

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 218/2002

Sitzung vom 2. Oktober 2002

**1541. Anfrage (Verlängerung der Regelung der Pachtzinsleistung  
im Gutsbetrieb Fintan Rheinau)**

Kantonsrat Ernst Meyer, Andelfingen, Kantonsrätin Inge Stutz-Wanner, Marthalen, und Kantonsrat Hans Wickli, Dachsen, haben am 8. Juli 2002 folgende Anfrage eingereicht:

Im Pachtvertrag mit der Stiftung Fintan vom 18. März 1998 ist enthalten, dass die Pächterin in den ersten fünf Jahren den jährlichen Pachtzins von Fr. 215 124 für die Herrichtung der Gebäude und deren Anpassung an behördliche Auflagen verwenden darf.

In der Antwort auf die Anfrage KR-Nr. 107/2002 wird unter anderem erläutert, dass durch die Stiftung Fintan demnächst ein Gesuch gestellt werde, das verlange, die Regelung der Pachtzinsleistung, die auf fünf Jahre begrenzt ist, zu verlängern.

Der Regierungsrat wird eingeladen, in diesem Zusammenhang folgende Fragen zu beantworten:

1. Hat die Stiftung Fintan bereits ein Gesuch um Verlängerung der Pachtzinsregelung, wie sie im Pachtvertrag vom 18. März 1998 enthalten ist, gestellt?
2. Was wurde mit dem seit 1998 geschuldeten Pachtzins von Fr. 860 496 als Gebäudeunterhalt realisiert? Hat der Regierungsrat Kenntnis, welche Investitionen dieser Art pro Jahr getätigt wurden? Werden die Investitionen aus dem geschuldeten Pachtzins mit der Verpächterin abgesprochen und wird deren Einwilligung eingeholt?
3. Ist durch die verschiedenen Neunutzungen und Ausbauten in den Liegenschaften des Betriebes sowie die Neuübernahmen von Gebäuden der Pachtzins angepasst worden und wie hoch ist er heute?
4. Falls der Kanton einer Verlängerung der Pachtzinsregelung zustimmen sollte, wie will er gewährleisten, dass andere Betriebe, die ebenfalls durch wirtschaftliche und gesetzliche Vorschriften gezwungen werden, ihre Produktionsart zu ändern und dadurch Investitionen tätigen müssen, vom Kanton gleich gehalten werden wie die Stiftung Fintan?

Auf Antrag der Finanzdirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ernst Meyer, Andelfingen, Inge Stutz-Wanner, Marthalen, und Hans Wickli, Dachsen, wird wie folgt beantwortet:

Der Pachtvertrag mit der Stiftung Fintan über den ehemaligen Gutsbetrieb der Psychiatrischen Klinik Rheinau mit Pachtbeginn am 1. April 1998 legt fest, dass die Pächterin an Stelle der Pachtzinszahlungen während der ersten fünf Jahre die Herrichtung der Gebäude vorzunehmen und behördliche Auflagen zu erfüllen hat. Die von der Pächterin durchgeführten baulichen Massnahmen und der hiefür mutmassliche finanzielle Aufwand werden jährlich vorgängig den kantonalen Amtsstellen zur Genehmigung unterbreitet, die Ausführung der Arbeiten bei periodischen Rundgängen überprüft und die Teilabrechnungen von der Liegenschaftenverwaltung genehmigt. Bis 31. Dezember 2001 hat die Stiftung gemäss Zwischenabrechnung folgende mit dem Pachtzins verrechenbare Massnahmen von insgesamt rund Fr. 762'000 ausgeführt: Spülung der Kanalisationsleitungen, Renovationen der Wohnungen und Angestelltenunterkünfte, Einbau von Wärmedämmungen, Sanierung von Waage und Melkanlage beim Stall Breitenweg, Erneuerungen und Beheizung des Erdgeschosses des Gästehauses, Verbesserung der Raumorganisation beim Haus Stall, Einbau von Dachzimmern im Sennenhaus und Gebäude Poststrasse 73 sowie eines Dachateliers im Rheinhaus, Instandstellungen beim Gebäude Remise Eglisauerbrücke sowie Erfüllung von Gewässerschutzauflagen beim Ökonomieteil Chorb und der Scheune Breitenweg. In den anrechenbaren Aufwendungen enthalten sind auch sinnvolle und in Abhängigkeit zu den Instandstellungsarbeiten durchgeführte Aufwertungen von früher vorwiegend nicht oder nur untergeordnet nutzbaren Gebäudevolumen wie Dachräume. Überdies wurden thermische Isolierungen sowie Ausbauten vorgenommen, die zu Mehrwerten führten. Diese berechtigen gemäss Berechnung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und einer pacht-/mietrechtlichen Würdigung der Finanzdirektion zu einer Anhebung des jährlichen Pachtzinses ab 1. Januar 2001 von bisher rund Fr. 215'000 auf rund Fr. 246'700. Unter Berücksichtigung der Pachtzinserhöhung würde die Pachtzinsleistung der Stiftung Fintan für die ersten fünf Jahre bis 31. März 2003 neu insgesamt rund Fr. 1'147'000 betragen. Der Differenzbetrag von rund Fr. 385'000 zu den bis 31. Dezember 2001 erbrachten anrechenbaren Leistungen dürfte vornehmlich für die in Ausführung befindlichen ausserordentlichen Unterhaltsmassnahmen beim Gästehaus verwendet werden. Diese wurden vom beauftragten Architekten am 28. Juli 2001 mit Fr. 313'690 veranschlagt und von der Liegenschaf-

tenverwaltung am 9. Januar 2002 anerkannt. Angerechnet werden auch die Instandstellung von Blitzschutzanlagen, des Tennbodens beim Galgenbuck und die Schaffung des behördlich verlangten Milchtankraums beim Breitenweg.

Das Vorgehen bezüglich der Pachtzinserhöhung wurde im Herbst 2000 im Einvernehmen zwischen dem damaligen Stiftungspräsidenten und Vertretern der Liegenschaftenverwaltung sowie des ALN eingeleitet. Zwecks Vermeidung der Pachtzinssteigerung im erwähnten Ausmass erwägen die Vertreter der Fintan-Betriebe neu die Mehrwerte verursachenden Massnahmen bei den nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden aus eigenen Mitteln zu finanzieren, dafür aber Instandstellungsmassnahmen bei den landwirtschaftlichen Wohngebäuden Knechtehaus und Galgenbuck mit dem Pachtzins verrechnen zu lassen. Die Bereinigung ist hängig und wird im Rahmen der Schlussabrechnung der anrechenbaren Aufwendungen der Fintan nach Beendigung der ersten fünf Jahre 2003 als ordentliche operative Bewirtschaftungstätigkeit durch die Liegenschaftenverwaltung abgeschlossen.

Ein Gesuch der Stiftung Fintan über die Verlängerung der vertraglichen Regelung der Pachtzinsleistung über die ersten fünf Jahre hinaus liegt nicht vor. Die besondere, zweckdienlich auf die Startphase ausgerichtete Regelung der Pachtzinsleistung wurde seinerzeit vor allem wegen der damaligen Interessenlage des Kantons getroffen, die eine speditive Aufhebung der Eigenbewirtschaftung des staatlichen Gutsbetriebes der Psychiatrischen Klinik Rheinau, die lückenlose Fortführung des landwirtschaftlichen Gewerbes als Pachtbetrieb und die Überlassung des Pachtobjektes ohne sonst übliche vorgängige Instandstellungen durch den Verpächter umfasst. Die Erfüllung allfälliger künftiger Auflagen bedingt keine Fortsetzung des bisherigen Verrechnungsmodus. Sie werden zwischen Verpächter und Pächterin im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen des Pachtvertrages im Einzelfall sicherzustellen sein. Staatliche Investitionen in den Landwirtschaftsteil können zur Erhöhung des landwirtschaftlichen Pachtzinses führen. Investiert die Stiftung Fintan ausnahmsweise – und im Einvernehmen mit dem Kanton – selbst in den Landwirtschaftsteil, dürfen diese Verbesserungen den Pachtzins nicht beeinflussen. Zudem sind der Stiftung die Investitionen nach Ablauf des Vertrages zum Zeitwert zu entschädigen. Diese Lösung entspricht dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die Landwirtschaftliche Pacht (Art. 23 LPG, SR 221.213.2); sie privilegiert die Stiftung nicht vor anderen Pächtern.

– 4 –

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion und die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**