

Antrag des Regierungsrates vom 29. September 2004

4211

**Beschluss des Kantonsrates
über die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungs-
strasse 80, Zürich-Aussersihl, in das Verwaltungs-
vermögen**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 29. September 2004,

beschliesst:

I. Für die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80, Zürich-Aussersihl, in das Verwaltungsvermögen wird ein Kredit von Fr. 22 114 917 bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

A. Ausgangslage

Gemäss der «Standort- und Nutzungsstudie Sihlquai», die im Rahmen des Fachhochschulgesetzes als Grundlage für die Kantonalisierung und Übernahme der Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGKZ) erstellt wurde, sollen alle Liegenschaften im Perimeter Sihlquai–Ausstellungsstrasse–Kornhausbrücke vom Kanton für Zwecke der Bildungsdirektion (Berufsschulen, Hochschule für Gestaltung und Kunst, Mittelschul- und Berufsbildungsamt) erworben werden. Mitten in diesem Gebiet befindet sich die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80, die bis vor kurzem im Eigentum von Marie Louise Ringgenberg-Schmid und Paul Gottfried Ringgenberg stand. Dieses Objekt grenzt direkt an

die kantonalen Liegenschaften Ausstellungsstrasse 70 (Berufsschule) und Sihlquai 101 (Neubau Berufsschulhaus Salzmagazin) und ist an die städtische Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 angebaut, die im Zusammenhang mit der Übernahme der Hochschule für Gestaltung und Kunst ebenfalls ins Eigentum des Kantons übergehen wird.

Das denkmalgeschützte Gebäude Ausstellungsstrasse 80 wurde 1990 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das gesamte Gebäudevolumen beträgt 22 200 m³, die Grundstücksfläche 1393 m². Die Liegenschaft umfasst 2941 m² Bürofläche, 129 m² Lagerfläche, eine 3½-Zimmer-Wohnung und 42 Parkplätze in der UN-Garage und ist zu rund 86% dem Kanton für Zwecke des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes vermietet. Es soll zukünftig weiterhin für die Zwecke der Zentralverwaltung der Bildungsdirektion, konkret für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (Abteilung Lehraufsicht, Sektor IT-Support, Sektor Fach- und Projektstellen, Projekt Reorganisation Berufe Gesundheitswesen ReBeGe und Teile des Infozentrums der PHZH-Mediothek der Berufsbildung) genutzt werden.

Da mit dem Erwerb der Liegenschaft der staatliche Grundbesitz vorteilhaft arrondiert werden kann, wurden vor vier Jahren mit der Eigentümerschaft Kaufverhandlungen aufgenommen. Nachdem die seinerzeitige Kaufpreisvorstellung von 30 Mio. Franken auf 22,1 Mio. Franken gesenkt werden konnten, sind diese Verhandlungen abgeschlossen worden. Der unabhängige Schätzungsexperte H. J. Stucki kommt in seinem Gutachten vom 22. Februar 1999 zum Schluss, dass der Kaufpreis im Rahmen des Verkehrswertes liegt und der Kauf empfohlen werden kann. Der Verkehrswert hat sich seither nicht verändert. Mit dem Erwerb ergeben sich überdies Vereinfachungen bei der Ausgestaltung der gemeinsamen Zufahrt zu den Tiefgaragen der Ausstellungsstrasse 80 und dem sich im Bau befindenden angrenzenden kantonalen Berufsschulhaus Sihlquai 101.

Am 7. Mai 2003 schloss die Liegenschaftenverwaltung der Finanzdirektion mit den Eigentümern den entsprechenden Kaufvertrag ab, der vom Regierungsrat am 11. Juni 2003 genehmigt wurde. Die Handänderungskosten und -steuern wurden von den Parteien je zur Hälfte getragen, während die Grundstückgewinnsteuer zu Lasten der Verkäufer ging. Aus zeitlichen Gründen erfolgte der Erwerb einstweilen ins Finanzvermögen.

Da die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 für die Zwecke der Zentralverwaltung der Bildungsdirektion, Mittelschul- und Berufsbildungsamt, benötigt wird, soll die Liegenschaft spätestens auf den 31. Dezember 2004 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Der Kaufpreis von Fr. 22 100 000 ist zuzüglich hälftiger Handänderungssteuer von Fr. 14 917 dem Konto 4200.1023.0000,

Liegenschaften des Finanzvermögens, gutzuschreiben und dem Konto 8100.5031.0205, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften; Referendumskredite, zu belasten.

Der unerwartet rasche Verhandlungsabschluss des Liegenschaftenerwerbs verhinderte eine rechtzeitige Einstellung des Kaufbetrages in den KEF 2004–2007 bzw. in den Voranschlag 2004. Für die 2004 fällige Übertragung ist somit zu Lasten der Investitionsrechnung des Hochbauamtes ein Nachtragskredit von Fr. 22 114 917 in der III. Serie 2004 zu beantragen.

B. Folgekosten

	Fr.
Kapitalfolgekosten für die Abschreibung und Verzinsung	
– 10% von Fr. 22 114 917	2 212 000
Betriebliche Folgekosten	
– 2% der Anlagekosten (ohne Landanteil)	278 000
Einsparungen	
– wegfallende Mietkosten (jetzige Mietkosten des MBA)	–1 099 000
Folgerträge	
– Mieteinnahmen von Dritten (Drittmietler im 4. OG sowie Einstellplätze)	–201 000
Total der Folgekosten	1 190 000

C. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80, Zürich-Aussersihl, vom Finanzins Verwaltungsvermögen für die Zwecke der Zentralverwaltung der Bildungsdirektion zuzustimmen.

Zürich, 29. September 2004

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Jeker

Der Staatsschreiber:
Husi