

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

Sitzung vom 3. Februar 2010

### **148. Haushaltungsschule Mariasee, Weesen (Liegenschaftsübertragung und Gebäudesanierung)**

#### **A. Ausgangslage**

Im Rahmen des Sanierungsprogramms 2004 wurden die Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen abgeschafft. Als Folge davon wurde die kantonale Liegenschaft Mariasee in Weesen ab August 2004 nicht mehr für Hauswirtschaftskurse genutzt und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen (RRB Nr. 89/2005).

Die Liegenschaft Mariasee in Weesen besteht aus dem Schulgebäude Vers.-Nr. 360, dem Pavillon Vers.-Nr. 359 und dem Werkgebäude Vers.-Nr. 552. Die Gebäudegrundfläche und der Umschwung betragen 4076 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wird durch den Kanton derzeit nicht genutzt.

Am 2. Juli 2007 beschloss der Kantonsrat mit einer Änderung des Mittelschulgesetzes, die Hauswirtschaftskurse an den Mittelschulen in Form von dreiwöchigen Internatskursen wieder einzuführen.

Das denkmalgeschützte Haus Mariasee und der Standort Weesen werden als geeignet zur Durchführung der Hauswirtschaftskurse beurteilt. Die Raumeinteilung ist ideal und erprobt. Eine entsprechende Infrastruktur ist schon vorhanden. Dadurch, dass die Liegenschaft Mariasee wieder für staatliche Zwecke benötigt wird, ist sie gemäss den Grundsätzen von IPSAS zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Am gesamten Gebäude sind bauliche Massnahmen notwendig. Der Eingriff umfasst einerseits Sanierungsmassnahmen, die unabhängig von der Nutzung fällig sind, und anderseits Investitionen, die spezifisch für die Durchführung der Kurse erforderlich sind.

#### **B. Projekt**

Mit der Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft Mariasee in Weesen wird ein Teil des für die Durchführung der Hauswirtschaftskurse dringend benötigten Schulungsraums zur Verfügung gestellt. Dazu sind bauliche Instandsetzungen und Anpassungen notwendig. Entsprechend seinem Alter weist das Gebäude verschiedene Mängel und Schwachstellen auf. Zur Hauptsache sind die Mängel im Bereich der haustechnischen Installationen vorhanden. Das Gebäude soll unter Berücksich-

tigung von denkmalpflegerischen Auflagen wärmetechnisch saniert und die Energiebilanz dadurch verbessert werden. Ferner sind die Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen. Innentüren, Täfer und Einbauschränke sind in einem schlechten Zustand und werden gemäss den Brandschutzanforderungen ersetzt.

#### **C. Ausgabenbewilligung Liegenschaftsübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

Das Grundstück Mariasee in Weesen, Kat.-Nr. 148, befindet sich in der Kurhauszone und weist eine Grundstücksfläche von 4076 m<sup>2</sup> auf. Hinsichtlich der Umstellung der kantonalen Rechnungslegung nach IPSAS wurden sämtliche Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens per Stichtag 1. Januar 2009 neu bewertet. Dabei gilt nach IPSAS 16 das Verkehrswertprinzip für das Finanzvermögen sowie gemäss IPSAS 17 die Bewertung nach Anschaffungskosten für das Verwaltungsvermögen. Laut § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (RLV) sind Immobilien des Finanzvermögens zum aktuellen Buchwert in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Der aktuell im Finanzvermögen geführte Buchwert der Liegenschaft beträgt Fr. 1 736 000. Hierfür ist eine gebundene Ausgabe zu bewilligen (§ 34 Abs. 1 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung [CRG]). Ausgehend von der besonderen Tatsache, dass die Liegenschaft Mariasee mit RRB Nr. 89/2005 infolge Wegfalls des bisherigen bzw. damaligen Verwendungszwecks als Haushaltungsschule vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertrage wurde und nun wieder diesem gleichen Zweck zu widmen ist, besteht für den Regierungsrat keine wesentliche anderweitige Handlungsmöglichkeit, weshalb es sich um keine neue Ausgabe handelt (§ 37 Abs. 1 CRG e contrario).

Die Finanzierung zur Übertragung der Liegenschaft erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, Buchungskreis Nr. 7323. Die Gebäudekosten gehen zulasten des Kontos Nr. 5040 000000, Hochbauten, und die Grundstückskosten gehen zulasten des Kontos Nr. 5000 000000, Grundstück.

#### **D. Ausgabenbewilligung Bauprojekt**

Mit Beschluss Nr. 850/2009 (Sammelantrag 1. Quartal 2009) wurde die Sanierung der Liegenschaft für die Phase Projektierung freigegeben. Die Baukosten betragen gemäss dem Kostenvoranschlag des Hochbauamtes vom November 2009 Fr. 2 500 000 (Preisstand 1030,7 Punkte vom 1. April 2009). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	KV-Betrag in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	23 700
21	Rohbau 1	187 200
22	Rohbau 2	526 700
23	Elektroanlagen	226 300
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	24 200
25	Sanitäranlagen	127 600
27	Ausbau 1	294 300
28	Ausbau 2	267 400
29	Honorare	261 200
5	Baunebenkosten	39 900
6	Reserve	217 000
9	Ausstattungen	304 500
Total		2 500 000

Da es sich um Erneuerungsunterhalt handelt und die Liegenschaft zur Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Hauswirtschaftskurse in Form von dreiwöchigen Internatskursen gebraucht wird, ist der Betrag von Fr. 2 500 000 als gebundene Ausgabe zu bewilligen.

Die bisher entstandenen Kosten für die Projektierung von Fr. 320 000, die mit Verfügung des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes vom 29. Juni 2009 bewilligt wurden, sind im Betrag von Fr. 2 500 000 enthalten; diese Verfügung ist aufzuheben.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Die Kosten gehen zulasten des Kontos Nr. 5041 000000, Erneuerungsunterhalt Hochbauten und 5060 000000, Mobilien Ausstattung.

Der Gesamtbetrag von Fr. 4 236 000 für die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und deren Sanierung ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2010–2013 für 2010 mit Fr. 2 200 000 und für das Planjahr 2011 mit Fr. 1 700 000 eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 336 000 kann durch Einsparungen innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, ausgeglichen werden.

Tabelle 5: Bau- und Kapitalfolgekosten für die Sanierung

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	248 532	9,9%	120	2 071	3 728	5 799
Hochbauten Rohbau 2	699 262	28,0%	40	17 482	10 489	27 970
Hochbauten Ausbau	745 729	29,8%	30	24 858	11 186	36 044
Hochbauten Installationen	501 977	20,1%	30	16 733	7 530	24 262
Ausstattung, Mobilien	304 500	12,2%	10	30 450	4 568	35 018
Total	2 500 000	100,0%	39,3*	91 593	37 500	129 093

\* Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 2 500 000 betragen jährlich Fr. 129 093. Die Folgekosten bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 3,0% der Baukosten. Die jährlich anfallenden betrieblichen und personellen Folgekosten werden auf Fr. 680 000 geschätzt.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Liegenschaft Mariasee in Weesen wird zum Buchwert von Fr. 1 736 000 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.

II. Für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen und die Sanierung der Liegenschaft Mariasee wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 4236 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen bewilligt.

III. Der Betrag von Fr. 2 500 000 für die Sanierung erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex. Der Preisstand beträgt 1030,7 Punkte (Stand 1. April 2009).

IV. Die Verfügung des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes vom 29. Juni 2009 wird aufgehoben.

V. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Bildungsdirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**