

Antrag des Regierungsrates vom 29. Januar 2020

5595

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung der Abrechnung des Kredits
für den Mieterausbau für die Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften, Winterthur,
in der Liegenschaft Mäander, Trakt C**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 29. Januar 2020,

beschliesst:

I. Die Abrechnung des Kredits für den Mieterausbau für die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur, in der Liegenschaft Mäander, Trakt C, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) ist 1999 aus der Zusammenlegung der Zürcher Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule Winterthur, dem Technikum Winterthur Ingenieurschule und der Dolmetscherschule Zürich entstanden. Die Räumlichkeiten der ZHAW waren auf vier Standorte verteilt. Neben einem Standort in Zürich gab es deren drei in Winterthur: Tössfeld, Technikumstrasse und St.-Georgen-Platz.

Der erweiterte Leistungsauftrag auf Hochschulebene (Lehre, Weiterbildung, angewandte Forschung und Entwicklung sowie Dienstleistungen), steigende Studierendenzahlen und insbesondere die Auflage, die Dolmetscherschule (Departement L) von ihrem Standort in Zürich nach Winterthur zu verlegen, machten es notwendig, neue Standorte

für die ZHAW zu suchen. Gestützt auf den Bericht zur Evaluation neuer Standorte für die ZHAW entschied sich der Regierungsrat für das Projekt an der Liegenschaft Mäander, Trakt C.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 644/2002 für den Abschluss eines Mietvertrages eine Ausnahme vom Neumietestopp sowie die Ausgabenbewilligung für die Mieterausstattung von Fr. 10 079 000 bewilligt, unter Vorbehalt, dass der Kantonsrat dem Verpflichtungskredit für den Mieterausbau zustimmt. Der Mietvertrag hatte eine feste Mietdauer von zwölf Jahren, vom 1. April 2005 bis 31. März 2017. Das eingeräumte Optionsrecht ermöglichte die Verlängerung des Vertrages um dreimal fünf Jahre.

2. Der Mieterausbau

Das Gebäude Mäander, Trakt C, erstreckt sich über acht Stockwerke. Kernelement des Ausbaus des 1. und 2. Untergeschosses war der grosse Hörsaal mit rund 300 Plätzen. Die weiteren Stockwerke bieten Platz für verschiedene mittelgrosse Hörsäle (50–100 Plätze), Schul- und Büroräumlichkeiten sowie für Studierendenarbeitsplätze. Das Dachgeschoss ist für technische Anlagen vorgesehen.

Das Projekt sah vor, das gesamte Departement L im Gebäude Mäander, Trakt C, anzusiedeln. Ferner sollten darin für die Departemente Wirtschaft und Management (Departement W) und Technik (Departement T) fehlende Unterrichtsflächen sowie für Studierende zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden.

Die Finanzierung des Mieterausbaus im Umfang von höchstens Fr. 14 000 000 wurde von der Vermieterin, der Bellevue Bau AG, sichergestellt. Der Kanton beteiligte sich an der Amortisation und Verzinsung der Investition des Vermieters mit einer Annuität von 7% (Fr. 980 000) über die gesamte Mietdauer von zwölf Jahren. Der Kantonsrat bewilligte dafür am 28. Oktober 2002 einen Verpflichtungskredit von Fr. 11 760 000 (Vorlage 3966). Die Bewilligung der Summe der Annuitätszahlungen ist heute nicht mehr üblich (vgl. Ziff. 3).

3. Änderung der Rechnungslegung

Gemäss § 46 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 (CRG; LS 611) und § 3 der Rechnungslegungsverordnung vom 29. August 2007 (RLV; LS 611.1) ist IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) der Rechnungslegungsstandard des Kantons. IPSAS wurden im Kanton auf den 1. Januar 2009 eingeführt.

Aufgrund der neuen Rechnungslegung wird ein Finanzierungsleasing buchhalterisch und finanzrechtlich als Kauf behandelt. Das Leasingobjekt wird als Vermögen dargestellt, dem zu Vertragsbeginn eine gleich hohe Verbindlichkeit (Schuld) gegenübersteht. Der bilanzierte Betrag entspricht dem Barwert der Annuitätzahlungen. In der Folge werden bei Finanzierungsleasing der Barwert der Annuitäten als Ausgabe bewilligt und nicht die Summe der Annuitätzahlungen.

Der Mieterausbau in der Liegenschaft Määnder, Trakt C, stellt nach neuem Recht ein Finanzierungsleasing dar. Zur Darstellung des Finanzierungsleasings in der Jahresrechnung erfolgte zum Stichtag der Einführung der neuen Rechnungslegung auf den 1. Januar 2009 eine Umbewertung. Eine weitere Umbewertung erfolgte nach der Ausübung der ersten Verlängerungsoption zum Mietvertrag auf den 1. Januar 2015 (vgl. Ziff. 4).

Für die Kreditabrechnung werden die bewilligten und geleisteten Annuitätzahlungen gegenübergestellt, damit eine Vergleichbarkeit zwischen bewilligten Verpflichtungskredit und getätigten Ausgaben bestehen bleibt.

4. Verlängerungen des Mietvertrages

Im Nachtrag vom 28. August /19. September 2012 zum Mietvertrag vom 21./31. Mai 2002 wurde festgelegt, dass die Amortisation und Verzinsung des Mieterausbaus in der ersten Verlängerungsoption nicht mehr separat anfällt, sondern neu im Jahresmietzins enthalten ist. Zudem wurde festgehalten, dass der Jahresmietzins für die zweite Verlängerungsoption tiefer als für die erste Verlängerungsoption anzusetzen ist. Mit dem Nachtrag vom 4./18. Dezember 2014 zum Mietvertrag wurde die erste Option zur Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre vom 1. April 2017 bis 31. März 2022 ausgeübt.

Die Ausgestaltung der ersten Verlängerung des Mietvertrages wurde als eine Weiterführung der Annuitätzahlungen beurteilt, wenn auch nicht in gleicher Höhe. Die Differenz des ursprünglichen Jahresmietzinses zum Jahresmietzins der ersten Option wurde als Aufschlag für den Mieterausbau betrachtet. Daraus errechnete sich eine Annuität von Fr. 359 434.

Finanzrechtlich wäre für die Verlängerung des Mietvertrages ein Zusatzkredit zur Erhöhung des Verpflichtungskredits für das Finanzierungsleasing nötig gewesen. Da diese Erkenntnis erst nach Ausübung der Verlängerungsoption vorlag und der dafür nötige Zusatzkredit gemäss § 41 Abs. 1 CRG vor dem Eingehen neuer finanzieller Verpflichtungen hätte eingeholt werden müssen, werden die zusätzlichen Ausgaben für die Annuitäten der ersten Verlängerung in der Kreditabrechnung dargestellt.

5. Kreditabrechnung

Die Vermieterin legte die Bauabrechnung des Mieterausbaus mit Ausgaben von Fr. 12 494 563.10 am 25. Oktober 2006 vor. Diese wurde vom Hochbauamt bestätigt. Mit dem Nachtrag vom 28. November/7. Dezember 2006 zum Mietvertrag wurden die angepassten Zahlen für die Amortisation und Verzinsung des Mieterausbaus festgehalten. Bei einer Annuität von 7% ergab dies einen Betrag von Fr. 874 620 pro Jahr bzw. Fr. 10 495 440 über die Laufzeit von zwölf Jahren.

Die letzte Annuitätszahlung ist Anfang 2022 fällig. Mit der Festlegung des Jahresmietzinses für die zweite Verlängerungsoption (1. April 2022 bis 31. März 2027) werden keine Amortisationszahlungen mehr im Jahresmietzins enthalten sein und der zu bilanzierende Barwert konnte abschliessend ermittelt werden. Mit der Bilanzierung des Barwertes kann der Verpflichtungskredit abgerechnet werden.

5.1 Zielerreichung

Mit Fertigstellung des Gebäudes Mäander, Trakt C, konnte das gesamte Departement L wie vorgesehen an einem Standort zusammengezogen werden. Zusätzliche Unterrichtsflächen konnten auch den Departementen W und T zur Verfügung gestellt werden. Zudem wurden zusätzliche Studierendenarbeitsplätze geschaffen. Die Ziele des Vorhabens konnten somit erreicht werden.

5.2 Kreditbenutzung

Bewilligte und getätigte Ausgaben (Beträge in Franken):

Vorhaben	bewilligte Ausgaben	getätigte Ausgaben	Mehrkosten +besser/–schlechter
Annuitäten 1.4.2005–31.3.2017	11 760 000	10 495 440	+1 264 560
Annuitäten 1.4.2017–31.3.2022	0	1 797 170	–1 797 170
Total:	11 760 000	12 292 610	–532 610

5.3 Begründung der Abweichung

Aufgrund der tieferen Investitionssumme des Vermieters verringerte sich die durch den Kanton jährlich zu zahlende Amortisation und Verzinsung (7% der Investitionssumme) um Fr. 1 264 560. In der Bauabrechnung des Vermieters sind keine Begründungen für die Unterschreitung innerhalb des Bauprojekts enthalten.

Die zusätzlichen Annuitäten der ersten Verlängerungsoption von rund Fr. 1 797 170 führen dazu, dass der bewilligte Kredit um Fr. 532 610 überschritten wird, da kein Zusatzkredit bewilligt wurde (vgl. Ziff. 4).

5.4 Verwendung der Reserven

Es waren keine Reserven im Verpflichtungskredit vorgesehen. Die im Bauprojekte des Vermieters vorgesehenen Reserven von rund Fr. 331 000 wurden nicht benötigt.

6. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Kreditabrechnung zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Die Staatsschreiberin:
Carmen Walker Späh Kathrin Arioli