

Antrag des Regierungsrates vom 16. November 2022

5873

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits für die
Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88,
Zürich, in das Verwaltungsvermögen**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 16. November 2022,

beschliesst:

I. Für die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich (Kat.-Nr. IQ2402), in das Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 36 900 000 bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Bericht

A. Ausgangslage

Die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 in Zürich wurde 1994 gebaut. Seit 2012 ist sie im Eigentum des Kantons Zürich (vgl. Vorlage 4150). Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Bis März 2019 betrieb dort die Stadt Zürich das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse. Seit her nutzt der Kanton die ersten vier Geschosse für unterschiedliche Zwischennutzungen. Das fünfte Obergeschoss wird derzeit – in Ergänzung zur direkt angrenzenden Ausstellungsstrasse 80 – durch das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) genutzt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung (AJB) in die Ausstellungsstrasse 88 einziehen, womit ein Beitrag zur Reduktion von Mietflächen geleistet wird. Der Umzug zum direkt angrenzenden MBA bietet Synergien im Bereich der Berufsberatung und Berufsbildung. Der gemeinsame Empfang sowie die gemeinsame Cafeteria tragen ebenso zur Optimierung des Betriebs bei.

B. Projekt

Im Innern des Gebäudes werden soweit notwendig Rückbauten vorgenommen, wobei die Eingriffe in die Tragstruktur so gering wie möglich gehalten werden. Die Massnahmen an der Gebäudehülle beschränken sich auf notwendige Instandsetzungen und den Ersatz der Fenster. Dieser drängt sich zum einen wegen des Alters auf, zum anderen werden bezüglich sommerlichen Wärmeschutzes und Energie grosse Verbesserungen erreicht. Das Hauptdach wird ebenfalls energetisch optimiert. Die Sanitäreanlagen und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Anlagen sind in einem schlechten Zustand und müssen umfassend ersetzt bzw. auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Der Wärmebedarf wird neu über die Fernwärme von Entsorgung+Recycling Zürich abgedeckt. Auf den Dächern der Liegenschaften Ausstellungsstrasse 80 und 88 ist eine maximal ausgelegte Photovoltaikanlage geplant. Der Eigenverbrauch der erzeugten Energie liegt bei 99%. In der Tiefgarage werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert.

Das Investitionsvolumen für die Instandsetzung von Fr. 20 055 733 wurde anhand von Benchmarks ähnlicher Projekte in der Stadt Zürich (Zollstrasse 20/36, städtische Amtshäuser Helvetiaplatz und Werdplatz) verglichen und plausibilisiert. Der Vergleich zeigt, dass die Kostenkennwerte für die Instandsetzung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88

im Bereich der entsprechenden Werte des Amtshauses Werdplatz und unter denjenigen für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft Zollstrasse 20/36 sowie des Amtshauses Helvetiaplatz liegen.

C. Grundstückübertragung

Das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 88 wird für das AJB bereitgestellt und dient somit der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Das kantonale Grundstück Kat-Nr. IQ2402 ist daher gemäss § 49 Abs. 2 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Die Übertragung hat gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert zu erfolgen (Stichtag 1. Januar 2022).

D. Finanzielles

Beim Projekt für die Instandsetzung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 geht es um die Aufrechterhaltung der Bausubstanz und Gebrauchstauglichkeit sowie die zeitgemässe Ausstattung der Liegenschaft. Daher hat der Regierungsrat gestützt auf §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 20 055 733 bewilligt (RRB Nr. 1496/2022). Diese Ausgabenbewilligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Objektkredits für die Übertragung der Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen. Bei der Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen von Fr. 36 900 000 handelt es sich um eine neue Ausgabe im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG. Für diese Kreditbewilligung ist der Kantonsrat zuständig (§ 36 lit. a CRG). Der Kredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101]).

Die Übertragung sowie der Betrag für die baulichen Massnahmen sind im Budgetentwurf 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 mit 57,1 Mio. Franken eingestellt:

Tabelle 1: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
Leistungsgruppe Nr. 8750	1 200 000	44 400 000	9 760 000	340 000	
Leistungsgruppe Nr. 7000			1 400 000		

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	Fr.	%		Kalk.		Total
				Abschreibung	Zinsen	
Übertragung Land	19 000 000	33,4			71 250	71 250
Übertragung Gebäude	17 900 000	31,4	41	436 585	67 125	503 710
Hochbauten Rohbau 1	1 283 292	2,2	80	16 041	4 812	20 853
Hochbauten Rohbau 2	2 725 486	4,8	40	68 137	10 221	78 358
Hochbauten Ausbau	7 311 126	12,8	30	243 704	27 417	271 121
Hochbauten Installationen	7 095 198	12,5	30	236 507	26 607	263 114
Hochbauten Kunst am Bau	100 960	0,2		100 960		100 960
Hochbauten Ausstattung	1 539 671	2,7	10	153 967	5 774	159 741
Total	56 955 733	100		1 255 901	213 206	1 469 107

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 56 955 733 betragen im ersten Jahr Fr. 1 469 107, da die Kunst am Bau im Betrag von Fr. 100 960 gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2022, Ziff. 3.2.13.14, im ersten Jahr abgeschrieben wird. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe folglich Fr. 1 368 147. Sie bestehen aus den Abschreibungen und den jährlichen kalkulatorischen Zinsen, berechnet mit dem kalkulatorischen Zins von 0,75%.

Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit für die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich (Kat.-Nr. IQ2402), vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen auf den 31. Dezember 2023 zum Buchwert von Fr. 36 900 000 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Ernst Stocker
Die Staatsschreiberin: Kathrin Arioli