

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

KR-Nr. 229/2005

Sitzung vom 9. November 2005

1585. Anfrage (Neuregelung des Pachtverhältnisses mit der Stiftung Fintan)

Die Kantonsräte Ernst Meyer, Andelfingen, Hansjörg Schmid, Dinhard, und Hans Frei, Regensdorf, haben am 22. August 2005 folgende Anfrage eingereicht:

Mit der Stiftung Fintan wurde am 18. März 1998 ein Pachtvertrag für den Betrieb mit diversen Gebäuden über 30 Jahre abgeschlossen. Nach dem Brand der Klosterscheune bei der Insel soll nun ein neuer Pachtvertrag wieder über 30 Jahre abgeschlossen werden.

Der Regierungsrat wird gebeten, uns folgende Fragen zu beantworten:

1. Wieso soll ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen werden und die Laufzeit wiederum über 30 Jahre gehen, nachdem der bisherige Vertrag erst 7 Jahre in Kraft ist? Wurden Alternativen geprüft, und warum wurden sie verworfen?
2. Ist ein solches Vorgehen mit dem eidgenössischen Pachtrecht vereinbar, und bräuchte es dazu nicht eine Neuausschreibung des gesamten Betriebes, um die Rechtsgleichheit zu wahren?
3. Was ist seit dem Pachtantritt 1998 an Gebäuden neu dazugekommen oder abgetreten worden?
4. Wie hat sich der Pachtzins des gesamten Pachtobjektes entwickelt seit der Übernahme 1998, wurde bei Investitionen des Kantons der Pachtzins angepasst?
5. Was für Investitionen wurden im Betrieb zu Lasten des Kantons getätigt?
6. Wie hoch ist der Betrag, der in den ersten fünf Jahren für Investitionen im Betrieb vom geschuldeten Pachtzins an den Kanton von der Stiftung investiert und verrechnet wurde, und welche Objekte betrifft dies?
7. Welche Gebäude und Liegenschaften der ehemaligen Klinik und des Landwirtschaftsbetriebes sind im Finanzvermögen und welche im Verwaltungsvermögen?
8. Wäre es nicht sinnvoller, alle Gebäude ins Finanzvermögen zu überführen, nachdem sie nicht mehr für die Klinik gebraucht werden und eigentlich kein Verwaltungsvermögen im Sinne der Richtlinien der Abteilung Gemeindefinanzen an die Gemeinden darstellen?
9. Erachtet die Regierung es als sinnvoll, auf einem kantonalen Betrieb Fremdfinanzierungen für Stallbauten usw. zuzulassen, und wie sehen die vertraglichen Bedingungen aus?

10. Weshalb tätigt der Kanton Investitionen nicht selbst, um die Handlungsfreiheit zu wahren?
11. Stimmt es, dass die Stiftung Fintan Kaufinteresse angemeldet hat am gesamten Betrieb Rheinau? Gedenkt der Kanton, den Betrieb Rheinau zu verkaufen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ernst Meyer, Andelfingen, Hansjörg Schmid, Dinhard, und Hans Frei, Regensdorf, wird wie folgt beantwortet:

Der Regierungsrat hat sich 1997 für die Verpachtung des ehemaligen Gutsbetriebes entschieden. Im Vordergrund stand dabei die Absicht, dass der Kanton die anstehenden Sanierungsaufwendungen nicht selbst erbringen und notwendige Neubauten nicht finanzieren wollte. Dies wurde ermöglicht durch die Verpachtung des Gutsbetriebes an die Stiftung Fintan. Überdies liess sich so der Landwirtschaftsbetrieb ökologisieren, und der Rebberg Chorb konnte erhalten bleiben. Zudem findet hier ein wertvolles Projekt zur therapeutischen Eingliederung von psychisch und geistig behinderten Menschen in der Landwirtschaft günstige Voraussetzungen.

Nachdem 2002 der alte Rinderstall im Chorb niedergebrannt war, stellte sich die Frage nach Ersatzbeschaffung. Gleichzeitig bot sich die Chance, eine Nutzungsentflechtung – auch zu Gunsten der Gemeinde – im Raum Klosterplatz voranzutreiben, das landwirtschaftliche Betriebszentrum «im Pflug» (Neurheinau) zu konzentrieren und mit dem Neubau den heutigen Anforderungen nach einer artgerechten Tierhaltung nachzukommen.

Zu Fragen 1 und 2:

Beim Pachtvertrag des Kantons Zürich mit der Stiftung Fintan über den ehemaligen Gutsbetrieb der Psychiatrischen Klinik stehen verschiedene Anpassungen an. Es ist eine Regelung zu treffen, die dem Kanton als Verpächter die freie Verfügbarkeit über seinen Grundbesitz im Gebiet Chorb zeitgerecht sicherstellt (Entlassung von Bauland aus dem Pachtvertrag). Weiter soll beim landwirtschaftlichen Betriebschwerpunkt ausserhalb der Bauzone im Gebiet Pflug eine Teilfläche aus dem Pachtvertrag herausgelöst und der Stiftung Fintan im Baurecht übergeben werden. Die Stiftung Fintan beabsichtigt, darauf an Stelle des abgebrannten Rinderstalls im Chorb und als Ersatz für den Anbindestall in der Breitenwegscheune einen den Anforderungen der biologisch-/dynamischen Betriebsführung gerecht werdenden Laufstall sowie ein Wohn- und Werkheim für Behinderte und Betreuer zu erstellen. Die planerische Grundvoraussetzung dafür wurde mit der entsprechenden

Festlegung im regionalen Richtplan Weinland, Plan öffentliche Bauten und Anlagen, geschaffen, die der Regierungsrat am 17. März 2004 festgesetzt hat. Im Hinblick auf eine Fremdfinanzierung der Neubauten ist eine Baurechtsdauer von mindestens 30 Jahren erforderlich. Die Pacht-dauer ist darauf abzustimmen bzw. entsprechend zu verlängern.

Zu Frage 3:

Seit dem Pachtantritt wurde das Pachtobjekt bezüglich des Gebäudebestands nicht verändert. Für anderweitige staatliche Aufgaben musste die Stiftung Fintan hingegen von dem von ihr bewirtschafteten Kultur-land per 1. Oktober 1999 und 1. April 2000 wieder eine Fläche von ins-gesamt 6,2204 ha abtreten. Ausserhalb des von der Liegenschaftsverwaltung der Finanzdirektion zuständigerweise abgeschlossenen lang-fristigen Pachtvertrages hat die Gesundheitsdirektion mit der Stiftung Fintan über Räumlichkeiten in der Klosterscheune zwei Mietverhält-nisse mit insgesamt 294,9 m² Nutzfläche abgeschlossen.

Zu Frage 4:

Auf Grund von Investitionen, welche die Stiftung Fintan unter Ver-rechnung mit dem Pachtzins getätigt hat, wurde der seit Pachtbeginn gültige jährliche Pachtzins gemäss den Berechnungen des Amtes für Landschaft und Natur Ende 2003 rückwirkend per 1. Januar 2001 um Fr. 3016 auf neu Fr. 218 140 erhöht.

Zu Frage 5:

Zu Lasten des Kantons als Verpächter wurden beim Pachtbetrieb keine Investitionen getätigt. Für die Räumung des abgebrannten Öko-nomieteils im Chorb sowie für die Planung des Ersatzbaus einschliesslich der damit zusammenhängenden Anpassungen an der Futterscheune wird der Stiftung Fintan der entsprechende Teil der Leistungen der obligatorischen Gebäudeversicherung zur Verfügung gestellt.

Zu Frage 6:

Während der ersten fünf Pachtjahre hat die Stiftung Fintan auftrags-gemäss und in Absprache mit der für die operative Bewirtschaftung zu-ständigen Liegenschaftsverwaltung gesamthaft für Fr. 1 071 319 Instand-stellungs-, Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen, die anstanden, an den gepachteten Gebäuden getätigt und mit dem vertragsgemässen Pacht-zins von insgesamt Fr. 1 075 620 (fünf Jahre zu Fr. 215 124) verrechnet. Der verbleibende Betrag von Fr. 4300 konnte der Kanton als Pachtzins-zahlung, zusammen mit den Mietzinserhöhungen ab 2001, anfangs 2004, vereinnahmen. Von den Massnahmen betroffen waren hauptsächlich das Gästehaus, das Knechtehaus, das Rheinhaus, das Haus zum Pflug, die Breitenwegscheune, der Stallteil Chorb, die Eglisauerbrücke, das Gebäude Galgenbuck sowie das Schweinestallgebäude.

Zu Fragen 7 und 8:

Mit Ausnahme der Klosterscheune, dem Ökonomieteil des Knechtehauses, des Garagengebäudes, des Handwerkerzentrums mit der Fernheizzentrale sowie dem Klosterplatz und der Chorbstrasse sind alle Gebäude und Liegenschaften der ehemaligen Psychiatrischen Klinik sowie des Landwirtschaftsbetriebes dem Finanzvermögen zugewiesen. Die Übertragung der vorgenannten Gebäude und Erschliessungsanlagen aus dem Verwaltungsvermögen der Gesundheitsdirektion in das Finanzvermögen hat auf Grund von § 15 des Finanzhaushaltsgesetzes (LS 611) noch zu erfolgen und ist in Vorbereitung, nachdem für die Dienstgebäude inzwischen in Neurheinau Ersatzmöglichkeiten erstellt werden konnten.

Zu Fragen 9 und 10:

Mit dem Pachtvertrag eröffnete der Kanton der Pächterin nicht nur ausdrücklich die Möglichkeit, Neubauten zu erstellen, sondern erwartete, dass sie solche erstellen werde. Gleichzeitig stellte der Kanton der Pächterin die Unterstützung für die Fremdfinanzierung in Aussicht. Mit den geplanten Neubauvorhaben Laufstall sowie Wohn- und Werkheim für Behinderte und Betreuer im Gebiet Pflug erfüllt die Stiftung Fintan als Pächterin ihren Auftrag. Gegenwärtig werden hierfür Baurechte zu üblichen Bedingungen mit einer Dauer von 30 Jahren vorbereitet. Der Pächterin sollen für den Stallneubau Versicherungsleistungen aus dem Brandfall von rund Fr. 900 000 zuzüglich des Betrages von voraussichtlich rund Fr. 300 000 als Darlehen zur Verfügung gestellt werden. Letzterer Betrag betrifft die Vorteilsanrechnung zu Gunsten des Kantons infolge der Verlegung des Stalls zum landwirtschaftlichen Betriebsschwerpunkt (Freistellung des staatlichen Baulandes im Chorb). Der Baurechts- und Darlehenszins, der die Stiftung Fintan zu entrichten hat, wird vorerst zur Tilgung des Kredites verwendet, der die landwirtschaftliche Kreditkasse ihr in Aussicht gestellt hat. Bei Beendigung dieses Baurechts wird das Stallgebäude somit entschädigungslos und schuldenfrei in das Eigentum des Kantons übergehen. Für die Erstellung der beiden Wohngebäude sieht die Stiftung Fintan Fremdfinanzierungen vor, die sie bis Beendigung des Baurechts soweit zu amortisieren hat, dass diese den Fortführungswert der Gebäude, den der Kanton dazumal der Stiftung für die Übernahme zu Eigentum zu vergüten hat, nicht übersteigen. Bei 30 Jahre dauernden Pacht- und Baurechtsverhältnissen bedeuten Investitionen der Pächterin keine zusätzliche Einschränkung der Handlungsfreiheit. Der Kanton kann seine Interessen bei den Neubauten hinreichend einbringen. Beispielsweise hat er zur Erzielung guter Lösungen bezüglich Anordnung und Gestaltung der Gebäude die Stiftung Fintan verpflichtet, unter Mitwirkung von Vertretern der Liegenschaften-

verwaltung, des Hochbauamtes, der Denkmalpflege, des Amts für Raumordnung und Vermessung sowie eines externen Landwirtschaftsexperten einen Wettbewerb unter vier ausgewiesenen Architekturbüros durchzuführen. Im Übrigen hat die Stiftung Fintan das Projektmanagement für den Stallneubau dem Hochbauamt übertragen.

Zu Frage 11:

Im Herbst 2003 hat die Stiftung Fintan der Finanzdirektion ihr Interesse am käuflichen Erwerb der seit 1. April 1998 gepachteten Gebäude und Kulturlandflächen unterbreitet. Der Regierungsrat legt bezüglich der Insel Rheinau seinen Schwerpunkt auf die Inselnutzung. Solange diese Nutzung nicht im Detail festgelegt ist, möchte er künftige Optionen nicht durch einen vorgängigen Verkauf von Liegenschaften gefährden. Aus diesem Grunde wurde die Behandlung dieses Geschäftes sistiert, bis das Projekt Neunutzung Insel Rheinau konkreter geworden ist.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi