

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. November 2024

1203. Kantonsschulen Zürich Nord, Rämibühl, Freudenberg/Enge, Provisorien Zürich-Irchel, Vereinbarung, Ermächtigung, zusätzliche gebundene Ausgabe

Ausgangslage

Die drei Kantonsschulen Zürich Nord, Rämibühl sowie Freudenberg/Enge werden in den kommenden Jahren umfassend instand gesetzt. 2019 hat der Regierungsrat entschieden, die drei Schulen etappiert für je drei Jahre in einem Provisorium in Gebäuden der Universität Zürich-Irchel unterzubringen und bewilligte 2021 die dazu notwendigen finanziellen Mittel (RRB Nrn. 990/2019 und 1360/2021). Das Provisorium an der Universität Zürich-Irchel besteht während mindestens neun Jahren. Für die ersten drei Jahre ab 2024 nutzt die Kantonsschule Zürich Nord das Provisorium, ab 2027 sind das Mathematisch-Naturwissenschaftliche Gymnasium Rämibühl und das Realgymnasium Rämibühl sowie ab 2030 die Kantonsschulen Freudenberg und Enge vorgesehen.

Die vorliegende Verwaltungs- und Nutzungsvereinbarung regelt das Verhältnis zwischen der Universität Zürich (UZH), vertreten durch die Direktion Immobilien und Betrieb, in der Rolle der Vermieterin und der Baudirektion, vertreten durch das Immobilienamt (IMA), in der Rolle der Mieterin.

Vereinbarung Schulprovisorien

Damit die Zwischennutzung der Kantonsschulen gemäss der Immobilienverordnung (LS 721.1) und der damit geltenden Kompetenzen geregelt werden kann, erarbeiteten die UZH und das IMA eine Verwaltungsvereinbarung. Sie regelt die Mietkosten sowie Rechte und Pflichten der jeweiligen Organisationen. In analoger Anwendung von § 34 der Finanzcontrollingverordnung (LS 611.2) in Verbindung mit § 36 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) liegt die Zuständigkeit für den Abschluss dieses Vertrags beim Regierungsrat.

Im Einzelnen regelt die Vereinbarung folgende Punkte:

- Mietbeginn und Übergabe der Räumlichkeiten sowie die Mietdauer
- Mietzins, bestehend aus den Kapitalfolgekosten für die gemieteten Räumlichkeiten
- Benutzungsart, die dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt die exklusive Nutzung der Räumlichkeiten als Kantonsschule garantiert

- Umgang mit den Mieterausbauten, u. a. die Bewilligungspflicht, die Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten und den Rückbau
- Instandhaltung und Instandsetzung der Räumlichkeiten

Landnutzungsvereinbarung

Die Landnutzungsvereinbarung zwischen der UZH und dem IMA regelt die Rechte und Pflichten der Nutzung des Grundstückes, auf dem das Sporthallenprovisorium erstellt wird. Ebenso sind darin die Modalitäten der Rückgabe des Landes nach dem Ende der Nutzungsdauer festgehalten.

Finanzielles

Das IMA übernimmt ab 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2033 die anfallenden Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen) für die von den Kantonsschulen genutzten Räumlichkeiten von insgesamt Fr. 16 870 589 sowie einen Anteil der Nebenkosten für Strom, Wärme, Kälte, Wasser und allgemeine Umgebungskosten von Fr. 8 250 000. Um künftige Anpassungen an den variablen Nebenkosten vornehmen zu können, ist eine Reserve von 15% (Fr. 1 237 500) in die Ausgabenbewilligung aufzunehmen. Für den vereinbarten Rückbau der Mieterausbauten nach Abschluss der Nutzung als Provisorium wird Stand heute mit Kosten von rund 2,6 Mio. Franken gerechnet. Diese Kosten sind ebenfalls in die Ausgabenbewilligung aufzunehmen.

Die zusätzliche Ausgabe für das Provisorium in den Gebäuden der Universität Irchel beläuft sich somit auf Fr. 28 958 089. Es handelt sich gemäss § 37 Abs. 1 e contrario CRG um eine gebundene Ausgabe, da weder hinsichtlich ihrer Höhe noch des Zeitpunktes ihrer Vornahme noch anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht. Es ist zwar nicht von einem Mietvertrag im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. c CRG, bei dem die Ausgabe für die Mietzinse immer gebunden sind, auszugehen. Jedoch geht es auch im vorliegenden Fall um die Gewährung des Gebrauchs einer Immobilie. Gleich wie allgemein bei Mietverträgen besteht naturgemäss keine Handlungsfreiheit. Für das Vorhaben ist gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 1 e contrario CRG eine zusätzlich gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 28 958 089 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Davon gehen Fr. 26 358 089 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 2 600 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen.

Die anfallenden Kosten sind im Budgetentwurf 2025 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Baudirektion, vertreten durch das Immobilienamt, wird ermächtigt, die Verwaltungs- und Landnutzungsvereinbarung mit der Universität Zürich im Sinne der Erwägungen abzuschliessen.

II. Für die Erfüllung der Verpflichtung aus der Verwaltungs- und Landnutzungsvereinbarung wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 1360/2021 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 28958089 bewilligt. Davon gehen Fr. 26358089 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750 und Fr. 2600000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgaben-summe beträgt Fr. 73308089.

III. Mitteilung an die Universität Zürich, Direktion Immobilien und Betrieb, Pfingstweidstrasse 60B, 8005 Zürich, sowie an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli