie von der Gemeindeversammlung mehrmals verlangt und vom Gemeinderat auch bestätigt, sollte mit dem Landkauf und der Weitergabe an die angrenzenden Unternehmungen weder Geld verdient, noch das Risiko getragen werden, dass der Gemeinde ein Teil des Kaufobjektes «hängen» bleibt. Im Sinne von Wirtschaftsförderung sollte den ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung geboten werden, wenn möglich als «finanzielles Nullsummenspiel» für die Gemeinde.» Weiter hält der Gemeinderat fest: «In Bezug auf die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005 unterstellen die Anfragersteller dem Gemeinderat, dass das Geschäft «auf der Basis der unvollständigen und einseitigen Fakten des Finanzvorstehers und den Voten von am Geschäft beteiligten Bankenvertretern diskussionslos genehmigt worden sei». Bei der Ausarbeitung der Vorlage hat der Gemeinderat die Vorgaben der Stimmberechtigten aus der Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 sowie die Ergebnisse der Verhandlungen mit der künftigen Baurechtsberechtigten und mit dem Kanton umgesetzt. Sowohl die publizierte Weisung an die Stimmberechtigten als auch das Einführungsreferat in der Gemeindeversammlung erfolgte auf Grund der tatsächlichen Fakten auf transparente Weise. Weisungstext und Votenprotokoll der Gemeindeversammlung belegen dies. Warum die Fakten des Finanzvorstehers hätten unvollständig und einseitig sein sollen, wird denn in der Anfrage auch in keiner Weise erwähnt. Im Übrigen ist auch hier die Aussage «diskussionslos» falsch. Verschiedene Stimmberechtigte haben Voten zum Geschäft abgegeben, was in der Schlussabstimmung zu 147 befürwortenden und 26 ablehnenden Stimmen führte.»

Zu Frage 3:

Die dem Kanton vorerst verbleibende Parzelle Kat.-Nr. 2821 mit 6337 m² wurde ebenfalls von der Landwirtschaftszone in die Industriezone umgezont und ist auch noch unerschlossen. Das direkt angrenzende Industrieland gehört der Gemeinde Dällikon und wurde von dieser an Private im Baurecht abgegeben. Zur Arrondierung des Gemeindelandes soll das Restland des Kantons ebenfalls der Gemeinde für Fr. 190/m² verkauft werden, sobald die Gemeinde definitive Baurechtsnehmer gefunden hat.

Zu Frage 4:

Die Parzelle Kat.-Nr. 2768 (neu Kat.-Nr. 2826) soll ebenfalls zum Preis von Fr. 190/m² an eine private Käuferschaft verkauft werden. Bereits im mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom April 2004 genehmigten Vorgehen war vorgesehen, dass die Gemeinde die Parzelle Kat.-Nr. 2768 zum (über alle zu verkaufenden Parzellen ermittelten) Durchschnitts- bzw. Einheitspreis von Fr. 190/m² erwirbt.

Zu Frage 5:

Das Land der Parzelle Kat.-Nr. 2768 (neu Kat.-Nr. 2826) grenzt an das Land der privaten Käuferschaft. Die Parzelle Kat.-Nr. 2682 grenzt an das Land der Gemeinde. Beiden soll das Land zu Arrondierungszwecken verkauft werden. Für den ganzen Landstreifen wurde ein Einheitspreis von Fr. 190/m² mit der Gemeinde ausgehandelt, d.h. sowohl für die attraktiveren wie die unattraktiven Lagen, wobei unter anderem berücksichtigt wurde, dass die Gemeinde die Planungskosten und das Planungsrisiko zu tragen hat. Nach erfolgter Einzonung wollte die Gemeinde nur dasjenige Land kaufen, das direkt an ihr eigenes Land angrenzt, und beim übrigen Land aus Kostengründen nicht als «Zwischenhändler» zwischen Kanton und privater Käuferschaft auftreten. Der Gemeinderat hat danach die Gemeindeversammlung über ein künftiges Nutzungsgesamtkonzept orientiert und mit bestehenden Baurechtsnehmern Baurechtsvertragsentwürfe ausgearbeitet, in denen verschiedene Vorbehalte formuliert sind. In diesen Vorbehalten besteht insbesondere eine Verknüpfung zwischen dem Erwerb des Landes durch die Gemeinde, dem Erwerb des Landes durch die private Käuferschaft und der Einzonung. Die Gemeindeversammlung hat diese Vertragsentwürfe am 13. Dezember 2005 genehmigt.

Zu Frage 6:

Der Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 2768 (neu Kat.-Nr. 2826) ist noch nicht vollzogen.

Zu den Fragen 7, 8 und 9:

Der Regierungsrat begrüsst es, wenn für kantonale Zwecke nicht mehr benötigtes Land verkauft und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, welche insbesondere auch im Interesse der Standortgemeinde liegt. Unter diesen Gesichtspunkten erachtet die Baudirektion die vorliegende Gesamtlösung als zweckmässig. Praxisgemäss wird der Regierungsrat das konkrete Verkaufsgeschäft prüfen und über dasselbe in Kenntnis aller Fakten und Rahmenbedingungen entscheiden, wenn ihm der beurkundete Verkaufsvertrag zur Genehmigung unterbreitet wird.

Zu Frage 10:

Im erwähnten Schreiben des Gemeinderates Dällikon vom 13. Januar 2006 hält dieser fest, dass keinerlei Interessenverflechtungen irgendeiner Art zwischen Gemeindevertretern und einem der Vertragspartner im Landgeschäft bestehen. Dies gilt auch für die Vertreter der Baudirektion.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi