

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Juni 2011

800. Integrierte Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland, Standort Hard, Embrach (Liegenschaften; Stellenplan Sozialamt)

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1960/2008 genehmigte der Regierungsrat das Konzept für die neue psychiatrische Versorgungsregion Winterthur–Zürcher Unterland und die Reorganisation der Institutionen in dieser Region. In der Folge dieses Entscheides wurden das Psychiatrie-Zentrum Hard (PZH) und die Integrierte Psychiatrie Winterthur mit Wirkung ab 1. Januar 2010 operativ zusammengelegt. Der fusionierte Betrieb ist neu unter dem Namen «Integrierte Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland» (ipw) unter einheitlicher Leitung tätig; er betreibt stationäre psychiatrische Versorgungsangebote an den Standorten Winterthur und Embrach sowie ambulante Angebote an den Standorten Winterthur, Embrach und Bülach.

Gemäss dem erwähnten Versorgungskonzept ist beabsichtigt, die stationäre Versorgung aus medizinischen und ökonomischen Gründen mittel- bis langfristig in Winterthur zusammenzufassen. Die Voraussetzungen dafür sind allerdings noch nicht gegeben. Die bestehenden Kapazitäten in Winterthur reichen nicht aus, um den derzeitigen Bedarf abzudecken. In Embrach müssen daher bis auf Weiteres rund 70 Betten in vier Pflegestationen betrieben werden. Dieser Bedarf lässt sich im wesentlichen mit zwei Patientenpavillons decken. Die übrigen bis anhin von der ipw genutzten Gebäude am Standort Embrach werden für die Zwecke der Psychiatrie grösstenteils nicht mehr benötigt.

Anders als in der Psychiatrie besteht in der stationären Langzeitpflege im Zürcher Unterland ein in den nächsten Jahren weiter zunehmender Bedarf an stationären Versorgungskapazitäten. Der wichtigste Leistungserbringer in der Region ist die am 1. Januar 2011 gegründete Interkommunale Anstalt KZU Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit (IKA KZU), die aus dem Krankenheimverband Zürcher Unterland hervorgegangen ist. Die IKA KZU verfügt heute über 220 Pflegeplätze an den Standorten Bassersdorf, Kloten (Provisorium mit befristeter Bewilligung) und Embrach. Aufgrund der Bedarfsentwicklung werden 60 zusätzliche Plätze benötigt. Zudem muss ab 2012 für den Standort Kloten, dessen Bewilligung abläuft, Ersatz bereitgestellt werden.

Die IKA KZU bzw. ihre Vorgängerorganisation ist bereits seit einiger Zeit auf dem Areal des ehemaligen PZH eingemietet, zunächst im Zentrumstrakt, in der Folge auch in den Pavillons 1 und 2. Angesichts der abnehmenden Nutzung des Areals durch die ipw einerseits und des steigenden Bedarfs der IKA KZU anderseits kamen die Träger der beiden Leistungsanbieter überein, Möglichkeiten einer längerfristigen Nutzung der von der Psychiatrie nicht mehr benötigten Gebäude durch die IKA KZU zu prüfen. Als am besten geeignete Lösung für die Wahrung der jeweiligen Interessen wurde ein Baurecht für Teile des ehemaligen PZH-Areals erkannt. Dabei soll die IKA KZU sämtliche vom Kanton inskünftig nicht mehr benötigten Bauten des ehemaligen PZH übernehmen. Nicht auf die IKA KZU übertragen werden die Pavillons 3 und 4 mit ihrem Umschwung in der westlichen Arealhälfte und die gesamte östliche Arealhälfte mit dem Personalhaus, dem Pavillon 7, dem Gärtnergebäude sowie den beiden Asyldurchgangszentren.

Mit Beschluss Nr. 1160/2009 genehmigte der Regierungsrat im Grundsatz die Abtretung von Teilen des PZH im Baurecht an den Krankenheimverband. Die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion wurden beauftragt, den entsprechenden Baurechtsvertrag mit dem Krankenheimverband auszuhandeln und dem Regierungsrat zusammen mit der dafür nötigen Übertragung der Liegenschaften vom Verwaltungsins Finanzvermögen zur Genehmigung vorzulegen.

Ursprünglich gingen die Beteiligten davon aus, dass die ipw am Standort Embrach die Pavillons 5 und 6 weiter nutzen würde. Diese hätten vor der Abtretung der übrigen Liegenschaften an die IKA KZU umfassend saniert werden müssen. Im Verlauf der Verhandlungen zeigte es sich, dass es sowohl für die ipw als auch für die IKA KZU von Vorteil ist, wenn die ipw anstelle der Pavillons 5 und 6 die Pavillons 3 und 4 weiter betreibt. Diese sind baulich in einem besseren Zustand; eine Gesamtsanierung steht vorerst nicht an. Die IKA KZU kann im Gegenzug die Pavillons 5 und 6 ihren Bedürfnissen entsprechend modernisieren.

Daraus ergibt sich, dass die IKA KZU neben den von ihr bereits heute genutzten Pavillons 1 und 2 die Pavillons 5 und 6 sowie den Zentrumsbereich des ehemaligen PZH, bestehend aus dem Zentrumstrakt, dem Spitaltrakt, dem Geselligkeitstrakt, dem Therapietrakt, dem Arbeitstrakt und dem Wirtschaftstrakt, im Baurecht übernehmen soll.

B. Wertberichtigung auf den Liegenschaften

Wie bereits in den Erwägungen zu RRB Nr. 1160/2009 festgehalten, setzt die IKA KZU für die Übernahme der Liegenschaften voraus, dass sich aus dem Baurechtszins keine übermässige Belastung der Betriebsrechnung ergibt. Der Baurechtszins errechnet sich aus dem Buchwert

der im Baurecht zu übernehmenden Anlagen. Für die Ermittlung eines tragbaren Baurechtszinses wurde ein Kosten-Benchmarking in Form eines Vergleiches der Anlagenutzungskosten des geplanten Pflegezentrums Embrach mit jenen anderer Pflegeheime durchgeführt. Der so ermittelte Referenzwert wurde den Anlagenutzungskosten für Embrach, wie sie sich aus dem Baurechtszins und den Abschreibungen und Zinsen der zusätzlich nötigen Investitionen ergeben, gegenübergestellt. Dabei zeigte es sich, dass die Bemessung des Baurechtszinses auf den ungekürzten Buchwerten zu Anlagenutzungskosten führen würde, die für die IKA KZU nicht tragbar wären.

Gemäss § 57 Abs. 3 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG) muss eine Buchwertberichtigung vorgenommen werden, wenn auf einer Position des Verwaltungsvermögens eine dauernde Wertminderung zu erwarten ist. Die Abtretung der Liegenschaften an die IKA KZU zu einem tieferen Baurechtszins, als er sich aus den unkorrigierten Buchwerten ergeben würde, bedingt eine derartige Wertberichtigung. Sie ist gemäss § 18 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung in jenem Jahr vorzunehmen, in dem dieser Sachverhalt festgestellt wird.

Da der Buchwert der abzutretenden Liegenschaften Ende 2009 mit insgesamt knapp 39 Mio. Franken deutlich über dem sich aus dem Kosten-Benchmarking des Baurechtszinses ergebenden Ertragswert von 24,4 Mio. Franken lag, hat die Gesundheitsdirektion zulasten der Erfolgsrechnung 2009 eine Wertberichtigung von insgesamt rund 14,7 Mio. Franken vorgenommen.

Aufgrund der in der ersten Hälfte 2010 erstmals ermittelten Kosten für die Sanierung und den Umbau der zu übernehmenden Liegenschaften zeigte es sich, dass der Baurechtszins noch immer untragbar hoch war. Aus diesem Grund mussten die Buchwerte zulasten der Erfolgsrechnung 2010 einer zweiten Berichtigung von rund 13,2 Mio. Franken unterzogen werden.

Insgesamt wurde im Hinblick auf die Abtretung der Liegenschaften des ehemaligen Psychiatriezentrums Hard an die IKA KZU eine Wertberichtigung auf dem Anlagevermögen von 27,9 Mio. Franken vorgenommen.

C. Übertragung von Liegenschaften ins Finanzvermögen

Vor dem Abschluss des Baurechtsvertrages sind die Grundstücke und Gebäude, die von der IKA KZU im Baurecht übernommen werden, gestützt auf § 44 Abs. 2 der Finanzcontrollingverordnung (FCV) zum Buchwert in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Liegenschaften sollen auf den 1. Juli 2011 übertragen werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anlagen:

Kat.-Nr.	Assek.-Nr.	Bezeichnung	Fläche (in m ²)	Buchwert Land (in Franken)	Buchwert Gebäude (in Franken)
2252		Garten	249	14 590	
2253		Parkplatz	3 022	177 069	
3079		Klinikgelände	47 569	2 787 227	
	1641	Energiezentrale			2 740 755
	1642	Pavillons 1 und 2			1 517 232
	1647/1648	Pavillons 5 und 6			1 619 548
	1653	Wirtschaftstrakt			299 792
	1654	Zentrumstrakt			2 890 623
Total				2978886	9067951

Der Übertragungswert für die Liegenschaften beläuft sich per 1. Juli 2011 für das Grundstück auf Fr. 2978886 und für die Gebäude auf Fr. 9067951, insgesamt Fr. 12 046 837. Für die Übertragung ist gemäss § 58 Abs. 1 lit. c CRG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 FCV (e contrario) der Regierungsrat zuständig.

Die Übertragung der Grundstücke im Wert von Fr. 2978886 erfolgt in der Investitionsrechnung des Buchungskreises Nr. 6450 über das Konto 6000000000 Übertragung VV in FV Grundstücke. Die Passivierung erfolgt in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 6450 über das Konto 1400000000 Grundstücke VV.

Die Übertragung der Gebäude im Wert von Fr. 9067951 erfolgt in der Investitionsrechnung des Buchungskreises Nr. 6450 über das Konto 6040000000 Übertragung VV in FV Hochbauten. Die Passivierung erfolgt in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 6450 über das Konto 1404 000000 Hochbauten VV. Die Übertragungswerte werden im Buchungskreis Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, im Konto 1080 000000 Grundstücke (nicht bebaute Grundstücke) und im Konto 1084 000000 Gebäude FV (Gebäude und überbaute Grundstücke) gutgeschrieben.

D. Dienstbarkeitsvertrag

Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IKA KZU für das Baurecht auf dem Areal Hard in Embrach wurde noch zwischen dem Immobilienamt des Kantons Zürich und dem Krankenheimverband Zürcher Unterland ausgehandelt und am 26. März 2010 vorbehältlich der Genehmigung durch die zuständigen Organe der beiden Parteien von den Verhandlungsführenden unterzeichnet. Er wurde am 3. Juni 2010 durch die Delegiertenversammlung des Krankenheimverbandes Zürcher Unterland und am 21. April 2011 durch den Verwaltungsrat der IKA KZU genehmigt. Ausstehend ist somit lediglich noch die Zustimmung des Regierungsrates.

Das Recht zur Nutzung der Anlage durch die IKA KZU beginnt mit der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch und dauert 50 Jahre. Der Baurechtszins beläuft sich auf insgesamt Fr. 547095, wovon Fr. 348819 auf die Annuität der korrigierten Buchwerte der Liegenschaften per 30. Juni 2011 (Fr. 9067951) entfallen. Die Verzinsung des auf Marktwerten ermittelten Landwertes von Fr. 6609200 beträgt Fr. 198276. Die Berechnung dieser Annuität erfolgte auf der Grundlage eines derzeitigen Zinssatzes für die interne Verzinsung von 3%; die Veränderung dieses Zinssatzes zieht eine entsprechende Anpassung des Baurechtszinses nach sich.

Für den Fall, dass der Kanton als Grundeigentümer nach Ablauf des Baurechtes einen Verwendungszweck für die Gebäude hat, ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 50% des dannzumaligen Marktwertes der Gebäude vorgesehen.

E. Übertragung von Gebäuden und Grundstücken ins Verwaltungsvermögen der Sicherheitsdirektion

Die östliche Arealhälfte des ehemaligen PZH mit dem Personalhaus, dem Pavillon 7, der Gärtnerei sowie zwei Asyldurchgangszentren und einer Fläche von 78583 m² wird nicht im Baurecht an die IKA KZU abgegeben. Die Asyldurchgangszentren werden auch in Zukunft von der Sicherheitsdirektion betrieben, ebenso das im Pavillon 7 untergebrachte Wohnheim für Personen mit psychischer oder geistiger Behinderung, das seit dem 1. Januar 2010 von der Sicherheitsdirektion geführt wird. Das Personalhaus wird, wie das gesamte östliche Areal, inskünftig von der Psychiatrie nicht mehr benötigt. Die Sicherheitsdirektion hingegen hat ihr Interesse an einer längerfristigen Nutzung des Grundstückes für die Unterbringung von Asylsuchenden und die IV-Betriebe des Kantonalen Sozialamts angemeldet. Das Grundstück und die Gebäude werden somit weiterhin durch kantonale Stellen genutzt, müssen dazu aber vom Verwaltungsvermögen der Gesundheitsdirektion in das Verwaltungsvermögen der Sicherheitsdirektion übertragen werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anlagen:

Kat.-Nr.	Assek.-Nr.	Bezeichnung	Fläche (in m ²)	Buchwert Land (in Franken)	Buchwert Gebäude (in Franken)
3079				4604441	
	1666/1668/	Personalhaus			3022523
	1672/1673				
	0608	Pavillon 7		1225070	
	1674	Gärtnerei			369248
Total				4604441	4616841

Der Übertragungswert für die Liegenschaften beläuft sich per 1. Juli 2011 für das Grundstück auf Fr. 4604441 und für die Gebäude auf Fr. 4616841, insgesamt Fr. 9221282. Da es sich um eine Zweckänderung innerhalb des Verwaltungsvermögens handelt, ist der Regierungsrat für die Übertragung zuständig (§ 58 lit. b CRG). Bei Übertragungen innerhalb des Verwaltungsvermögens wird die Investitionsrechnung nicht belastet; die Übertragung erfolgt direkt vom Bilanzkonto der Gesundheitsdirektion auf das Bilanzkonto der Sicherheitsdirektion. Das Kantonale Sozialamt ordnet die Gebäude gemäss deren Nutzung den beiden Buchungskreisen Nrn. 3500 und 3510 zu, wobei das Personalhaus und ein Teil des Landes (57%) dem Buchungskreis Nr. 3500, der Pavillon 7 und die Gärtnerei sowie der andere Teil des Landes (43%) den IV-Betrieben mit dem Buchungskreis Nr. 3510 zugeteilt werden.

Bei der Gesundheitsdirektion erfolgt die Passivierung der Grundstücke im Wert von Fr. 4604441 in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 6450 über das Konto 1400000000 Grundstücke VV. Die Passivierung der Gebäude im Wert von Fr. 4616841 erfolgt über das Konto 1404000000 Hochbauten VV. Bei der Sicherheitsdirektion werden die Übertragungswerte des Personalhauses und 57% des Landwertes, somit Fr. 2622820, in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 3500 und der Pavillon 7, die Gärtnerei und 43% des Landwerts, somit Fr. 1981621, in der Bilanz des Buchungskreises Nr. 3510 in den jeweiligen Konti 1400000000 Grundstücke VV und 1404000000 Hochbauten VV gutgeschrieben.

Die Übertragung der Liegenschaften erfolgt auf den 1. Juli 2011. Nach der Übertragung der Grundstücke und Gebäude in das Finanzvermögen bzw. in das Verwaltungsvermögen der Sicherheitsdirektion verbleiben im Verwaltungsvermögen der ipw nur noch die Pavillons 3 und 4 einschliesslich einer Landfläche von 10100 m².

F. Mietverträge zwischen dem Kanton und der IKA KZU

Die Räumlichkeiten in den Pavillons 3 und 4 reichen für den Betrieb der vier Psychiatriestationen nicht ganz aus; es werden zusätzliche Büro- und Therapieflächen benötigt. Ein vorübergehender Mehrbedarf an Flächen ergibt sich zudem aus der noch bis Ende 2012 dauernden Übergangsphase für die Neuordnung der stationären und ambulanten Angebote der ipw, einer Folge des Zusammenschlusses mit dem PZH. Die Verträge für die Rückmiete eines Teils der an die IKA KZU abzutretenden Flächen werden derzeit zwischen der Baudirektion und der IKA KZU ausgehandelt und dem Regierungsrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt.

Auch die Behinderteneinrichtung Hard und gut der Sicherheitsdirektion wird weiterhin verschiedene Räume in den von der IKA KZU übernommenen Bauten belegen. Diese Mietverträge werden derzeit ebenfalls zwischen der Baudirektion und der IKA KZU ausgehandelt und dem Regierungsrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt.

G. Stellenplan des Sozialamts

Die Gebäude auf dem Areal des ehemaligen Psychiatriezentrums Hard wurden bisher durch den technischen Dienst der ipw unterhalten, auch die durch die Sicherheitsdirektion genutzten Bauten. Mit der Fusion der ipw und des PZH und dem weitgehenden Rückzug der Psychiatrie vom ehemaligen PZH-Areal in Embrach werden Stellen bei der ipw abgebaut. Ein Teil der betroffenen Mitarbeitenden wird von der IKA KZU neu angestellt. Bei den Bauten, die ins Verwaltungsvermögen der Sicherheitsdirektion übertragen werden, geht auch die Verantwortung für den Gebäudeunterhalt auf die Sicherheitsdirektion über. Die damit verbundenen Aufgaben (technischer Dienst) erfordern eine 100%-Stelle. Die ipw hat sich bereit erklärt, die entsprechende Stelle (100%) «Abteilungschef» in der Lohnklasse 19 dem Sozialamt per 1. Juli 2011 zu übertragen und dementsprechend im eigenen Stellenplan ersatzlos aufzuheben. Das Sozialamt hat sich verbindlich bereit erklärt, den Mitarbeiter der ipw, der diese Stelle bei der ipw zurzeit innehat, nahtlos auf den 1. Juli 2011 zu den bisherigen Anstellungsbedingungen zu übernehmen.

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion, der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Liegenschaften Kat.-Nr. 2252, 2253 und 3079 bzw. die Gebäude Assek.-Nr. 1641, 1642, 1647, 1648, 1653 und 1654 samt Grundstücksanteilen der Integrierten Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland werden auf den 1. Juli 2011 zum Übertragungswert von Fr. 12.046.837 vom Verwaltungsvermögen der Gesundheitsdirektion in das Finanzvermögen übertragen.

II. Die Liegenschaft Kat.-Nr. 3079 bzw. die Gebäude Assek.-Nr. 1666, 1668, 1672, 1673, 1674 und 0608 samt Grundstücksanteilen der Integrierten Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland werden auf den 1. Juli 2011 zum Übertragungswert von Fr. 9.221.282 vom Verwaltungsvermögen der Gesundheitsdirektion in das Verwaltungsvermögen der Sicherheitsdirektion übertragen.

III. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 26. März 2010 zwischen dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, und dem Kranken-heimverband Zürcher Unterland KZU, Bassersdorf (neu Interkommunale Anstalt KZU Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit, Bassersdorf), wird genehmigt.

IV. Aus dem Stellenplan der Integrierten Psychiatrie Winterthur – Zürcher Unterland (Gesundheitsdirektion) wird folgende Stelle mit Wirkung ab 1. Juli 2011 auf den Stellenplan der Sozialamtes (Sicherheitsdirektion) übertragen:

Stellen	Richtposition	LKVVO	Stellenpunkte
1,0	Abteilungschef/in (Technischer Dienst)	19	19

V. Mitteilung an das Grundbuchamt Embrach, Postfach 174, 8424 Embrach (Dispositiv III), sowie an die Sicherheitsdirektion, die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Husi