

Sitzung vom 15. September 2015

873. Anfrage (Bewertung einer unüberbauten Liegenschaft)

Kantonsrat Robert Brunner, Steinmaur, hat am 8. Juni 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Die Primarschulgemeinde Steinmaur ist in Besitz einer unüberbauten Liegenschaft von rund 2 Hektaren, welche in der kommunalen Nutzungsplanung der Zone öffentlicher Bauten zugewiesen ist. Mit Kantonsratsbeschluss vom 18.4.2014 über den kantonalen Richtplan ist diese Parzelle nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes. Damit verbunden ist ein erheblicher Buchverlust für die Primarschulgemeinde. Dieser Umstand wurde an verschiedenen Primarschulgemeindeversammlungen angesprochen. Bei der Präsentation der Rechnung 2014 erklärte die Primarschulpflege Steinmaur am 2.6.2015, dass gemäss Gemeindeamt die Wertberichtigung erst im Rahmen einer kommunalen Bau- und Zonenordnungs (BZO) – Revision vorzunehmen sei. Gemäss Primarschulpflege Steinmaur seien sie mit dieser Frage mehr als einmal beim Gemeindeamt vorstellig geworden. Die Begründung des Gemeindeamtes sei die, dass der kantonale Richtplan weder parzellscharf noch grundeigentümerverbindlich sei. Diese Aussage kollidiert aber auf den ersten Blick mit den §§ 16 und 19 PBG, nachdem der kantonale Richtplan behördenverbindlich ist (die Primarschulpflege und die Rechnungsprüfungskommission sind zweifelsfrei Behörden), Planungen unterer Stufen den Planungen oberer Stufen zu entsprechen haben und Abweichungen nur bei untergeordneter Natur zulässig sind, was bei 2 Hektaren kaum zu vermuten ist. Die Verordnung über den Gemeindehaushalt VGH regelt in § 16 die Bewertungen, die gemäss Abs. e zum Verkehrswert vorzunehmen ist. Die Parzelle ist im kantonalen Richtplan zwar nicht als Fruchtfolgefläche eingefärbt, hat aber gemäss GIS-Karte Nutzungseignung 1–5.

Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist die Auskunft des Gemeindeamtes korrekt, dass eine Wertberichtigung durch die Primarschulgemeinde für diese Parzelle erst mit einer BZO-Revision vorgenommen wird?
2. Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass diese Parzelle heute dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht untersteht und damit der Verkehrswert sich an landwirtschaftsüblichen Bodenpreisen zu orientieren hat?

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Robert Brunner, Steinmaur, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die rechtlichen Grundlagen zur Bewertung von Liegenschaften im Finanzvermögen finden sich in § 136 des Gemeindegesetzes vom 26. Juni 1926 (LS 131.1) und in § 16 der Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 26. September 1984 (LS 133.1). Danach wird das Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet. Abschreibungen sind vorzunehmen, wenn Verluste oder wesentliche Wertminderungen eingetreten sind. Eine allgemeine Neubewertung der Liegenschaften erfolgt nach Weisung der Direktion der Justiz und des Innern nach jeweils längstens zehn Jahren (letzte Neubewertung 2006, nächste geplante Neubewertung 2016).

Die Finanzbuchhaltung vollzieht gemäss gängiger Praxis Wertveränderungen von Objekten und Liegenschaften erst nach Eintritt von Ereignissen oder der Inkraftsetzung von neuen gesetzlichen Vorgaben der entsprechenden Stufe.

Der Richtplan des Kantons Zürich wurde im Frühjahr 2015 vom Bundesrat genehmigt und dient als Grundlage für die kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Der revidierte kantonale Richtplan war vom Kantonsrat am 18. März 2014 beschlossen worden.

Für die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) gilt der kantonale Richtplan sowie das Planungs- und Baugesetz (SR 700.1) als Grundlage. Die Gemeinden sind gehalten, die kommunalen Bestimmungen dem übergeordneten Recht anzupassen. Die kommunalen Bau- und Zonenordnungen müssen von der Baudirektion und den Gemeindeversammlungen genehmigt werden, bevor sie in Kraft gesetzt werden können.

Mit der Inkraftsetzung einer revidierten kommunalen Bau- und Zonenordnung wird die gesetzmässige Grundlage geschaffen, um Wertveränderungen auf Stufe der Buchhaltung vorzunehmen. Erst mit der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist eine genaue, parzellenscharfe Zuteilung mit der definitiven Klassierung der Grundstücke möglich.

Eine Wertberichtigung der Liegenschaften durch die Primarschulgemeinde Steinmaur ist deshalb erst nach der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung in Steinmaur vorzunehmen.

Zu Frage 2:

Grundstücke, die teilweise in der Bauzone, teilweise in der Landwirtschaftszone liegen, unterstehen dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11), solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGBB). Eine solche Teilung des Grundstückes würde bei einer Handänderung oder Überbauung des in der Bauzone gelegenen Teils vorgenommen. Der Grundstücksteil, der sich in der Bauzone – hier Zone für öffentliche Bauten – befindet, würde dann nicht mehr dem Geltungsbereich des BGBB unterstehen, da das Gesetz nur für Grundstücke gilt, die gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) ausserhalb einer Bauzone liegen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a BGBB). Da einer Grundstücksteilung gemäss BGBB nichts entgegensteht, hätte sich der Verkehrswert dieses Grundstücksteils nicht an den für landwirtschaftliche Grundstücke geltenden Bodenpreisen zu orientieren.

Im vorliegenden Fall weist der Richtplan die Parzelle allerdings nicht mehr dem Siedlungsgebiet zu. Die grundeigentümergebundene Umsetzung des Richtplans erfolgt mit der Bau- und Zonenordnung. Solange diese Umsetzung nicht erfolgt ist, besteht weiterhin die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, und diese Festlegung ist grundeigentümergebunden.

Aufgrund des Richtplaneintrags allein kann keine präzise grundeigentümergebundene Aussage zur Wertberichtigung gemacht werden, zumal die Abgrenzung im Richtplan auch nicht parzellenscharf ist. Da auf einem solchen Grundstück aufgrund des (behördenverbindlichen) Richtplaneintrags nicht mehr gebaut werden kann, hat es faktisch keinen Baulandwert mehr. Der faktische Landwert findet jedoch erst mit der Revision der BZO Niederschlag in den Büchern der Gemeinde (vgl. Beantwortung der Frage 1).

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi