

Antrag des Regierungsrates vom 30. Januar 2019

5516

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung der Abrechnung des Kredits
für den Umbau der kleinen Reithalle und der
Stallungen an der Sihl (Kulturinsel Gessnerallee)
für die Schauspiel-Akademie Zürich**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 30. Januar 2019,

beschliesst:

I. Die Abrechnung des Kredits für den Umbau der kleinen Reithalle und der Stallungen an der Sihl (Kulturinsel Gessnerallee) für die Schauspiel-Akademie Zürich wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Der Kantonsrat bewilligte am 12. März 1990 für den Umbau der kleinen Reithalle und der Stallungen an der Sihl für die Schauspiel-Akademie Zürich einen Kredit von Fr. 18 480 000 (Vorlage 3017). Der Regierungsrat bewilligte mit Beschluss Nr. 2618/1989 eine gebundene Ausgabe von Fr. 8 005 000 für die Sanierung der kleinen Reithalle und der Stallungen an der Sihl, vorbehaltlich der Bewilligung eines Kredits durch den Kantonsrat und eines Beitrags durch die Stadt Zürich an die Umbaukosten für das neue Domizil der Schauspiel-Akademie Zürich.

Die Kosten für den gleichzeitigen Umbau der Gebäude an der Gessnerallee 9–13 für die Schauspiel-Akademie Zürich (später Hochschule Musik und Theater, Departement Theater; heute Zürcher Hochschule der Künste, Departement Darstellende Künste und Film, Disziplin Theater) teilten sich Stadt und Kanton Zürich nach dem damals gültigen Lastenverhältnis zwischen Gemeinden und Kanton bei der Subventionierung von privaten Bildungsinstituten im Verhältnis 1:4. Der Gemeinderat von Zürich bewilligte am 31. Januar 1990 einen Kredit von Fr. 4 640 000 als Beitrag an den Kanton.

Kredit-Zusammenstellung	(Preisstand 1. April 1989)		Beträge in Franken
Umbau	80% Investition Kanton	KRB vom 12.3.1990	18 480 000
	20% Investitionsbeitrag Stadt	GRB vom 13.1.1990	4 640 000
	Neue Ausgabe total		23 120 000
Sanierung	Gebundene Ausgabe Kanton	RRB Nr. 2618/1989	8 005 000
Total	Gesamtes Bauvorhaben		31 125 000

Das Projekt hatte zum Ziel, die bisher in der städtischen Liegenschaft Winkelwiese 4 und im ehemaligen Tramdepot Tiefenbrunnen eingemietete Schauspiel-Akademie Zürich an einen geeigneten Standort zu verlegen. Die Umsetzung des Bauprojekts, das aus dem gemeinsam mit der Stadt Zürich durchgeführten Architekturwettbewerb für die «Kulturinsel Gessnerallee» weiterentwickelt wurde, erbrachte den Nachweis, dass eine Umnutzung dieser Gebäude für kulturelle Zwecke architektonisch möglich und städtebaulich sinnvoll war.

2. Kreditabrechnung

2.1 Zielerreichung

Die Bauausführung erfolgte wegen der engen Platzverhältnisse für die drei Gebäude «Theater Gessnerallee 9», «Unterricht Nordost Gessnerallee 13» und «Unterricht Südwest Gessnerallee 11» gestaffelt zwischen 1992 und 1996. Auf Beginn des Schuljahres 1996 wurden die Räumlichkeiten in Betrieb genommen. Insbesondere wegen des Baus des Parkhauses unter der Gessnerallee erstreckten sich Nachbesserungsarbeiten – und dadurch auch die Abrechnung der Honorare – bis 2002. Auf eine geplante «Kunst am Bau»-Installation auf dem Vorplatz musste nach langwierigen Verhandlungen verzichtet werden, weil sie nicht mehr in das nach Fertigstellung des unterirdischen Parkhauses weiterentwickelte Konzept von Aussenraumgestaltung und Orientierungskonzept

der Stadt Zürich für die «Kulturinsel Gessnerallee» passte. Als Entschädigung für die Projektierung erfolgte deshalb 2005 die letzte Zahlung zulasten dieses Kredits.

Der Betrieb der umgebauten und instand gesetzten Räumlichkeiten hat gezeigt, dass die Anforderungen der Benutzenden im Einklang mit den Möglichkeiten der vorhandenen denkmalgeschützten Baustruktur erfüllt wurden.

2.2 Kreditverwendung

Mit RRB Nr. 2618/1989 wurde die Ermächtigung erteilt, zur administrativen Vereinfachung die Teilvorhaben «Umbau» und «Sanierung» zusammen wie ein Bauobjekt abzuwickeln. Die Kosten wurden einem einzigen Konto belastet und durch prozentuale Umbuchungen jeweils am Jahresende auf die beiden Teilvorhaben aufgeteilt. Die aufgelaufene Gesamtteuerung wurde den Krediten im Verhältnis der Ausgabenbewilligung zugeordnet. Die Aufteilung der aufgelaufenen Gesamtkosten im Verhältnis der Ausgabenbewilligungen ergibt folgende Belastungen der Teilvorhaben:

Bewilligte und getätigte Ausgaben (Beträge in Franken):

Vorhaben	bewilligte Ausgaben	Teuerung	getätigte Ausgaben	Abweichung +besser/ -schlechter
Gesamtvorhaben	31 125 000	2 988 859	31 801 659	+2 312 200
Sanierung	8 005 000	770 806	8 187 710	+588 096
Umbau Total	23 120 000	2 218 053	23 613 949	+1 724 104
Anteil Stadt (20%) (*) (**)	4 640 000	443 611	4 721 305	+362 306
Anteil Kanton Netto	18 480 000	1 774 442	18 892 644	+1 361 7984

* Einschliesslich Vergütung von 0,7% für die Bauherrenleistung des Kantons.

** Bei der Bereinigung der Ausgleichszahlungen der Stadt wurde festgestellt, dass der Stadt mehr als die 20% verrechnet wurden. Darum wurde entschieden, die Ausgaben im Jahr 2005 der Stadt nicht mehr anteilmässig weiter zu verrechnen, womit ihr Anteil auf 19,99% zu liegen kommt.

Für die Gegenüberstellung der getätigten Ausgaben in der gleichen Gliederung wie die bewilligten Ausgaben wurden die Gesamtausgaben der Baukostenplan-(BKP-)Positionen der Bauabrechnung im Verhältnis der entsprechenden Kostenvoranschlags-Positionen auf «Sanierung» und «Umbau» aufgeteilt bzw. wo möglich eindeutig zugeteilt:

Bewilligte und getätigte Ausgaben (Beträge in Franken):

Umbau Baukostenplan (BKP)	bewilligte Ausgaben	Teuerung	getätigte Ausgaben	Abweichung +besser/ -schlechter
1 Vorbereitungsarbeiten	504 000	522 071	192 394	+329 677
2 Gebäude	17 521 000	19 253 274	18 442 221	+811 053
3 Betriebseinrichtungen	906 000	1 037 233	1 397 139	-359 906
4 Umgebung	540 000	574 749	369 946	+204 803
5 Baunebenkosten	841 000	933 888	988 905	-55 017
6 Vorinvestitionen	52 000	52 000	-	+52 000
7 Reserven	1 331 000	1 331 000	-	+1 331 000
9 Ausstattung	1 392 000	1 600 838	2 223 344	-622 506
Teuerung	2 218 053	-	-	-
Total (*)	25 305 053	25 305 053	23 613 949	+ 1 691 104

* Die von der Stadt bezahlte Bauherrenleistung des Kantons von budgetiert Fr. 33 000 sind in dieser Aufstellung nicht enthalten, da es sich um keine eigentlichen Baukosten handelt. Das Ergebnis (Minderausgabe) unterscheidet sich entsprechend um diesen Betrag von der Tabelle mit den Belastungen der Teilvorhaben.

Die lange Bauzeit, der mehrfache Wechsel der Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung und Personalwechsel bei den zuständigen Sachbearbeitenden machten umfangreiche Abklärungen nötig, was unter anderem zu der späten Abrechnung geführt hat.

2.3 Begründung der Abweichungen

BKP 1: Ein grosser Teil der Abbrüche und Demontagen gelangte mit den Baumeisterarbeiten zusammen im BKP 2 zur Vergabe. Die besonderen Foundationen und Baugrubenabschlüsse konnten kostengünstiger ausgeführt werden.

BKP 2: Mehraufwendungen im Rohbau 1 (insbesondere Baumeisterarbeiten) sowie bei der Gebäudetechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) konnten in Absprache mit dem Nutzer durch Einsparungen beim Ausbau kompensiert werden. Im Weiteren wurden vorgesehene feste Einbauten fallweise durch Mobiliar ersetzt, womit deren Kosten statt bei den Schreinerarbeiten bei der Ausstattung in BKP 9 anfielen.

BKP 3: Mehrkosten entstanden insbesondere durch die Einrichtung einer professionellen Küche in der Pausenbar (heute «El Lokal») und bei der Hebebühne im Theater sowie durch Verschiebungen von BKP 2 zu den Betriebseinrichtungen BKP 3.

BKP 4: Die Vergabe und Verbuchung der Rohbauarbeiten mit den Baumeisterarbeiten zusammen im BKP 2 führten zur Unterschreitung bei den Umgebungsarbeiten.

BKP 5: Die Umzugskosten der Schauspiel-Akademie wurden mit dem Einverständnis der Stadt Zürich über den Baukredit abgewickelt, statt die Betriebsbeiträge der gleichen Kostenträger in den entsprechenden Jahren zu erhöhen. Dagegen fielen bei den eigentlichen Nebenkosten insbesondere die Vervielfältigungs- und Reprokosten tiefer aus als budgetiert.

BKP 6: Unter dieser Position waren kleine Vorinvestitionen für die spätere Erweiterung der Heizzentrale zum Anschluss des Grundstücks auf der Schanzengrabenseite vorgesehen, die vorerst vom Kanton allein zu finanzieren gewesen wären, später aber auch vollumfänglich hätten verrechnet werden können. Diese entfielen, weil die Stadt Zürich ihren Teil der gemeinsamen Heizanlage für das Theaterhaus Gessnerallee vollständig ausbauen liess und die entsprechenden Kosten rückerstattete.

BKP 9: Die Mehrkosten beruhen unter anderem auf zusätzlichen mobilen Einrichtungen anstelle von in BKP 2 vorgesehenen festen Einbauten. Bei der Projektierung und Erstellung des Kostenvoranschlags wurde davon ausgegangen, dass die bisher genutzten Steuerungsgeräte und -apparate der Schauspiel-Akademie für das Theater weiterverwendet und auf der gleichen analogen Technologie ergänzt würden. Bis zur Umsetzung war die Entwicklung von analog zu digital soweit fortgeschritten, dass die ganze technische Regieausrüstung für die Ton- und Lichtsteuerung in digitaler Technologie erstellt wurde, was zu erheblichen Mehrkosten führte.

2.4 Massnahmen, die zur Einhaltung der Ausgabenbewilligung getroffen worden sind

Sobald in einem Bereich unausweichliche Mehrkosten ersichtlich wurden, suchte das Projektteam unter der Leitung des Hochbauamtes nach Einsparungsmöglichkeiten. So stimmte der Nutzer zum Beispiel zu, die gemauerten Innenwände nicht zu verputzen, sondern nur zu schlämmen, um die modernere technische Regieausrüstung in digitaler Technologie zu ermöglichen.

2.4 Verwendung der Reserven

Die Reserven wurden nicht beansprucht, da sich abzeichnende Mehrkosten durch Einsparungen in anderen Bereichen kompensiert werden konnten.

3. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Kreditabrechnung zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Thomas Heiniger

Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli