

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 329/2008

Sitzung vom 9. Dezember 2008

1935. Anfrage (Verkauf von kantonalen Liegenschaften)

Kantonsrat Martin Farner, Oberstammheim, Kantonsrätin Katharina Weibel, Seuzach, und Kantonsrat Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, haben am 29. September 2008 folgende Anfrage eingereicht:

Der Natur- und Heimatschutzfonds wurde im Gesetz über die Finanzierung von Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für Erholungsgebiete vom 17. März 1974 geschaffen. Mit den Mitteln des Fonds werden Massnahmen zur Schaffung, Erhaltung, Gestaltung oder Pflege von schützenswerten Landschafts- und Ortsbildern, von Natur- und Kulturobjekten sowie von Erholungsgebieten finanziert. Je nach Schutzzweck eines Objektes können die Liegenschaften auch für andere Zwecke genutzt werden, wie zum Beispiel für die Landwirtschaft oder für das Gastgewerbe, wobei bei allen Liegenschaften des Natur- und Heimatschutzfonds letztlich die dauernde Erhaltung des Schutzobjektes im Vordergrund steht.

Als störend empfinden wir, dass die Baudirektion bzw. die Kantonale Denkmalpflege sowie die Finanzdirektion unter Schutz gestellte Objekte nicht unterhält bzw. die Liegenschaften nicht dem freien Liegenschaftsmarkt zum Verkauf anbietet.

Zum Beispiel die Liegenschaft Vers.-Nr. 170, Sennegasse 5, Unterstammheim: ein 600-jähriges Fachwerkhaus, welches als Wohnhaus genutzt wurde, kann als Referenzobjekt genommen werden für den Umgang, den die Denkmalpflege mit solchen Objekten pflegt. Mit dem Vorwurf an die Adresse der privaten Eigentümer, sie würden den ordentlichen Unterhalt ihrer bewohnten und hoch schutzwürdigen Liegenschaft vernachlässigen, wurde das Inventar eröffnet, die Unterschutzstellung verfügt und das Objekt anschliessend zur sogenannten Sicherstellung durch den Staat käuflich erworben. Seit dem Erwerb der Liegenschaft durch den Staat Zürich vor nun bald 10 Jahren ist das Objekt unbewohnt und die Denkmalpflege lässt dieses ohne den minimalsten Unterhalt verlottern und zerfallen.

Das Objekt, welches längst einer Nutzung hätte zugeführt werden müssen, befindet sich in einem absolut desolaten Zustand. Vorgeschlagene Nutzungskonzepte von Behörden und Institutionen – mitunter gar mit Heimatschutz- und Fachwerk-Hintergrund – wurden ignoriert; ein Verkauf auf dem freien Liegenschaftsmarkt wurde wissentlich verunmöglicht. Das Einzige, was die Denkmalpflege des Kantons Zürich in

diesem Beispiel bisher unternommen hat, ist Planungsaufträge zu erteilen, über die keinerlei konkrete Ergebnisse vorliegen, und über einen längeren Zeitraum auch immer wieder von Neuem dendrologische Untersuchungen am Objekt durchzuführen.

Es stellen sich folgende Fragen:

1. Was unternimmt die Regierung, um solche Liegenschaften möglichst rasch der dringend benötigten, neuen Nutzung zuzuführen?
2. Warum werden leer stehende Liegenschaften nicht zum Verkauf ausgeschrieben? (Beispiel «Girsbergerhaus» in Unterstammheim?)
3. Wie hoch ist der Bestand an ungenutzten Liegenschaften?
4. Gibt es eine Planung und Strategie, zur Entlastung der Kantonsfinanzen den Verkauf von Kantonsliegenschaften zu fördern?
5. Wie viele Kantonsliegenschaften aus dem Natur- und Heimatschutzfonds müssen in den nächsten 10 Jahren saniert werden?
6. Gibt es eine Übersicht über eine Sanierungsplanung der kantonalen Liegenschaften?
7. Gibt es eine Rentabilitätsberechnung pro Liegenschaft im Finanz- und Verwaltungsvermögen?
8. Wie werden die Schnittstellen (Kompetenzen) in der Liegenschaftsverwaltung zwischen Finanzdirektion und Baudirektion geregelt?
9. Ist es aus Sicht des Regierungsrates eine Aufgabe des Kantons, Liegenschaften, die nicht von nationaler und kantonaler Bedeutung sind, zu verwalten bzw. zu besitzen?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Martin Farner, Oberstammheim, Katharina Weibel, Seuzach, und Hans Heinrich Raths, Pfäffikon, wird wie folgt beantwortet:

Die Aufgaben der Denkmalpflege im Allgemeinen hat der Regierungsrat bereits mit Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 268/2008 (Handhabung Denkmalpflegebeiträge) ausführlich erläutert, weshalb auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet wird.

Das «Girsbergerhaus» gehört zu den ältesten vollständig erhaltenen Wohnhäusern in Holzbautechnik im Kanton Zürich (wissenschaftlich datiert um 1420). Als ausserordentliches Kulturgut, dessen Bausubstanz zu 80% aus dem 15. Jahrhundert stammt, wurde es bereits 1979 mit Beschluss vom 19. Dezember 1979 als Objekt von kantonaler Bedeutung inventarisiert und ist überdies im Ergänzungsplan Kernzone I zur vom

Regierungsrat mit der am 17. Januar 1996 genehmigten kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 27. September 1995 aufgeführt. Im Oktober 2000 wurde die Liegenschaft durch den Kanton mit Mitteln aus dem Natur- und Heimatschutzfonds freihändig erworben.

Zu Fragen 1 und 2:

Seit dem Erwerb werden am Gebäude die notwendigen Unterhaltsarbeiten für die Bestandeserhaltung ausgeführt. Zwar vermittelt die Fassade einen etwas baufälligen Zustand, in der Tat ist aber die ganze Tragkonstruktion gesund und das Dach als wichtigstes Element ist dicht. Es stehen deshalb gegenwärtig keine dringlichen Sanierungsmassnahmen an. Das Objekt wurde 2001 erstmals öffentlich ausgeschrieben, fand damals aber keine Käufer. Unterdessen hat die kantonale Denkmalpflege die lückenhaften Unterlagen und Plangrundlagen zu diesem aussergewöhnlichen Objekt auf den neusten Stand gebracht und eine Machbarkeitsstudie auf bescheidener Komfortstufe zur sorgfältigen denkmalpflegerischen Sanierung und schonenden Erneuerung des Gebäudes erstellt. Die Kosten dazu werden auf rund 1,4 Mio. Franken geschätzt. Gleichzeitig hat die Abteilung Landerwerb des Immobilienamtes im Einvernehmen mit der Denkmalpflege eine Verkaufsdokumentation zusammengestellt. Beim «Girsbergerhaus» handelt es sich um einen anspruchsvollen und aufwendigen Spezialfall in fachlicher und in zeitlicher Hinsicht. Die zuständigen Amtsstellen sind bestrebt, diese Liegenschaft unter Wahrung des Schutzzweckes einer Nutzung zuzuführen, und sie prüfen die Möglichkeiten einer Veräusserung oder der Vermietung.

Die Kriterien für die Veräusserung von kantonalen Liegenschaften sind in der Antwort zu Frage 4 erläutert. Der Leerstand einer kantonalen Liegenschaft ist für sich allein noch kein Anlass, diese umgehend zu veräussern.

Zu Frage 3:

Gegenwärtig ist im Natur- und Heimatschutzfonds einzig das «Girsbergerhaus» in Unterstammheim nicht genutzt. Im Übrigen gibt es sowohl im Verwaltungs- als auch im Finanzvermögen vereinzelt Leerstände. Diese sind entweder betrieblich bedingt oder müssen im Vorfeld von Veräusserungen in Kauf genommen werden, damit der Erwerber anschliessend über das Objekt frei verfügen kann.

Zu Frage 4:

Seit 2006 beschliesst der Regierungsrat jährlich über Liegenschaften, deren Veräusserungen zulässig sind. Gegenwärtig sind 77 Liegenschaften zur Veräusserung zugelassen. In begründeten Einzelfällen entscheidet er auch über Veräusserungen von zusätzlichen Liegenschaften. Eine

detaillierte Immobilienstrategie, die genaue Kriterien für Veräusserungen festhält, wird zurzeit vom Immobilienamt erarbeitet. Grundsätzlich wird die Veräusserung von Liegenschaften geprüft, wenn deren Eigenbedarf ausgeschlossen werden kann und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Gegenwärtig bestehen keine Absichten, weitere Objekte des Natur- und Heimatschutzfonds zu veräussern. Erträge aus allfälligen Verkäufen werden überdies dem Natur- und Heimatschutzfonds gutgeschrieben.

Zu Frage 5:

In den nächsten Jahren stehen bei Natur- und Heimatschutzfondsliegenschaften neben dem üblichen kleinen Unterhalt Fassadensanierungen am Fabrikgebäude im Neuthal in Bäretswil und am alten Amtshaus in Regensberg an. Der Kanton ist sich seiner Verantwortung gegenüber den eigenen Schutzobjekten bewusst und nimmt seine Verantwortung wahr, indem er entsprechend den laufenden Unterhalt am Kulturgut sicherstellt.

Zu Frage 6:

Eine Übersicht über eine Sanierungsplanung der kantonalen Liegenschaften liegt zurzeit noch nicht vor. 2008 ist der bauliche Zustand der grösseren Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (rund 650 Objekte) erhoben worden. Diese Zustandsbeurteilung umfasst auch die aufgrund der Bauteillebenszyklen üblichen künftigen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen. Weiter sind die Realwerte sämtlicher Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (rund 1300 Objekte) per 31. Dezember 2007 neu ermittelt worden. Im ersten Halbjahr 2009 werden auch die Liegenschaften des Finanzvermögens nach denselben Kriterien überprüft, beurteilt und neu bewertet. Damit werden die Grundlagen für eine langfristige Unterhalts- und Sanierungsplanung geschaffen. Gestützt auf diese Daten können Investitionsvorhaben beurteilt und priorisiert werden.

Zu Frage 7:

Für Liegenschaften im Finanzvermögen liegen keine einzelnen Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor. Die Berechnung der Rendite und der Nachweis der Wirtschaftlichkeit erfolgen zurzeit im Einzelfall bei konkreten Fragestellungen, insbesondere bei der Projektierung und Umsetzung von Sanierungen oder Umbauten (z.B. Schloss Laufen). Im ersten Halbjahr 2009 werden die Liegenschaften im Finanzvermögen des Kantons Zürich neu bewertet. Gleichzeitig wird der bauliche Zustand aufgenommen und erfasst. Damit werden die Grundlagen geschaffen, um die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Liegenschaften zu beurteilen.

Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens werden keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen. Diese dienen in erster Linie der Erfüllung staatlicher Aufgaben. Erträge können durch verwaltungsinterne Verrechnungen von Mietzinsen und vereinzelt durch Fremdmieten erwirtschaftet werden.

Zu Frage 8:

Gemäss §4 der Immobilienverordnung vom 24. Januar 2007 (LS 721.1) vertritt das Immobilienamt die Interessen des Kantons als Eigentümer. Für die Liegenschaftsverwaltung ist somit die Baudirektion alleine verantwortlich.

Zu Frage 9:

Gestützt auf §212 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (LS 700.1) hat der Kanton einen bedingten Anspruch, überkommunale Schutzobjekte zu übernehmen. Bei Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung besteht ein solcher Anspruch für die Standortgemeinde.

Die Verwaltung und der Besitz von kommunal geschützten Objekten ist keine kantonale Aufgabe. Vor der Veräusserung von kommunal geschützten Liegenschaften ist jedoch vorab zu prüfen, ob sie zur Erfüllung von anderen öffentlichen Aufgaben benötigt werden.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi