

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Februar 2024

203. Agroscope-Areal Wädenswil, Kaufverträge, Gebrauchsleiheverträge (Genehmigung), Immobilienamt, Stellenplan

A. Ausgangslage

Agroscope ist das Kompetenzzentrum des Bundes für landwirtschaftliche Forschung; es ist dem Bundesamt für Landwirtschaft angegliedert. Der Bundesrat beschloss am 8. Mai 2020 eine Standortstrategie. Agroscope wird künftig aus einem zentralen Hauptstandort in Posieux, je einem regionalen Forschungszentrum in Changins und in Zürich, Reckenholz, sowie aus dezentralen Versuchsstationen bestehen. Der Agroscope-Standort Wädenswil wird im Zuge der Zentralisierung in den kommenden zehn Jahren weitgehend aufgegeben.

Mit Vertrag aus dem Jahr 1902 hat der Kanton Zürich der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Bund) verschiedene Grundstücke der damaligen Versuchsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau am Standort Wädenswil abgetreten. Der Bund räumte dem Kanton ein Rückfallrecht für die übertragenen Grundstücke im Falle der Aufhebung der Versuchsanstalt Agroscope ein. Bereits 2019 übernahm der Kanton in einer ersten Etappe das früher von Agroscope genutzte Schloss Wädenswil (RRB Nr. 961/2019). Mit der nun anstehenden Verlagerung von Forschungs- und Arbeitsplätzen wird der Agroscope-Standort Wädenswil etappenweise aufgehoben. Damit tritt das Rückfallrecht ein. Der Rückfall betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549. Der Rückfall der Liegenschaften und Flächen erfolgt gemäss Vertrag von 1902 ohne Entschädigung. Ausgenommen sind vom Bund erstellte Neubauten und zugekaufte Liegenschaften, für die der Kanton eine Entschädigung zu leisten hat.

Damit der Kanton seine öffentlichen Aufgaben auch für kommende Generationen wahrnehmen und die dannzumal notwendige Infrastruktur zur Verfügung stellen kann, wurde die Baudirektion beauftragt, auch unabhängig von einem konkreten Bedarf frühzeitig und strategisch Flächen zu sichern (RRB Nr. 243/2023). Mit der 2005 festgelegten Standortstrategie für die Zürcher Fachhochschule (ZFH) hat der Regierungsrat beschlossen, die ZFH an drei Standorten (Zürich, Winterthur und Wädenswil) zu konzentrieren (RRB Nr. 690/2005). Der Standort Wädenswil umfasst die Areale Grüental, Reidbach und bereits heute Teile des Agro-

scope-Areals. Die Bevölkerung des Kantons Zürich wächst gemäss Prognose des Statistischen Amtes bis 2050 um rund 29% auf ungefähr 2 Mio. an. Bereits in den letzten zehn Jahren gab es ein Wachstum von über 12%. Das Bevölkerungswachstum führt zu steigenden Studierendenzahlen. Daraus folgt ein grundsätzlich wachsender Bedarf an Bildungsinfrastruktur. Zudem ist teilweise auch eine aufzuholende Bedarfsdeckung zu berücksichtigen. Der Kanton ist verpflichtet, den Hochschulen die notwendige Infrastruktur zur Verfügung zu stellen (§ 27 Abs. 3 Fachhochschulgesetz [LS 414.10]). Zur Bewältigung des Wachstums werden somit auch am Standort Wädenswil zusätzliche Flächen und Infrastrukturen notwendig sein.

Die Grundstücke des Agroscope-Areals eignen sich aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Arealen der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) und ihrer Grösse sowie ihres Ausnutzungspotenzials für die Bewältigung des Wachstums. Da sich das Grundstück Kat.-Nr. WE13549 bereits in der Zone für öffentliche Bauten befindet, sind die Flächen ausserdem ganz allgemein für künftige Infrastrukturflächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben geeignet.

B. Grundstücke

Das Grundstück Kat.-Nr. WE13543 umfasst eine Fläche von 17 374 m². Darauf befinden sich ein Wohn- und ein Landwirtschaftsgebäude sowie freie Flächen mit einer Intensivkultur. Das Grundstück Kat.-Nr. WE13549 umfasst eine Fläche von 33 557 m². Darauf befinden sich 15 Gebäude, insbesondere Labor- und Bürogebäude, weitere Spezialgebäude für die Landwirtschaft, Nebengebäude sowie Gartenanlagen und Kulturflächen. Die beiden Grundstücke sollen durch den Kanton vom Bund erworben und bis zum etappenweisen Rückzug von Agroscope zur weiteren Nutzung in Gebrauchsleihe an den Bund abgegeben werden.

C. Kaufverträge

Die beiden Grundstücke unterliegen der Rückfallbestimmung von 1902. Sie fallen entschädigungslos an den Kanton zurück. Der Marktwert liegt gemäss Schätzung vom Januar 2023 bei Fr. 41 470 000. Auf dem einen Grundstück (Kat.-Nr. WE13543) befinden sich zudem seit 1902 erstellte Bauten und Infrastrukturanlagen. Dafür vereinbarten die Parteien eine Entschädigung von Fr. 788 890. Das zweite Grundstück (Kat.-Nr. WE13549) hat der Bund seit 1902 in mehreren Teilschritten von Dritten erworben, weshalb der Kanton für dieses eine Entschädigung von Fr. 18 180 000 an den Bund zu bezahlen hat. Insgesamt hat der Kanton

dem Bund für beide Grundstücke und die Bauten somit einen Kaufpreis von Fr. 18 968 890 zu entrichten. Das Immobilienamt schloss vorbehaltlich der Genehmigung durch den Regierungsrat mit dem Bund, vertreten durch das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD), handelnd durch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), am 15. November 2023 zwei Kaufverträge über die Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549 ab. Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu leisten. Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes werden von der Verkäuferin getragen. Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferin.

Die zu erwerbenden Grundstücke sind noch keiner konkreten öffentlichen Aufgabe gewidmet. Entsprechend sind sie im Rahmen des vorsorglichen, strategischen Landerwerbs in das Finanzvermögen zu erwerben. Die Zuständigkeit des Regierungsrates für die Bewilligung der erforderlichen Mittel von Fr. 18 968 890 richtet sich nach § 58 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611). Es handelt sich nicht um eine Ausgabe im finanzrechtlichen Sinn und eine Ausgabenbewilligung ist nicht erforderlich (vgl. § 29 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung [LS 611.2])

D. Gebrauchsleiheverträge

Agroscope wird in den kommenden Jahren einen Grossteil der Liegenschaften und Forschungsflächen weiterhin nutzen. Daher sollen diese Gebäude auf den beiden Grundstücken in Gebrauchsleihe an Agroscope abgegeben werden. Ausnahme bildet das Laborgebäude LD auf Kat.-Nr. 13549. Es ist vorgesehen, dieses für die ZHAW im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Shedhallen auf dem Campus Reidbach sowie zur Deckung eines Teils des Wachstums instand zu setzen und zu nutzen.

Für die Dauer bis zum Abschluss der Umsetzung der Standortstrategie Agroscope des Bundes, ungefähr 2035, wurden daher mit dem EFD bzw. dem BBL für die Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549 zwei Gebrauchsleiheverträge abgeschlossen. Die Verträge treten gleichzeitig mit dem Vollzug der Kaufverträge in Kraft. Die unter Ziff. 1 der Gebrauchsleiheverträge aufgeführten Vertragsgegenstände werden etappenweise an den Kanton übergeben. Das BBL bleibt für die von Agroscope genutzten Gebäude weiterhin für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung zuständig und trägt sämtliche damit zusammenhängende Kosten. Nach stufenweisem Ablauf der Gebrauchsleihe von Gebäuden und Flächen gehen Betrieb, Unterhalt und Instandsetzungspflicht an den Kanton über. Der Kanton soll folglich ab dem 1. Januar 2025 für den Betrieb der ersten Gebäude und Flächen zuständig sein.

Tabelle: Nutzungsbeginn Kanton

Nutzungsende Agroscope	Gebäude-/Flächenbezeichnung
31. Dezember 2024	Laborgebäude 2, Freiflächen und Anbauflächen
30. Juni 2025	Wohnhaus Nrn. 4 und 5, Empfangsgebäude, Garage/Trafo
30. September 2026 und 31. Dezember 2026	Laborgebäude 1 und 3, Parkplatzfläche, Kompostanlage
31. Dezember 2028	Wohnhaus Nr. 2, Garage-Werkstatt, Gewächshaus, Ökonomiegebäude, Praxisblock, Sortierhalle, Anbau- und Freifläche
31. Dezember 2030	Gewächshaus/Heizzentrale, Krankenhaus, Nebengebäude
31. Dezember 2034	Anbauflächen

Der Bund trägt zudem bis zum 30. Juni 2027 die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der zentralen, technischen Systeme im Gebäude GH (auf Grundstück Kat.-Nr. WE13549) sowie die Kosten für den Unterhalt sämtlicher Werkleitungen. Ab dem 1. Juli 2027 gehen die Verantwortung und die Kosten an den Kanton über. Für die Verrechnung der Betriebskosten ab 1. Juli 2027 stellt der Kanton dem BBL jährlich eine Pauschale von Fr. 112 600 in Rechnung.

Aufgrund des engen Zusammenhangs zwischen den Kaufverträgen und den Gebräuchsleiheverträgen und weil sich der Abschluss der Gebräuchsleiheverträge und der Kaufverträge gegenseitig bedingen, sind diese gemeinsam mit den Kaufverträgen durch den Regierungsrat zu genehmigen. Die jährlichen Einnahmen von Fr. 112 600 werden im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 eingestellt. Da sich die potenziell erzielbare Marktmiete und die durch die Gebräuchsleihe eingesparten Kosten für Betrieb/Unterhalt ungefähr die Waage halten, kommt es zu keinem Einnahmeverzicht, weshalb keine Ausgabenbewilligung erforderlich ist.

Das Immobilienamt ist zu ermächtigen, geringfügige Änderungen an den Gebräuchsleiheverträgen (insbesondere Änderung der Vertragslaufzeit, Höhe der Pauschale usw.) in eigener Kompetenz abzuschliessen.

E. Stellenplan

Mit der Eigentumsübertragung und der Beendigung der Gebräuchsleihe eines Grossteils der Gebäude und Flächen per 30. Juni 2027 übernimmt das Immobilienamt den gesamten Arealbetrieb. Dieser umfasst das technische sowie das infrastrukturelle Facility Management. Aufgrund der vorhandenen hoch technisierten Anlagen und des festgestellten Unterhaltsstaus bringt das Areal eine hohe Komplexität mit sich. Weiter werden Leistungen wie z. B. die Reinigung, die Umgebungspflege usw. durch externe Dienstleister erbracht, die es zu koordinieren gilt. Eine ex-

terne Ermittlung der erforderlichen Mittel hat ergeben, dass der Arealbetrieb insgesamt einen Bedarf von vier 100%-Stellen aufweist: zwei Hausmeister/innen, eine/n Techniker/in sowie eine/n Verwaltungssekretär/in. Die Mitarbeitenden werden mehrheitlich vor Ort tätig sein und sich um die technischen und infrastrukturellen Leistungen in den Gebäuden und auf dem Areal kümmern. Das Sekretariat unterstützt die Objektleitung und Objektassistenten bei administrativen Arbeiten, im Reporting und in der Koordination der Leistungen externer Dritter.

Damit der Betrieb nahtlos sichergestellt werden kann, ist der Stellenplan des Immobilienamtes ab dem 1. Januar 2025 stufenweise um 400 Stellenprozent für die Stellen der Objektleitung (1,0 Stellen Techniker/in Lohnklasse 16), der Objektassistenten (1,0 Stellen Hausmeister/in Lohnklasse 12), 1,0 Stellen Techniker/in (Lohnklasse 14) sowie 1,0 Stellen Verwaltungssekretär/in (Lohnklasse 12) gemäss der Vollzugsverordnung zum Personalgesetz [VVO, LS 177.111] zu erweitern.

Die Stelle Objektleitung (Techniker/in Lohnklasse 16) hat ab 2025 eine Saldoerhöhung von rund Fr. 140 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträgen) in der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, zur Folge. Die übrigen Stellen sind innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, saldoneutral.

Bei den zu schaffenden Stellen handelt es sich um eine Aufstockung bestehender Stellen. Das Personalamt prüfte die Einreihung und bezeichnete sie als nachvollziehbar. Die Mittel für die Stelle werden im KEF 2025–2028 eingestellt.

Die betrieblichen und indirekten Folgeaufwendungen wie Unterhaltsreinigung der Gebäude, Areal- und Umgebungspflege, Unterhalt der Infrastruktur (Gebäude, Technik) usw. ab dem 1. Juli 2027 sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die am 15. November 2023 zwischen dem Kanton Zürich als Käufer und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Eidgenössische Finanzdepartement, handelnd durch das Bundesamt für Bauten und Logistik, als Verkäuferin öffentlich beurkundeten Kaufverträge über die Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549 in Wädenswil zu Fr. 18 968 890 werden genehmigt.

II. Die Kosten von Fr. 18 968 890 für den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549 in Wädenswil werden über die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abgewickelt.

III. Die am 6. November 2023 zwischen dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt, und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik, abgeschlossenen Gebrauchsleiheverträge über die Grundstücke Kat.-Nrn. WE13543 und WE13549 in Wädenswil werden genehmigt.

IV. Das Immobilienamt wird ermächtigt, geringfügige Anpassungen der Gebrauchsleihverträge gemäss den Erwägungen vorzunehmen.

V. Im Stellenplan des Immobilienamtes werden folgende Stellen geschaffen:

mit Wirkung ab 1. Januar 2025

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Techniker/in	16

mit Wirkung ab 1. Januar 2027

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Hausmeister/in	12

mit Wirkung ab 1. April 2027

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Techniker/in	14

mit Wirkung ab 1. Juli 2027

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Verwaltungssekretär/in	12

VI. Mitteilung an das Bundesamt für Bauten und Logistik, Fellerstrasse 21, 3003 Bern, das Notariat Wädenswil, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli