

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Juli 2013

853. Mietvertrag Klosterinsel Rheinau (Genehmigung)

A. Ausgangslage

Seit dem Auszug der Psychiatrischen Klinik aus den Gebäuden der Klosterinsel Rheinau im Jahr 2000 stehen die Gebäude und Räumlichkeiten weitgehend leer. Der Regierungsrat legte mit RRB Nr. 944/2009 ein Nutzungskonzept fest. Dessen Ziele sind, der Würde des Ortes und seiner Geschichte gerecht zu werden, die öffentliche Zugänglichkeit zu erhalten und die finanzielle Belastung des Kantons in tragbarem Rahmen zu halten. Im Verlauf der Projektbearbeitung konnte unter anderem mit der Stiftung Musikinsel Rheinau (SMR) eine private Partnerin gefunden werden, die im Rahmen der Vorgaben des Regierungsrates eine Neunutzung und Belebung der Gebäude ermöglicht. Die Stiftung sieht vor, die Räumlichkeiten für den Betrieb eines Musikzentrums zu nutzen. Sie betreibt ein Musikzentrum für unverstärkte Musik mit integriertem Hotelbetrieb und stellt Musikern, Musikgruppen und Musikinteressierten aller Art Proberäume, Unterkunft und Verpflegung gegen Entgelt zur Verfügung. Der Kantonsrat bewilligte am 3. September 2012 einen Objektkredit von Fr. 28 500 000 für bauliche Massnahmen zur Umnutzung der Klosterinsel Rheinau, Teilbereich Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau, zu und nahm gleichzeitig zur Kenntnis, dass die SMR die bezeichneten Räumlichkeiten zu einem Basismietpreis von Fr. 330 000 pro Jahr mieten werde (Vorlage 4881).

B. Mietvertrag

Der von der Baudirektion mit der SMR am 1. Juli 2013 abgeschlossene Mietvertrag sieht vor, dass der Kanton Zürich der SMR in den Gebäuden Nr. 8–13 der Klosterinsel sämtliche Räumlichkeiten mit einer Nettogeschossfläche von rund 6300 m² zur Verfügung stellt. Der dafür zu entrichtende jährliche Mietzins beträgt Fr. 330 000. Die darin nicht enthaltenen Nebenkosten werden von der SMR nach Möglichkeit direkt bezahlt. Die Mieterin beteiligt sich darüber hinaus an den Kosten für den Unterhalt der Aussenflächen (Gartenarbeiten, Winterdienst) mit einer Pauschale von Fr. 12 000 pro Jahr. Der Mietzins kann nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise jährlich der Teuerung angepasst werden. Das Umbauvorhaben, Projektteil SMR, soll bis Ende 2013 abgeschlossen werden. Mietbeginn ist der 1. April 2014. Die Mieterin

kann das Mietobjekt unter Rücksichtnahme auf den Baufortschritt bereits während und insbesondere nach Abschluss der Bauarbeiten zur Vornahme der mieterseitigen Ausbauten sowie zur Vorbereitung des Betriebs vorzeitig und unentgeltlich übernehmen. Der Mietvertrag ist befristet und kann ordentlich erstmals auf Ende März 2029 aufgelöst werden. Die Mieterin hat das Recht, den Vertrag zweimal um je fünf Jahre zu verlängern, wobei die Bedingungen für die Dauer der Verlängerung zu diesem Zeitpunkt neu auszuhandeln sind. Übt die Mieterin dieses Recht nicht aus oder kommt keine Einigung über die neuen Bedingungen zustande, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Massgebend ist diesfalls der letzte Mietzins bei Ablauf der Befristung. Die Mieterin stellt sämtliche vermietetseitigen Ansprüche aus diesem Vertrag mit einer Mietzinskaution von Fr. 165 000 sicher und ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet. Um die Erreichbarkeit des Musikzentrums für alle angesprochenen Gruppierungen zu verbessern, ist im Mietzins eine gewisse Anzahl Parkplätze inbegriffen. Diese müssen sich in vertretbarer Nähe zur Klosterinsel befinden. Kann der Kanton diese nicht zur Verfügung stellen, kann die SMR eine Senkung des Mietzinses verlangen. Der Mieterin ist bekannt, dass es sich beim Mietobjekt um ein hochrangiges Denkmalschutzobjekt handelt, und sie ist verpflichtet, darauf Rücksicht zu nehmen. Bauliche Veränderungen darf sie nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen.

Der Mietzins deckt die mit dem Mietobjekt – einem kulturhistorisch bedeutenden Objekt – verbundenen Anlagekosten (Grundstückwert, aktivierbare Investitionen, Abschreibungen, vom Kanton zu zahlende Nebenkosten usw.) nur teilweise. Er trägt jedoch aus Sicht des Kantons zu einer Verringerung des Kantonsanteils bei. Die Gebäude auf der Klosterinsel standen seit dem Auszug der Psychiatrischen Klinik leer. Da die künftige Nutzung lange Zeit nicht feststand, wurden bauliche Massnahmen nur zurückhaltend vorgenommen. Entsprechend wird ein erheblicher Teil des vom Kantonsrat für den Projektteil SMR bewilligten Objektkredits für den Abbau des seit dem Auszug der Psychiatrischen Klinik ohnehin aufgelaufenen Unterhalts- und Instandstellungsbedarfs benötigt. Mit den baulichen Massnahmen und der Genehmigung des Mietvertrags kann der erste Teil der vom Regierungsrat beschlossenen Neunutzung der Klosterinsel umgesetzt und diese längerfristig wiederbelebt werden. Andererseits lassen der Stiftungszweck und die geplante Nutzung erwarten, dass die SMR auf längere Zeit mit erheblichen Betriebsdefiziten zu rechnen hat, die sie mit eigenen Mitteln decken muss. Die Mietausgaben bilden einen wesentlichen Bestandteil der Betriebsrechnung der SMR. Deren Berechnungen zeigen, dass das Stiftungskapital während der vereinbarten Mietdauer ausreichen dürfte.

Der am 1. Juli 2013 zwischen dem Kanton Zürich als Vermieter und der SMR als Mieterin abgeschlossene Mietvertrag über die Räumlichkeiten auf der Klosterinsel Rheinau zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 330 000 zuzüglich pauschaler Nebenkosten von Fr. 12 000 pro Jahr ist gestützt auf § 48 Abs. 1 der Finanzcontrollingverordnung (FCV) in Verbindung mit § 39 lit. b FCV vom Regierungsrat zu genehmigen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 28. Juni 2013 zwischen dem Kanton Zürich als Vermieter und der Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau als Mieterin abgeschlossene Mietvertrag über die Räumlichkeiten auf der Klosterinsel Rheinau mit einem jährlichen Mietzins von Fr. 330 000 zuzüglich pauschaler Nebenkosten von Fr. 12 000 wird genehmigt.

II. Mitteilung an die Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau (c/o Robinvest AG), Kugelgasse 22, 8708 Männedorf, sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi