

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 18. Januar 2017

24.

Schriftliche Anfrage von Dr. Daniel Regli und Peter Schick betreffend Bauland im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli, Strategiewechsel der Stadt, Kosten für die Erschliessung und den Unterhalt des Landes sowie mögliche Tauschgeschäfte

Am 26. Oktober 2016 reichten Gemeinderäte Dr. Daniel Regli und Peter Schick (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2016/369, ein:

Die Stadt Zürich erwarb im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli in den 1970-er Jahren 10.4 ha Bauland. Nach Verkäufen an diverse Gewerbebetriebe sind heute noch 40 560 m² im Besitz der Stadt. Das Gewerbe-Bauland ist voll erschlossen und hat einen Wert von ca. 15 Mio. Franken.

Nach einem kürzlich erfolgten Verkauf von 2 000 m² im August 2016 änderte der Stadtrat plötzlich seine Strategie. Künftig soll kein Bauland im «Klein Ibig» mehr verkauft werden. Das erschlossene Bauland soll als Landreserve oder als mögliche Tauschfläche im Besitz der Stadt verbleiben.

Diese Strategie unterscheidet sich deutlich von der bisherigen Zielsetzung des Stadtrats. Die Weisungen, die dem Gemeinderat bei den letzten Landverkäufen im «Klein Ibig» vorgelegt wurden, sprechen eine ganz andere Sprache (GR Nr. 2012/39; GR Nr. 2015/47). In beiden Weisungen erklärt der Stadtrat, dass die Stadt keine eigene Verwendung für das Gewerbeland habe. Entsprechend unternahm die Stadt während mehreren Jahren proaktive Verkaufsanstrengungen.

Um den stadträtlichen Strategiewechsel zu verstehen, bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

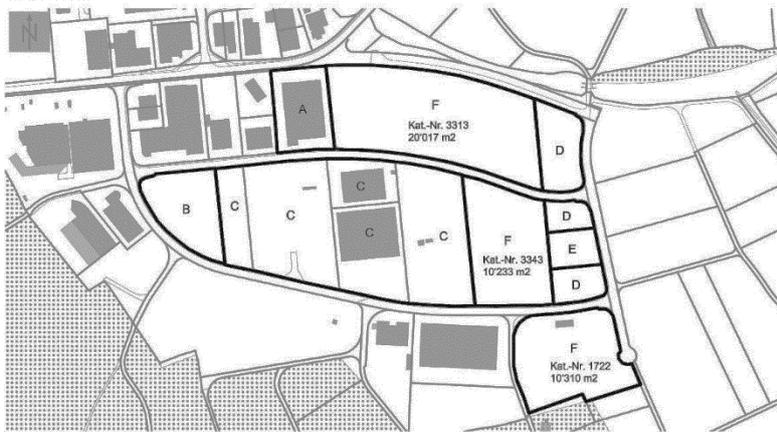
1. Welche Beträge hat die Stadt Zürich in den Jahren 2006 - 2015 investiert, um das Gebiet «Klein Ibig» zu erschliessen? Bitte Auflisten nach Tiefbautätigkeit, Kosten, Baujahr.
2. Welche Argumente haben den Stadtrat bewogen, den jahrelang getätigten Verkauf von Gewerbe-Bauland in Oberhasli zu stoppen? Mit welcher ökonomischen und unternehmerischen Zielsetzung hält der Stadtrat grosse Landreserven mit erschlossenem Bauland in seinem Portfolio?
3. Wie konkretisiert sich die Erwartung allfälliger Tauschgeschäfte? Welche Form von Geschäften mit Tauschflächen erachtet der Stadtrat in welchem Zeitraum als möglich?
4. Welche Kosten entstehen der Stadt Zürich durch den Unterhalt der erschlossenen Baulandparzelle?
5. Welche Einnahmen durch die landwirtschaftliche Nutzung der 40'560 m² erzielt die Stadt Zürich p.a.?
6. Wie unterstützt der Stadtrat Gewerbebetriebe, die auf Grund eines erforderlichen Wegzugs aus der Stadt Bauland in der Region Zürich suchen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt erwarb 1970 und 1971 im Zuge von allgemeinen strategischen Landzukaufen ausserhalb des Stadtgebiets gesamthaft rund 10,4 ha unerschlossenes Land im Industriegebiet «Klein Ibig» in Oberhasli, einem Teil des Gemeindegebiets von Niederhasli. Nach Realisierung der ersten Erschliessungsetappe und Landumlegung für die Strassen verblieben der Stadt rund 9,5 ha Land.

Bis heute wurde Bauland im Umfang von rund 5,4 ha in fünf Tranchen verkauft (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der letzte Verkauf betraf das in der Anfrage erwähnte Grundstück über 2000 m²; es wurde mit STRB Nr. 655/2016 vom 24. August 2016 zu einem Preis von Fr. 720 000.– veräussert. Damit reduzierte sich der städtische Grundbesitz auf aktuell 40 560 m² (Kat.-Nrn. 3313, 3343, 1722).

Gewerbegebiet Klein Ibig, Oberhasli
Übersichtsplan



- A: 1983 bzw. 1989 vollzogener Verkauf
- B: 2008 beurkundeter und 2009 vollzogener Verkauf
- C: 2011 beurkundete und 2012 vollzogene Verkäufe
- D: 2014 beurkundete und 2015 vollzogene Verkäufe
- E: 2016 beurkundeter und vollzogener Verkauf (gehört zu Verkaufspaket D; verzögert wegen kurzfristigem Rückzug des Kaufinteressenten)
- F: Aktueller Bestand Stadt Zürich im Gebiet «Klein Ibig», rund 4 ha

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Welche Beträge hat die Stadt Zürich in den Jahren 2006 - 2015 investiert, um das Gebiet «Klein Ibig» zu erschliessen? Bitte Auflisten nach Tiefbautätigkeit, Kosten, Baujahr.»):

Das Land in Niederhasli wurde 1970 und 1971 in unerschlossenem Zustand erworben. Mit den Nachbargrundeigentümerinnen und -eigentümern wurde in der Folge ein Quartierplanverfahren angestrengt, um das Land zu erschliessen und der Baureife zuzuführen. Der Quartierplan wurde 1978 grundbuchlich vollzogen.

Zwischen 1981 und 1984 wurde eine 1. Erschliessungsetappe realisiert. Für die entsprechende Kostenbeteiligung der Stadt Zürich hat der Gemeinderat im Jahr 1981 einen Kredit im Umfang von 1,429 Millionen Franken gesprochen (STRB Nr. 1223/1981). Gleichzeitig wurde der Erschliessungsvertrag vom 11. Februar 1981 genehmigt.

Quartierplan und Erschliessungsvertrag verpflichteten die Stadt auch zur Vornahme der 2. Erschliessungsetappe. Dazu hat der Stadtrat am 1. Februar 2012 gebundene Ausgaben in der Höhe von 4,975 Millionen Franken bewilligt (STRB Nr. 146/2012).

Die verlangten Erschliessungsmassnahmen sind mittlerweile umgesetzt und abgeschlossen. Die Erschliessungskosten wurden in der Anlagenbuchhaltung als Gestehungskosten aktiviert. Die städtischen Grundstücke gelten heute als vollständig erschlossen; weitere Erschliessungskosten werden nicht erwartet.

Die Erschliessungskosten im angefragten Zeitraum (2. Erschliessungsetappe) lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

Jahr	Arbeitsgattung			Total in Tausend Fr.
	Baumeisterarbeiten (Strassenbau, Grabarbeiten), in Tausend Fr.	Werke (Wasser, Strom) in Tausend Fr.	Honorare (Bauleitung Nebenkosten) in Tausend Fr.	
2006–2011	0	0	0	0
2012	1345	0	1	1346
2013	927	805	137	1869
2014	267	0	158	425
2015	203	0	33	236
2016	42	280	21	343
Total	2784	1085	350	4219

Zu Frage 2 («Welche Argumente haben den Stadtrat bewogen, den jahrelang getätigten Verkauf von Gewerbe-Bauland in Oberhasli zu stoppen? Mit welcher ökonomischen und unternehmerischen Zielsetzung hält der Stadtrat grosse Landreserven mit erschlossenem Bauland in seinem Portfolio?»):

Es trifft zu, dass die Stadt aktuell keine eigene Verwendung für das von ihr vor 45 Jahren erworbene und seit 18 Jahren in der Gewerbezone liegende Land in Oberhasli hat. Allerdings ist nicht auszuschliessen, dass sich dies in Zukunft einmal ändern könnte. Für die Entscheidung, keine weiteren Flächen in Oberhasli mehr zu verkaufen, steht indessen ein anderer Aspekt im Vordergrund. Die Stadt ist regelmässig darauf angewiesen, zur Erfüllung ihrer vielfältigen öffentlichen Aufgaben Grundstücke auf Stadtgebiet erwerben zu können. Solche Landerwerbe sind vermehrt nur noch möglich, wenn dem Veräusserer ein geeignetes Tauschobjekt angeboten werden kann. Diese Tauschobjekte müssen nicht zwingend auf Stadtgebiet liegen. Für bestimmte Gewerbebetriebe kann beispielsweise ein Stück erschlossenes Land im stadtnahen Gewerbegebiet Klein-Ibig ein sinnvoller Ersatzstandort sein.

Der Entscheid, das Gewerbeland im Gewerbegebiet Klein-Ibig in Niederhasli nur noch im Rahmen von Tauschgeschäften abzugeben, ist nicht erst nach dem letzten Verkauf im August 2016, sondern bereits im Nachgang zum 2014 beurkundeten und 2015 vollzogenen Verkaufspaket (vgl. einleitende Bemerkungen, Übersichtsplan, Buchstabe D), mit dem der Landbesitz der Stadt im Gewerbegebiet Klein-Ibig knapp unter die Hälfte der ursprünglichen Ausdehnung gefallen ist, getroffen worden. Mit dem im Jahr 2016 beurkundeten und vollzogenen Verkauf wurde lediglich das Verkaufspaket 2015 vollendet. Das betreffende Grundstück mit einer Ausdehnung von 2000 m² liegt eingeklemmt zwischen zwei damals veräusserten Parzellen (Übersichtsplan, Buchstabe E). Die verspätete Veräusserung liegt im Rückzug eines früheren Interessenten kurz vor Vertragsunterzeichnung begründet.

Zu Frage 3 («Wie konkretisiert sich die Erwartung allfälliger Tauschgeschäfte? Welche Form von Geschäften mit Tauschflächen erachtet der Stadtrat in welchem Zeitraum als möglich?»):

Der Verzicht auf Landverkäufe im Gebiet Klein-Ibig erfolgt nicht mit Blick auf bereits bekannte Liegenschaftengeschäfte, sondern zur Wahrung der Flexibilität bei künftigen Tauschgeschäften. Der Bedarf nach einem Tauschobjekt ergibt sich in der Regel im Rahmen der Entwicklung eines bestimmten Projekts und konkretisiert sich aufgrund der dazumal vorliegenden Konstellation.

Die Erfahrung zeigt, dass Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, die wegen eines Landerwerbs angegangen werden, vermehrt das Vorliegen eines Tauschobjekts zur Bedingung machen (vgl. bereits Ausführungen zu Frage 2). Die Möglichkeit, solche Objekte kurzfristig bereitstellen zu können, verbessert die Chancen auf den Erwerb. Kann das Objekt dem eigenen Bestand entnommen werden, erweist sich das zudem als günstiger als der unter Zeitdruck notwendige Zukauf eines Tauschobjekts.

Zu Frage 4 («Welche Kosten entstehen der Stadt Zürich durch den Unterhalt der erschlossenen Baulandparzelle?»):

Die sich noch im Eigentum der Stadt befindenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3313 und 3343 werden landwirtschaftlich, die Parzelle Kat.-Nr. 1722 als Übungsplatz für Hunde (vgl. Antwort zu Frage 5) genutzt. Bewirtschaftung und Unterhalt der Landflächen obliegen den Nutzerinnen und Nutzern; bei der Stadt als Grundeigentümerin fallen keine Unterhaltskosten an.

Zu Frage 5 («Welche Einnahmen durch die landwirtschaftliche Nutzung der 40'560 m² erzielt die Stadt Zürich p.a.?»):

Die mit drei ortsansässigen Landwirten vereinbarten Pachtverhältnisse bezüglich der insgesamt 30 250 m² messenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3313 und 3343 wurden 2010 im Hinblick auf die Gewährleistung einer kurzfristigen Verfügbarkeit und Beendigung der Nutzungsverhältnisse in unentgeltliche Gebrauchsleiheverträge gemäss Art. 305 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (SR 220) überführt. Die Kündigungsfrist beträgt aktuell jeweils drei Monate auf Ende März und Ende November. Damit verzichtet die Stadt zugunsten einer flexiblen Verfügbarkeit auf einen maximal erzielbaren Pachtzins von jährlich Fr. 6.– pro Are bzw. auf insgesamt Fr. 1815.– pro Jahr.

Die Parzelle Kat.-Nr. 1722 misst 10 310 m² und ist als Übungsplatz an den Polizei- und Gebrauchshundeverein Zürich zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 720.– vermietet. Das Mietverhältnis ist jeweils sechs Monate im Voraus auf Ende März und Ende September kündbar.

Zu Frage 6 («Wie unterstützt der Stadtrat Gewerbebetriebe, die auf Grund eines erforderlichen Wegzugs aus der Stadt Bauland in der Region Zürich suchen?»):

Die Wirtschaftsförderung der Stadt unterstützt Unternehmen auf Raumsuche u. a. mit einem Mailversand an rund 80 Kontakte aus der Zürcher Immobilienbranche. Die damit erreichten Immobilienunternehmen beschränken ihre Angebote, je nach den von den Raumsuchenden angegebenen Kriterien, nicht nur auf die Stadt Zürich. Grundsätzlich ist es aber das Ziel der Wirtschaftsförderung, Gewerbebetriebe in der Stadt halten zu können.

Darüber hinaus ist die Unterstützung von Gewerbebetrieben bei der Suche nach Bauland in der Region Zürich ausserhalb des Stadtgebiets durch die kantonalen und die regionalen Organisationen zur Standortförderung ausreichend gewährleistet (vgl. www.awa.zh.ch/netzwerk/standortfoerderung).

Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt leistet nach Möglichkeit dann zusätzliche Unterstützung, wenn sie durch den Wegzug die Gelegenheit erhält, eine vom wegziehenden Betrieb genutzte Liegenschaft zu erwerben oder für eigene bzw. öffentliche Zwecke zu nutzen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti