

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. Dezember 2012

1381. Winterthur, Natur- und Heimatschutzfonds (Villa Flora, Tösstalstrasse 42, Kauf des Grundstückes und Baurecht)

A. Ausgangslage

Die Villa Flora ist eine herrschaftliche Liegenschaft aus dem 19. Jahrhundert, in der das Ehepaar Steiner-Jäggli mit Unterstützung der Stadt Winterthur, des Kantons Zürich und von Dritten seit 1995 ein öffentlich zugängliches Privatmuseum von nationaler Bedeutung betreibt.

Die kantonale Denkmalpflegekommission kommt in ihrem Gutachten vom 1. Februar 2005 zum Schluss, dass die Villa Flora durch die enge und zwingende Verbindung von Baudenkmal und mobilem Kunst- und Ausstattungsgut einen einmaligen Wert besitzt. Wie kaum anderswo hat sich eine wertvolle Kunstsammlung im ursprünglichen Milieu ihrer Entstehungsbedingungen erhalten. Die in der Villa Flora konzentrierten künstlerischen, kulturhistorischen und baukünstlerischen Werte sind von herausragender und im schweizerischen Vergleich einmaliger Bedeutung.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 10. November 2010 die Absicht bekundet, die Liegenschaft zum Preis von 2,75 Mio. Franken mit Mitteln des Natur- und Heimatschutzfonds zu erwerben, der Stadt Winterthur unentgeltlich im Baurecht für 50 Jahre zum Betrieb eines Kunstmuseums abzugeben und an den Umbau und die Sanierung des Gebäudes einen Beitrag von höchstens 5 Mio. Franken aus dem Lotteriefonds zu leisten. Dem Kantonsrat wird eine gesonderte Vorlage zum Beitrag aus dem Lotteriefonds unterbreitet, die sich detailliert zum neuen Betriebskonzept, zum Umbau- und Sanierungsvorhaben, zum künftigen Museumsbetrieb, zu den Kosten und ihrer Finanzierung sowie den Auflagen äussert (Vorlage 4954).

B. Ziele

Es ist vorgesehen, dieses bedeutende Ensemble von Gebäude, Park und Kunstwerken unter Mitwirkung der Stadt Winterthur, des Kunstvereins Winterthur, der Hahnloser/Jaeggli Stiftung und der Nachkommen der Ehegatten Steiner-Jäggli dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dazu erwirbt der Kanton die Villa Flora mit Mitteln des Natur- und Heimatschutzfonds (Leistungsgruppe Nr. 8910). Die Villa Flora wird umgehend für 50 Jahre unentgeltlich im Baurecht an die Stadt Winterthur zum Betrieb eines Kunstmuseums abgegeben.

C. Massnahmen

Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag

Das Grundstück umfasst das Gebäude Vers.-Nr. 113 (Villa Flora), den Hofraum und Garten mit insgesamt 2843 m². Der Kaufpreis beträgt 2,75 Mio. Franken und ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Die Verkäuferinnen verzichteten auf eine Veräusserung an den Meistbietenden. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Winterthur-Altstadt werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferinnen. Die historisch zum Kaufobjekt gehörenden Ausstattungsteile und Mobilien im Wert von Fr. 50 000 sind mitverkauft und im Kaufpreis enthalten. Zugunsten der Verkäuferinnen und der Hahnloser/Jaeggli Stiftung, Winterthur, werden Baubeschränkungen begründet, wonach auf dem Kaufobjekt nur Bauten erstellt werden dürfen, die dem Betrieb oder der Erweiterung des Museums Villa Flora dienen. Falls der Museumsbetrieb eingestellt wird, sind diese Beschränkungen zu löschen.

Baurechtsvertrag

Mit der Stadt Winterthur wurde über das Gebäude Vers.-Nr. 113 (Villa Flora) und den Umschwung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1995 ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Das Baurecht dauert 50 Jahre und ist unveräusserlich. Es ist kein Baurechtszins zu leisten. Das Gebäude Vers.-Nr. 113 geht entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über, darf aber nur zum Betrieb eines Kunstmuseums genutzt werden. Das Gebäude und der Umschwung sind von der Bauberechtigten während der gesamten Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten und dürfen nur im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege baulich verändert werden. Der detaillierte Schutzbeschrieb der kantonalen Denkmalpflege vom 5. Juli 2012 bildet einen Bestandteil des Vertrages. Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes gehen die erstellten Bauten entschädigungslos ins Eigentum des Natur- und Heimatschutzfonds (Leistungsgruppe Nr. 8910) über.

Bedingungen

Der Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag über die Liegenschaft Villa Flora mit den Verkäuferinnen und der Baurechtsvertrag mit der Stadt Winterthur wurden am 24. September 2012 öffentlich beurkundet. Beide Verträge enthalten folgende Bedingungen:

- Genehmigung eines Beitrages aus dem Lotteriefonds von höchstens 5 Mio. Franken für den Umbau
- Vorliegen der unterzeichneten Vereinbarungen zwischen allen Beteiligten über das Organisationskonzept der Villa Flora, das Ausstellungenkonzept und die Organisation von Trägerschaft und Betreiber der Villa Flora
- Vorliegen der unterzeichneten Vereinbarungen des Kunstvereins Winterthur mit der Hahnloser/Jaeggli Stiftung über die Dauerleihgabe des Stiftungsgutes und mit den Verkäuferinnen über die privaten Dauerleihgaben für die Dauer von 25 Jahren
- Bewilligung der Erhöhung der jährlich wiederkehrenden Betriebsbeiträge um Fr. 600'000 an die Villa Flora und den Kunstverein Winterthur und einer einmaligen Defizitgarantie von höchstens 1,5 Mio. Franken für die Umbaukosten durch die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur

Beide Verträge können genehmigt werden.

D. Kosten und Finanzierung

Für den Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1995, Tösstalstrasse 42, Winterthur-Mattenbach, ist eine Ausgabe von 2,75 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, zu bewilligen.

Das Baurecht wird an die Stadt Winterthur übertragen, wobei kein Baurechtszins zu leisten ist. Auf die Einnahme von jährlich Fr. 68'750 (2,5% p. a.) während 50 Jahren, insgesamt Fr. 3'437'500, ist zu verzichten und nach § 29 Abs. 1 lit. e FCV in Verbindung mit § 34 CRG zu bewilligen.

Die Liegenschaft wird im Inventar des Natur- und Heimatschutzfonds geführt und als Kulturgut sofort und vollständig abgeschrieben.

Die Ausgaben können gestützt auf § 2 lit. a des Gesetzes über die Finanzierung von Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für Erholungsgebiete (LS 702.21) mit Mitteln des Natur- und Heimatschutzfonds finanziert werden. Der Einnahmeverzicht ist aus Gründen der Transparenz mit dem kalkulatorischen Baurechtszins als Ertrag und mit der wiederkehrenden Ausgabe als Aufwand darzustellen und erweist sich im Ergebnis als saldoneutral.

Gemäss § 4 des Gesetzes über die Finanzierung von Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für Erholungsgebiete liegt die Zuständigkeit für die Beschlussfassung über die Verwendung der Fondsmittel beim Regierungsrat.

Da im Budget 2013 keine Mittel eingestellt sind und eine Kompensation innerhalb des Budgetkredits höchstens teilweise möglich ist, wird der Regierungsrat dem Kantonsrat einen entsprechenden Nachtragskredit beantragen. Falls die Ausgaben erst 2014 oder später anfallen, werden diese in die KEF-Planung der Leistungsgruppe Nr. 8910 aufgenommen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der am 24. September 2012 öffentlich beurkundete Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag über die Liegenschaft Kat.-Nr. 1995, Tösstalstrasse 42, Winterthur-Mattenbach, zu Fr. 2750000 wird genehmigt.

II. Der am 24. September 2012 zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Winterthur öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag über die unentgeltliche Einräumung eines unübertragbaren Baurechtes für das Gebäude Vers.-Nr. 113, Villa Flora, auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1995, Tösstalstrasse 42, Winterthur-Mattenbach, wird genehmigt.

III. Für den Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1995, Tösstalstrasse 42, Winterthur-Mattenbach, wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2750000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, bewilligt.

IV. Auf eine jährliche Einnahme aus dem Baurechtszins von jährlich Fr. 68750 (2,5% p.a.) während 50 Jahren, insgesamt Fr. 3437500, wird verzichtet.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi