

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 18. Mai 2011

---

**516. Schriftliche Anfrage von Dr. Daniel Regli und Roger Bartholdi betreffend Landreserven und Immobilienbesitz der Stadt Zürich ausserhalb der Stadtgrenze, Bewertung und Strategie.** Am 2. Februar 2011 reichten die Gemeinderäte Dr. Daniel Regli (SVP) und Roger Bartholdi (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2011/49, ein:

Bei der Beurteilung der Finanzlage der Stadt Zürich sind auch die Landreserven und der Immobilienbesitz ausserhalb der Stadtgrenze zu gewichten. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Liegenschaften besitzt die Stadt Zürich ausserhalb des Zürcher Stadtgebiets? Bitte um detaillierte Auflistung der Liegenschaften nach Standort (Gemeinde, Kanton), Typus (Wohn- oder Gewerbeliegenschaft), Geschossflächen und Grundstückgrösse.
2. Wie hoch ist der Verkehrswert dieser Liegenschaften zu veranschlagen (Werte der Grundstücke und der darauf erstellten Gebäude gesondert ausweisen)? Welche jährlichen Mietzinseinnahmen werden mit diesen Liegenschaften zu Gunsten der Stadtkasse netto erzielt?
3. Welcher Umgang ist mit ausserstädtischen Liegenschaften in nächster Zukunft geplant? Welche Verkäufe sind in den nächsten drei Jahren vorgesehen?
4. Die Stadt Zürich weist aktuell folgende Landreserven ausserhalb des Zürcher Stadtgebiets aus: 1 625 000 m<sup>2</sup> (424 000 m<sup>2</sup> in der Bauzone; 1'201'000 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzone). In welchen Gemeinden/Kantonen liegen diese Landreserven? Wie gross sind die einzelnen Landstücke, in welchen Zonen liegen sie und wie ist ihr Buchwert zu veranschlagen?
5. Welche jährlichen Pachtzinseinnahmen werden mit diesen Landreserven zu Gunsten der Stadtkasse erzielt?
6. Welcher Umgang ist mit ausserstädtischen Landreserven in nächster Zukunft geplant? Welche Verkäufe sind in den nächsten drei Jahren vorgesehen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkung**

Bevor 1975 das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) in Kraft trat, hatte die Stadt zahlreiche Grundstücke in der Agglomeration erworben. Dies mit der Überlegung, auf dem Stadtgebiet sei kaum mehr Land zu vertretbaren Bedingungen erhältlich, und angesichts der sich stetig entwickelnden Stadt müsse man rechtzeitig und grosszügig stadtnahe Landreserven bilden, insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus für untere und mittlere Einkommen.

Unter dem Regime des PBG wurden im Kanton Zürich Siedlungsgebiete ausgeschieden, die innert nützlicher Frist tatsächlich benötigt wurden und erschlossen werden sollten, um raumplanerisch einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen. In den anschliessenden Nutzungsplanungen wiesen die Gemeinden das städtische Land dann überwiegend der Landwirtschaftszone zu.

Im gleichen Zeitraum verabschiedete sich die Stadt von der Strategie eines quantitativen Wachstums zugunsten einer qualitativen Entwicklung. Unter anderem trat sie der laufenden Umwandlung von Wohnraum in Arbeitsflächen entgegen. Mit der neuen strategischen Ausrichtung begann sie auch, ihren Grundbesitz ausserhalb des Stadtgebiets kontinuierlich zu veräussern.

Die Veräusserbarkeit des Baulandes richtet sich im Wesentlichen nach der jeweiligen,

konjunkturell bedingten Nachfrage. Wo nötig, führt die Liegenschaftenverwaltung die Baureife der Parzellen durch Planungsverfahren oder Erschliessungsmassnahmen herbei.

Die fraglichen Landreserven sind – zusammen mit jenen auf Stadtgebiet – im Rechnungskreis 2026 bilanziert. Soweit sich vereinzelt Bauten auf den Grundstücken befinden, handelt es sich um Abbruchobjekte, deren Unterhalt auf das Notwendige beschränkt ist und die bis zur Überbauung des Landes zwischengenutzt sind. Bei der nachfolgenden Fragenbeantwortung wird deshalb nicht unterschieden zwischen überbauten Grundstücken und Landreserven.

**Zu den Fragen 1 und 4:** Die Landreserven ausserhalb der Stadt Zürich setzen sich wie folgt zusammen:

Ort	Fläche total m <sup>2</sup>	Davon Bauzone (in Prozent)
Adliswil	92 973	93
Affoltern a. A.	14 130	0
Bergdietikon	246 781	0
Birmensdorf	65 641	0
Bonstetten	275 321	3
Charmey	14 052	0
Dietlikon	6 375	100
Dübendorf	88 340	19
Glattbrugg (Opfikon)	852	100
Glattpark (Opfikon)	130 983	74
Hausen a. A.	7 567	0
Langnau a. A.	1 899	100
Mönchaltorf	12 017	100
Oberengstringen	1 410	0
Niederhasli	85 805	98
Pfaffhausen	28 558	0
Regensdorf	133 266	0
Rümlang	11 504	0
Schlieren	85 208	90
Stäfa	20 682	0
Uitikon Waldegg	7 845	0
Urdorf	10 403	100
Uster	13 549	0
Vaz/Obervaz	10 283	21
Volketswil	40 125	100
Wallisellen	26 222	40
Wettswil	226 741	24
Zollikon	3 207	4
	<b>1 661 739</b>	<b>28</b>

Der Buchwert der Landreserven ausserhalb der Stadt betrug am 31. Dezember 2010 gesamthaft 161,94 Mio. Franken.

Die Landreserven werden alle zehn Jahre, gestützt auf kantonale Vorschriften, neu bewertet, letztmals per 1. Januar 2007. Für die Bilanzierung des Baulandes ist jeweils der Steuerwert nach Lageklasse massgebend, wobei insbesondere Erschliessung, Altlasten oder grundbuchliche Eigentumsbeschränkungen berücksichtigt werden. Das Land ausserhalb der Bauzone wurde zu Fr. 4.– pro Quadratmeter eingesetzt.

Auf die Veröffentlichung detaillierter Grundstück- und Buchwertangaben verzichtet der Stadtrat. Wie einleitend erwähnt, handelt es bei diesem Portefeuille nicht um Parzellen mit Wohn- und Geschäftshäusern, die einen Anlagecharakter aufweisen und einen entsprechenden Ertrag abwerfen sollen, sondern um Landreserven mit vereinzelt

Abbruchobjekten. Eine detaillierte Gegenüberstellung von Buchwert und Miet-/Pachtertrag macht daher wenig Sinn. Ausserdem ergibt sich der aktuelle Verkehrswert jeweils erst im Zuge einer Ausschreibung zum Verkauf. Aus den gleichen Überlegungen führt die Liegenschaftenverwaltung auch die in der Anfrage gewünschten Geschossflächen nicht.

**Zu den Fragen 2 und 5:** Ausführungen zum Wert der Landreserven vgl. Antwort zu den Fragen 1 und 4.

Das Total der Miet- und Pachtzinse der Baulandreserven ausserhalb der Stadt betrug letztes Jahr 0,75 Mio. Franken. Nach Verrechnung der internen Buchwertverzinsung gegenüber der Finanzverwaltung und des sonstigen Aufwandes ergab sich 2010 ein Aufwandüberschuss von 5,04 Mio. Franken.

**Zu den Fragen 3 und 6:** 2008 bis 2010 wurden folgende Landverkäufe ausserhalb des Stadtgebiets vollzogen:

<b>Objekt</b>	<b>GR Nr.</b>	<b>Verkaufspreis Fr.</b>
Opfikon/Glattpark: 3509 m <sup>2</sup> Strassengebiet		175 000
Celerina/GR: 6696 m <sup>2</sup> Landwirtschaftsland		31 000
Opfikon/Glattpark: 5167 m <sup>2</sup> Bauland	2008/265	15 190 000
Oberhasli: 5885 m <sup>2</sup> Bauland	2008/555	1 627 000
Schlieren: 13 236 m <sup>2</sup> Bauland	2009/188	9 550 000
Mönchaltorf: 11 609 m <sup>2</sup> Bauland	2009/129	3 018 000
Gais/AR: 310 782 m <sup>2</sup> Landwirtschaftsland		650 000

Folgenden, grundbuchlich noch nicht vollzogenen Landverkäufen ausserhalb des Stadtgebiets hat der Gemeinderat bereits zugestimmt:

<b>Objekt</b>	<b>GR Nr.</b>	<b>Verkaufspreis Fr.</b>
Mönchaltorf: 12 017 m <sup>2</sup> Bauland	2009/129	3 004 250
Opfikon/Glattpark: 9300 m <sup>2</sup> Bauland	2008/266	25 956 582
Volketswil: 40 125 m <sup>2</sup> Bauland	2010/330	18 056 250

In den Jahren 2011 bis 2013 sind folgende Landverkäufe ausserhalb der Stadt geplant:

<b>Objekt</b>	<b>Planungsstand</b>
Bonstetten: 7028 m <sup>2</sup> Bauland	Umzonung pendent
Niederhasli: 84 398 m <sup>2</sup> Bauland	28 115 m <sup>2</sup> im Verkauf; Erschliessung Restareal pendent
Opfikon/Glattpark: 9074 m <sup>2</sup> Bauland	vor Vertragsabschluss
Opfikon/Glattpark: 6136 m <sup>2</sup> Bauland	vor Vertragsabschluss
Opfikon/Glattpark: 17 773 m <sup>2</sup> Bauland	vor Vertragsabschluss
Opfikon/Glattpark: 7716 m <sup>2</sup> Bauland	Quartierplan/Erschliessung pendent
Opfikon/Glattpark: 10 025 m <sup>2</sup> Bauland	Quartierplan/Erschliessung pendent
Urdorf: 10 403 m <sup>2</sup> Bauland	Kaufvertrag beurkundet (GR Nr. 2011/104)
Wallisellen: 5505 m <sup>2</sup> Bauland	Erschliessung vor Abschluss
Wallisellen: 4982 m <sup>2</sup> Bauland	Erschliessung vor Abschluss

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**