

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 25. November 1998

2017. Interpellation von Dr. Luzia Vieli-Hardegger betreffend Landverkäufe. Am 29. April 1998 reichte Gemeinderätin Dr. Luzia Vieli-Hardegger (LdU) folgende Interpellation GR Nr. 98/123 ein:

In früheren Jahren erwarb die Stadt immer wieder Land, nicht nur in Zürich, sondern auch im Kanton, in umliegenden Kantonen und sogar bis weit ins Bündnerland hinauf. Wurden Landkäufe in und um die Stadt zunächst vor allem getätigt, weil man davon ausging, dass sich die Kantonsmetropole ausdehnen würde, trat die Stadt Ende der achtziger Jahre vor allem deshalb verstärkt auf dem Immobilienmarkt in Erscheinung, weil sie gewisse Liegenschaften der Spekulation entziehen und unrealistischen Mietzinsen entgegenwirken wollte.

In der jüngeren und jüngsten Vergangenheit ersucht der Stadtrat den Gemeinderat immer wieder, Landverkäufen zuzustimmen. Die Stadt erzielt damit Buchgewinne, die in Zeiten einer Finanzkrise höchst willkommen sind. Ein klares Konzept ist hinter diesen einzelnen Landverkäufen nicht ersichtlich. Sie werfen im Gegenteil eine Reihe von grundsätzlichen Fragen auf, um deren Beantwortung ich den Stadtrat bitte.

1. Dem Stadtrat ist sicher bewusst, dass der Boden ein zunehmend rares und daher äusserst wertvolles Gut ist. Sollte die Stadt ihren Landbesitz nicht – von einzelnen gut begründeten Ausnahmen abgesehen – behalten?
2. Bedenkt der Stadtrat nicht,
 - dass Landverkäufe zwar einmalige Erträge bringen, längerfristig aber unter Umständen finanziell uninteressant sind?
 - dass der Zeitpunkt für Landverkäufe ausgesprochen ungünstig ist?
3. Nach welchen generellen Kriterien – über den konkreten Einzelfall hinaus – entscheidet sich der Stadtrat, dem Gemeinderat Landverkäufe beliebt zu machen?
4. Warum gibt die Stadt Land, das sie nicht selber nutzen will (vor allem auf Stadtgebiet und in der Agglomeration), nicht ausschliesslich im Baurecht ab?
5. Bedenkt der Stadtrat nicht auch, dass Landverkäufe in der Agglomeration die Stadtfucht fördern können, wenn auf diesem Land attraktive Überbauungen realisiert werden?

Auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Seit 1995 hat der Stadtrat in Beantwortung von etwa einem Dutzend Motionen, Interpellationen und Schriftlichen Anfragen seine Politik zur Abgabe von Bauland, Landwirtschaftsland und überbauten Liegenschaften im Baurecht oder durch Verkauf erläutert. Sodann hat er die Überlegungen jeweils in den Weisungen zu einzelnen Geschäften dargelegt. Der Stadtrat beschränkt sich deshalb vorliegend auf eine Zusammenfassung der wesentlichen Punkte.

Im Hinblick auf die bevorstehende Ausdehnung der städtischen Besiedlung erwarb die Stadt hauptsächlich in den fünfziger und sechziger Jahren Landreserven in der Agglomeration. Damit wollte sie aktiv Einfluss auf die planerische Entwicklung im Umfeld der Stadt nehmen. Auch dienten die Grundstücke als Tauschobjekte gegen Land auf Stadtgebiet. Ausserhalb der Agglomeration wurden jedoch nur vereinzelt Grundstücke oder überbaute Liegenschaften gekauft, beispielsweise für die Errichtung oder den Betrieb von Schüler- und Jugendheimen oder zur Arrondierung bestehenden Besitzes.

Mit dem Einsatz des in den siebziger Jahren ins Leben gerufenen Instrumentes der Richtplanung und der anschliessend in allen Gemeinden einsetzenden Nutzungsplanung stellte die Stadt weitere

Landkäufe unter diesem Titel ein. Nach erfolgter Abgrenzung der Bauzonen ging die Stadt dazu über, ihren Besitz in der Agglomeration kontinuierlich zu veräußern.

Der Stadtrat legt dem Gemeinderat in diesem Zusammenhang seit rund 20 Jahren Verkäufe von Bau- und Landwirtschaftsland ausserhalb des Stadtgebietes vor. In den vergangenen fünf Jahren flossen der Stadtkasse über 70 Mio. Franken Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen zu.

Baulandreserven auf Stadtgebiet, die nicht für Verwaltungszwecke und Schulhäuser oder den kommunalen Wohnungsbau reserviert sind, werden in der Regel Dritten im Baurecht überlassen. Es sei in diesem Zusammenhang an die zahlreichen Baurechtseinräumungen an Baugenossenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau erinnert. Verkauft werden kleinere Landparzellen, vorab solche, die für Baugenossenschaften weniger geeignet sind, und kleinere Liegenschaften (Einfamilienhäuser, Denkmalschutzobjekte), die mit einem hohen Aufwand renoviert werden müssten.

Zu den Fragen 1, 3 und 4: Wie ausgeführt, steht auf Stadtgebiet die Baurechtsabgabe im Vordergrund.

Für eine Reservehaltung bzw. Nutzung des Bau- und Landwirtschaftslandes ausserhalb der Stadt erblickt der Stadtrat keine ausreichenden Gründe. Hingegen wird derartiges Land im Verkaufsfalle jeweils auch der Standortgemeinde angeboten, damit diese, sofern sie aus planerischen Überlegungen oder zur Abdeckung öffentlicher Bedürfnisse ein Kaufinteresse hat, ebenfalls eine Kaufofferte einreichen kann.

Zu Frage 2: Landverkäufe erbringen der Stadtkasse nicht bloss einen einmaligen Ertrag, sondern entlasten sie zusätzlich dauernd von der Verzinsung des Bilanzwertes. Der jährliche Zinsaufwand für die Landreservenhaltung (vgl. Kostenstelle 2026) belastet die städtische Rechnung beträchtlich. So betrug der negative Saldo beispielsweise 1997 noch rund 20 Mio. Franken. Er bildet sich mit jedem Verkauf und jeder Baurechtseinräumung kontinuierlich zurück.

Zwar ist es richtig, dass die Zeit der boomenden Preise auf dem Immobilienmarkt vorbei ist und sich die Verkehrswerte heute auf einem tieferen Niveau bewegen. Da sich diese Situation in absehbarer Zeit aber kaum wesentlich ändern dürfte, gedenkt der Stadtrat, die eingeschlagene Verkaufspolitik fortzuführen, zumal sich für Grundstücke an guten Lagen durchaus attraktive Preise erzielen lassen, wie das Ergebnis zeigt. Auch das Haushaltsdefizit legt ein solches Verhalten nahe.

Zu Frage 5: Wollte die Stadt ihre in der Agglomeration gelegenen Landreserven dauernd freihalten, wären diese konsequenterweise mit einem Aufwand von gegen 100 Mio. Franken abzuschreiben. Weder liesse sich damit der von der Interpellantin genannten Stadtfucht wirksam entgegenreten, noch wäre ein solcher finanzieller Aufwand in der momentanen Haushaltsituation vertretbar. Zusätzlich würde den landesplanerischen Grundsätzen entgegengehandelt. Auch sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Zinsaufwand der Landreserven die Stadtkasse Jahr für Jahr belastet und die Verkaufsgewinne für die Rechnung wichtig sind.

Mit der Zielsetzung, die Stadt als attraktiven Wohnort zu erhalten und zu fördern, ist der Stadtrat sehr einverstanden. Geeignete

Massnahmen erblickt er jedoch nicht (soweit dies überhaupt markant möglich wäre) im Verhindern von Überbauungen in der Agglomeration. Vielmehr muss auf Stadtgebiet selber durch Um- und Neubau vermehrt Wohnraum in den gesuchten Segmenten geschaffen werden. Wie die Erhebungen der Fachstelle für Stadtentwicklung über das Wegzugsverhalten deutlich gezeigt haben, ist für das Wegziehen vor allem das Fehlen grosser Wohnungen ausschlaggebend. Der Stadtrat hat darum Förderungsmassnahmen, die gegenwärtig ausgearbeitet werden, in seine Legislaturziele aufgenommen

Mitteilung an den Vorsteher des Finanzdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber-Stellvertreter