

Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2002

3966

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung des Kredits für den Vermieter-
ausbau für die Zürcher Hochschule Winterthur
in der Liegenschaft Mäander, Trakt C**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2002,

beschliesst:

I. Für den Vermietersausbau für die Zürcher Hochschule Winterthur in der Liegenschaft Mäander, Trakt C, wird ein Kredit von Fr. 11 760 000 bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

a) Ausgangslage

Die Zürcher Hochschule Winterthur (ZHW) ist 1999 aus der Zusammenlegung der Zürcher Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule Winterthur, dem Technikum Winterthur Ingenieurschule und der Dolmetscherschule Zürich entstanden. Sie hat heute rund 2100 Studierende, die sich auf die Departemente Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen, Technik, Informatik und Naturwissenschaften (T), Wirtschaft und Management (W) sowie Angewandte Linguistik und Kulturwissenschaften (L) verteilen. Die Räumlichkeiten der ZHW mit einer Nutzfläche (NF) von insgesamt rund 51 700 m² sind auf

folgende vier Standorte verteilt: Oerlikon (Thurgauerstrasse 40 und 56, NF rund 2000 m²), Tössfeld (Sulzerhallen und Technopark, NF rund 11 500 m²), Technikumstrasse (verschiedene Gebäude, NF rund 32 200 m²) und St. Georgenplatz (NF rund 6000 m²). Der erweiterte Leistungsauftrag auf Hochschulebene (Lehre, Weiterbildung, angewandte Forschung und Entwicklung, Dienstleistungen), in der Tendenz steigende Studierendenzahlen, insbesondere aber auch die Auflage, die Dolmetscherschule (Dept. L) mittelfristig von ihrem Standort in Oerlikon nach Winterthur zu verlegen, zwangen die ZHW von Anfang an, ihre Raumplanung zu überarbeiten und neue Standorte zu evaluieren. Mit dem «Bericht über die Evaluation neuer Standorte für die ZHW per 30. Juni 1999» unterbreitete sie der Bildungsdirektion entsprechende Grundlagen und Lösungsvorschläge. Der Regierungsrat nahm diesen Bericht zur Kenntnis und hielt u. a. fest, dass insbesondere im Hinblick auf die Verlegung des Dept. L nach Winterthur die Liegenschaft Mäander, Trakt C, zu verwirklichen sei. In der Folge wurden die Planungsarbeiten unter Federführung des Hochbauamts der Baudirektion an die Hand genommen; die Baueingabe in Winterthur erfolgte am 28. September 2001.

b) Liegenschaft Mäander (Trakt C)

Bei der Liegenschaft Mäander handelt es sich um ein Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum an der Theaterstrasse 15 in Winterthur, das von der Swisscom Immobilien AG und der Bellevue Bau AG erstellt wird. Die Anlage, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort St. Georgenplatz liegt, ist als mäanderartiger Baukörper konzipiert und umfasst bei einer Gesamtmietfläche von rund 16 000 m² neben einem Hochhaus drei Trakte (A, B, C). Mit Ausnahme des für die ZHW vorgesehenen Trakts C sind diese Teile bereits fertiggestellt und teilweise auch bezogen. Der Trakt C erstreckt sich über acht Stockwerke (1./2. UG, EG, 1.–4. OG, DG). Kernelement des 1. und 2. UG ist der Grosshösraum mit rund 300 Plätzen. Die weiteren Stockwerke bieten Platz für verschiedene mittelgrosse Hörsäle (50–100 Plätze), Schul- und Büroräumlichkeiten sowie für Studierendenarbeitsplätze. Das DG schliesslich ist für technische Anlagen vorgesehen. Künftig soll im Trakt C das ganze Dept. L der Hochschule, das zurzeit noch auf die Standorte Oerlikon und – mit seinem neuen Studiengang Fachjournalismus und Unternehmenskommunikation – Tössfeld (Sulzerhallen 166/167) verteilt ist, angesiedelt werden. Ferner sollen darin für die Dept. W und T heute fehlende Unterrichtsmöglichkeiten sowie für Studierende zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. In dieser

Form erweist sich der Trakt C als ideale Ergänzung zum Raumkonzept ZHW. Er ermöglicht insbesondere die vom Regierungsrat geforderte Verlegung des Dept. L und schafft damit die Voraussetzung für die dringend notwendige Konzentration aller Aktivitäten der ZHW auf drei in Winterthur zentral gelegene Standorte.

c) Bedarfsnachweis

Trakt C des Mäanders umfasst eine NF von 6763 m². Da er künftig das gesamte Dept. L aufnehmen wird, können im Gegenzug die für dieses bisher genutzten Standorte Oerlikon (NF 2000 m²) und Tössfeld (NF 2300 m²) aufgegeben werden. Aus dem «Mäander» ergibt sich damit für die ZHW eine zusätzliche NF von rund 2460 m², wofür der Bedarf wie folgt ausgewiesen ist:

Im Sommer 2001 wurde an der ZHW nach einem entsprechenden Auftrag der Bildungsdirektion das Projekt «Lead» gestartet mit dem Ziel, den künftigen Raumbedarf der Hochschule umfassend abzuklären. Erste Ergebnisse, dabei insbesondere eine detaillierte Aufarbeitung des Ist-Zustands, liegen bereits vor, das Projekt selbst soll bis Mitte 2002 abgeschlossen sein. Da die Erstellung des Mäanders, Trakt C, seitens der Bauherrschaft aus planerischen und auch finanziellen Gründen keinen Aufschub mehr duldet, kann dieser Zeitpunkt allerdings nicht abgewartet werden. Gestützt auf die bereits vorliegenden Erkenntnisse wurde deshalb ein Zwischenbericht erstellt (Zwischenbericht Raumbedarf Umsetzung Policy «Lehre» vom 14. Februar 2002), der gezielt die Auswirkungen des neuen Pädagogischen Konzepts der ZHW (Lehr-Policy), das vom Fachhochschulrat in seinen Grundzügen am 22. Januar 2002 verabschiedet worden ist, auf ihren Raumbedarf untersucht und den diesbezüglichen Zusammenhang mit dem «Mäander» aufzeigt. Von entscheidender Bedeutung war dabei der in der Lehr-Policy gewählte Ansatz, wonach vom traditionellen Unterricht in Kleinklassen abgerückt und zu einem Unterricht mit grösseren Einheiten, in Teilbereichen gar zu einem eigentlichen Vorlesungsbetrieb, gewechselt werden soll. So wird künftig zu 70% in Gruppen von 20–30 Studierenden und zu 30% in Gruppen von 30–100 Studierenden unterrichtet werden. Wie der vorerwähnte Zwischenbericht zeigt, ergibt sich daraus – ausgehend von den bestehenden Raumverhältnissen – ein zusätzlicher Bedarf von elf Hörsälen mit rund 50 und zwei Hörsälen mit rund 100 Plätzen. Gemäss heutigem Projektstand sind im «Mäander» sechs 100er-Hörsäle vorgesehen, davon zwei unterteilbar. Mit geringfügigen Änderungen können zwei weitere 100er-Hörsäle unterteilt werden, womit sich insgesamt zwei 100er- und acht

50er-Hörsäle einrichten lassen. Diese belegen eine Fläche von rund 1120 m². Bei einem Faktor 1,3 von Hauptnutzfläche/Nutzfläche ergibt sich somit für die Hörsäle eine NF von insgesamt 1450 m².

In engem Zusammenhang mit dem Wechsel zu grösseren Unterrichtseinheiten steht sodann der Abbau von Unterrichtslektionen bzw. eine künftig geringere Anzahl von Kontaktstunden, was die Studierenden durch vermehrtes Selbststudium ausgleichen müssen. Die Umsetzung der Lehr-Policy wird damit zusätzliche Studierendenarbeitsplätze notwendig machen. Obwohl hierzu noch keine endgültigen Kennzahlen ermittelt werden konnten, haben erste Einschätzungen im Rahmen des Projekts «Lead» gezeigt, dass nur schon im Dept. W mit 600 Studierenden bei einer Arbeitsplatzgrösse von heute 0,7 m²/Studierenden ein zusätzlicher Bedarf von 600 m² besteht. Im 4. OG des Trakts C stehen hierfür rund 500 m² zur Verfügung, wovon 180 m² für das Dept. L vorgesehen sind.

Schliesslich bietet der Mäander die einmalige Gelegenheit zur Einrichtung eines Grosshösraals für 300 Personen mit einer NF von rund 400 m². Zurzeit verfügt die ZHW lediglich über einen einzigen bedeutenden Hörsaal, der im Übrigen weitgehend ausgelastet ist. Mit 130 Plätzen kann dieser den Bedürfnissen der grössten Mehrsparten-Fachhochschule der Schweiz allerdings nur bedingt gerecht werden. So ist es der ZHW bis heute nicht möglich, im Bereich der Lehre klassenübergreifende Klausuren durchzuführen oder Vorträge und Präsentationen für ein breites Publikum zu organisieren. Für umfangreichere Vorhaben in den Bereichen Weiterbildung und angewandte Forschung und Entwicklung zusammen mit nationalen und internationalen Partnern fehlt es an der notwendigen Infrastruktur. Ein Grosshösraal, wie er im Trakt C des Mäanders vorgesehen ist, eröffnet hier neue Chancen und schafft damit für die ZHW, in einem weiteren Kontext aber auch für die Zürcher Fachhochschule, optimale Rahmenbedingungen für ihre Bemühungen um eine herausragende Position in der Fachhochschullandschaft Schweiz. Nicht ausser Acht gelassen werden dürfen schliesslich die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten dieser Anlage, womit sie massgeblich zur Umsetzung der neuen Lehr-Policy der ZHW beiträgt.

d) Kosten

Der Mietvertrag für die Liegenschaft Mäander, Trakt C, umfasst eine Gesamtmietfläche von 10 221 m² (NF 6763 m²). Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 2005 und kann frühestens auf 31. März 2017 beendet werden. Der Nettojahresmietzins (Basis Grundausbau) als ge-

bundene Ausgabe beträgt Fr. 2 272 320. Ferner sind an die Heiz- und Nebenkosten jährliche Akontozahlungen von Fr. 176 320 zu leisten.

Gemäss Kostenvoranschlag, der von den zuständigen Fachstellen des Hochbauamts der Baudirektion geprüft und gutgeheissen worden ist, belaufen sich die zusätzlichen Anlagekosten für Vermieterausbau sowie Mieterausstattung auf insgesamt Fr. 24 079 000 (Preisstand 1. April 2001). Diese setzen sich gemäss BKP wie folgt zusammen:

	Fr.
<i>Vermieterausbau:</i>	
2 Gebäude	13 410 000
5 Baunebenkosten	90 000
6 Reserve	500 000
Total	<u>14 000 000</u>
<i>Mieterausstattung:</i>	
3 Betriebseinrichtungen	4 879 000
5 Baunebenkosten	30 000
9 Ausstattung	5 170 000
Total	<u>10 079 000</u>

Der Regierungsrat hat im Rahmen seiner Zuständigkeit für den Abschluss eines Mietvertrages zu den genannten Bedingungen eine Ausnahme vom Neumietenstopp sowie den Kredit für die Mieterausstattung bewilligt, beides allerdings unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat dem vorliegenden Kreditantrag zustimmt.

Der Vermieterausbau wird von der Vermieterin im Umfang von höchstens Fr. 14 000 000 finanziert. Der Kanton beteiligt sich an der Amortisation und Verzinsung dieser Investition über ein jährliches Annuitätsbetriffnis von 7% (Fr. 980 000), was als vorteilhaft zu beurteilen ist, liesse sich doch aus rechnerischer Sicht unter Berücksichtigung der festen Vertragsdauer von zwölf Jahren und des der Vermieterschaft obliegenden Unterhalts für den Vermieterausbau auch ein Satz von rund 12% rechtfertigen. Für die gesamte Vertragsdauer ergeben sich damit Aufwendungen von insgesamt Fr. 11 760 000, die als neue Ausgaben vom Kantonsrat zu bewilligen sind.

Die Kosten von Fr. 11 760 000 sind im KEF eingestellt.

Gemäss dem Bundesgesetz über die Fachhochschulen wird der Bund an die Aufwendungen für den Vermieterausbau voraussichtlich einen Bundesbeitrag von 30% (rund Fr. 3 500 000) leisten. Personelle und betriebliche Folgekosten fallen keine an. Hinzu kommen als indirekte Folgekosten auf Grund der Aufgabe des Standorts Oerlikon und der damit einhergehenden Verlegung des Dept. L nach Winterthur

Aufwendungen für Rückbau (Fr. 350 000) und Umzug (Fr. 180 000) von insgesamt Fr. 530 000.

Die Planungsarbeiten rund um die Liegenschaft Mäander, Trakt C, werden seitens der Bellevue Bau AG Kosten von rund Fr. 2 940 000 verursachen. Diese Kosten sind vom Kanton zu tragen, wenn er das Projekt nicht verwirklicht.

e) Schlussbemerkung und Antrag

Die Liegenschaft Mäander, Trakt C, bringt die Verlegung des Dept. L nach Winterthur, womit der eingangs erwähnte Fusionsprozess der Zürcher Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule Winterthur, des Technikums Winterthur Ingenieurschule und der Dolmetscherschule Zürich unter dem Dach der ZHW auch in örtlicher Hinsicht abgeschlossen werden kann. Die dadurch möglich werdende Konzentration aller Aktivitäten der ZHW auf drei zentral gelegene Standorte wird die Identität der Hochschule stärken und deren Attraktivität gegen innen wie auch aussen weiter steigern. In engem Zusammenhang mit diesem zukunftsgerichteten Ansatz steht die neue Lehr-Policy der ZHW mit veränderten Unterrichtsformen und mit Akzent auf eigenverantwortlichem Lernen der Studierenden. Trakt C des Mäanders schafft hierfür die räumlichen Voraussetzungen.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Kredit für den Vermieterausbau in der Liegenschaft Mäander, Trakt C, zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Notter

Der Staatsschreiber:
Husi