

Antrag des Regierungsrates vom 25. Oktober 2017

5406

**Beschluss des Kantonsrates
über die Zürcher Hochschule für Angewandte
Wissenschaften (ZHAW), Miete sowie Mieterausbau
und Ausstattung Liegenschaft RD,
Campus Reidbach, Wädenswil**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 25. Oktober 2017,

beschliesst:

I. Für die Miete der Liegenschaft RD, Campus Reidbach, Wädenswil, wird ein Objektkredit von Fr. 29 600 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

II. Für den Mieterausbau und die Ausstattung der Liegenschaft RD, Campus Reidbach, Wädenswil, wird ein Objektkredit von Fr. 48 200 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 39 800 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, und Fr. 8 400 000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9710, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

III. Der Betrag für den Mieterausbau und die Ausstattung wird nach Massgabe des Zürcher Baukostenindexes gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2017)

IV. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

Weisung

1. Ausgangslage

Mit der 2005 festgelegten Standortstrategie für die Zürcher Fachhochschule (ZFH) hat der Regierungsrat beschlossen, die ZFH an den drei Standorten Zürich, Winterthur und Wädenswil auf möglichst wenige Gebäude zu konzentrieren (RRB Nr. 690/2005).

1.1 Entwicklung Departement «Life Sciences und Facility Management»

Das Departement «Life Sciences und Facility Management» der ZHAW in Wädenswil ist eines der führenden Kompetenzzentren in der Schweiz zu den Themen Ernährung, Gesundheit, Gesellschaft und Umwelt. Es arbeitet mit anderen Bildungseinrichtungen, insbesondere mit der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich, eng zusammen und hat sich in den letzten Jahren aufgrund des Wachstums bei den Studierenden- und Mitarbeitendenzahlen an den Standorten Grüntal und Reidbach stark entwickelt.

Dieser Entwicklung konnte in den vergangenen Jahren mit verschiedenen Neumieten zum Teil Rechnung getragen werden. Trotzdem ist das Raumangebot ungenügend. Das Departement wies 2015 schweizweit die geringste Fläche pro Studierende oder Studierenden auf. Dieser Wert liegt rund 11% unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Hinzu kommt, dass auch in den nächsten Jahren eine Zunahme der Zahl der Studierenden erwartet wird. Auf der Grundlage der vom Bundesamt für Statistik zur Verfügung gestellten Zahlen wird die Entwicklung der Studierenden- und Mitarbeitendenzahlen wie folgt eingeschätzt:

Tabelle 1: Entwicklung Studierende/Mitarbeitende in Vollzeitstellen

Jahr	Ist 2015	Soll 2030
Studierende	1234	1478
Mitarbeitende Departement	450	529
Mitarbeitende Facility Management	30	35

Folgende Hauptnutzflächen werden aufgrund der zu erwartenden Entwicklung benötigt:

Tabelle 2: Hauptnutzflächen Mehrflächenbedarf 2015–2030 in m²

Jahr	Ist 2015	Soll 2030
Campus Reidbach	13 580	21 530
Campus Grüntal	13 425	12 250
Totallflächen Departement inkl. FM Services	27 005	33 780
Zusätzlicher Flächenbedarf		6775

1.2 Standortplanung Reidbach und Grüntal

Die Standortplanung Grüntal und Reidbach legt die bauliche Entwicklungsstrategie für die schrittweise Instandsetzung bzw. Umnutzungen der bestehenden Gebäude sowie notwendige Neubauten fest und dient als Grundlage für die nachfolgenden Objektplanungen.

- Der Standort Grüntal wird weiterhin für die Direktion und vor allem für die Institute Angewandte Simulation und Umwelt und natürliche Ressourcen genutzt.
- Das Areal Reidbach soll der Hauptstandort für die labor- und technologieintensiven Institute der ZHAW in Wädenswil werden. Das Gelände bietet ein grosses Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Hochschule.

Die benötigten Mehrflächen können einerseits durch den Laborneubau und andererseits durch das Zumieten in bestehenden Gebäuden an der Einsiedlerstrasse 29 (obere und untere Shedhalle) auf dem Campus Reidbach sichergestellt werden. Die wachsende Bedeutung von Wädenswil für die verschiedenen Institutionen bietet grosse Chancen für eine Entwicklung dieses Standortes.

2. Projekt Neubau RD Labor- und Technikgebäude Campus Reidbach

Mit dem Neubau RD (vgl. Abbildung, dunkles Gebäude) erhält die ZHAW ein zeitgemässes Labor- und Technikgebäude, das vorwiegend durch das Institut Lebensmittel- und Getränkeinnovation (ILGI) genutzt werden wird. Zudem können Raummengpässe verringert und verschiedene Institute des Departements im Campus Reidbach zusammen geführt werden, was mit einer Vereinfachung und Verbesserung betrieblicher Abläufe verbunden ist.

Der Vertrag sieht eine feste Dauer von 20 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen um je zehn Jahre vor. Bei der Ausübung der ersten und zweiten Option kann der Mieter den Mietvertrag zu den gleichen, dannzumal geltenden Bedingungen verlängern.

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt im Grundausbau in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Dem Mieter obliegen in Bezug auf den Grundausbau die Instandstellungen bis höchstens Fr. 10 000 pro Jahr. Der Unterhalt des Mieterausbaus, der Ausstattung sowie des Mobiliars obliegt vollumfänglich dem Mieter.

Die Vermieterin räumt dem Mieter ab dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses an den Grundstücken Kat. Nrn. 9347 und 10058, Reidbach, Wädenswil, ein Vorkaufsrecht zu den Bedingungen ein, wie sie mit einem Dritten vereinbart werden.

4. Zuständigkeit Mietvertrag

Für die Frage der Zuständigkeit bezüglich der Bewilligung der Miete ist entscheidend, ob gemäss § 37 Abs. 2 lit. c des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) eine Miete oder ein Finanzierungsleasing vorliegt. Besteht im letzteren Fall eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit, ist der Betrag als neue Ausgabe zu beschliessen. Im Zusammenhang mit der Änderung von § 37 Abs. 2 lit. c CRG wurden verschiedene Kriterien festgelegt, anhand deren zu bestimmen ist, ob ein Mietvertrag oder ein Finanzierungsleasing vorliegt (Vorlage 4729). Aufgrund dieser Kriterien und der von Lehre und Rechtsprechung zu Leasinggeschäften entwickelten Prüfungskriterien ist davon auszugehen, dass der vorliegende Mietvertrag wesentliche Merkmale eines Finanzierungsleasings aufweist. Bei dieser Ausgangslage ist der vorliegende Mietvertrag als Finanzierungsleasing zu qualifizieren. Die Ausgaben für die Miete gemäss Dispositiv I (sowie für den Mieterausbau und die Ausstattung gemäss Dispositiv II, vgl. nachfolgend) sind als neue Ausgaben vom Kantonsrat mit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder zu beschliessen (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [KV, LS 101]).

Der Betrag für die Miete von Fr. 29 600 000 entspricht dem Barwert aus der Summe des Nettomietzinses für die Schul-, Büro-, Labor- und Lagerflächen (6445 m²) von jährlich Fr. 1 218 800 über die Nutzungsdauer von 30 Jahren (feste Vertragsdauer von 20 Jahren zuzüglich eine Verlängerungsoption von 10 Jahren) und dem dem Mietvertrag zugrunde liegenden Zinssatz von 1,5%. Der Mietzins von Fr. 1 218 800 gemäss Mietvertrag wird erstmals in der Planung des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) 2020–2023 in der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, berücksichtigt.

Tabelle 3: Aufteilung Gesamtmietfläche

Geschosse	Nutzung	Fläche m²	zu Fr.	Total Fr.
Untergeschosse	Lagerräume	1 815	130	235 950
Erdgeschoss	Technikräume (Überhöhe)	1 000	275	275 000
Obergeschosse	Schul-, Büro- und Laborräume	3 630	195	707 850
Total Nettomietzins		6 445		1 218 800

5. Mieterausbau und Ausstattung

Die Mieterausbaukosten, einschliesslich Ausstattung, werden durch das Hochbauamt auf Fr. 48 200 000 veranschlagt (Stand Kostenschätzung 22. März 2017, Genauigkeitsgrad $\pm 15\%$, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2017 / 1034.5 Punkte, Basis 1939, einschliesslich 8% MWSt). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 4: Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	Neuausgaben Fr.
0	Grundstück	–
1	Vorbereitungsarbeiten	1 047 000
2	Gebäude	17 112 000
3	Betriebseinrichtungen	15 941 000
4	Umgebung	12 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	2 144 000
6	Reserve	3 544 000
1–6	Total Kosten Mieterausbau	39 800 000
9	Ausstattung	8 400 000
1–9	Total Investitionskosten	48 200 000

Tabelle 5: Mieterausbaukosten in 1000 Franken

	bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Mieterausbau	652	3300	1050	1050	4800	13 980	14 968	39 800
Ausstattung							8 400	8 400

Die Investitionskosten betragen Fr. 48 200 000 und sind als neue Ausgabe gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 1 CRG vom Kantonsrat zu bewilligen. In den Gesamtkosten sind die Projektierungskosten von Fr. 1 510 000 gemäss RRB Nr. 541/2016 enthalten. Die Finanzierung des Mieterausbaus von Fr. 39 800 000 geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, die Finanzierung der Ausstattung von Fr. 8 400 000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9710, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Für das Vorhaben sind im KEF 2018–2021 insgesamt Fr. 9 200 000 eingestellt. Die restlichen Ausgaben sind in den folgenden Planjahren zu berücksichtigen.

6. Kapitalfolgekosten

Tabelle 6: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Dauer % Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)			Total
			Abschreibung	Kalk. Zinsen		
Barwert Nettomietzins	29 600 000	38,05	30	986 667	222 000	1 208 667
Hochbauten Rohbau 1	1 835 855	2,36	30	61 195	13 769	74 964
Hochbauten Rohbau 2	381 589	0,49	30	12 720	2 862	15 582
Hochbauten Ausbau	9 242 283	11,88	30	308 086	69 319	377 405
Hochbauten Installationen	28 339 973	36,43	30	944 666	212 550	1 157 216
Ausstattung, Mobilien	8 400 000	10,8	10	840 000	63 000	903 000
Aktivierbare Kosten	77 800 000	100,0		3 153 334	583 500	3 736 834
Total Fr.	77 800 000	100,0		3 153 334	583 500	3 736 834

Die Kapitalfolgekosten für die Miete setzen sich aus den kalkulatorischen Abschreibungskosten in Abhängigkeit der erwarteten Nutzungsdauer und den dem Mietvertrag zugrunde liegenden Zinskosten von 1,5% jährlich auf dem hälftig gebundenen aktivierbaren Kapital zusammen.

Die Kapitalfolgekosten für den Mieterausbau und die Ausstattung setzen sich aus den kalkulatorischen Abschreibungskosten in Abhängigkeit der Nutzungsdauer und den kalkulatorischen Zinskosten von 1,5% jährlich auf dem hälftig gebundenen aktivierbaren Kapital zusammen. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten aus den aktivierbaren Kosten von Fr. 77 800 000 belaufen sich somit auf Fr. 3 736 834 pro Jahr. Die Heiz- und Nebenkostenakontozahlungen belaufen sich jährlich auf Fr. 266 310. Weitere zusätzliche betriebliche Folgekosten fallen

im Bereich von Bewirtschaftung und Unterhalt an, wobei diese zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können. Zusätzliche personelle Folgekosten fallen keine an.

7. Bundesbeiträge

Aufgrund des Bundesgesetzes über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (HFKG, SR 414.20) können Beiträge des Bundes für einmalige Beiträge für den Mieterausbau erwartet werden. Die tatsächlichen Bundesbeiträge werden durch das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) berechnet und können zurzeit noch nicht beziffert werden.

8. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Terminplanung

Die Kosten für den Mieterausbau wurden durch das Hochbauamt geprüft und im Vergleich mit ähnlichen Bauprojekten für angemessen befunden.

Für die Beschlussfassung und die Umsetzung ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Behandlung der Vorlage durch Kantonsrat	2017/2018
Baugesuch und Baubewilligung frühestens	2018/2019
Baubeginn frühestens	2019
Bezug frühestens	2023
Bezug spätestens	2024

9. Zusammenfassung und Antrag

Das gewählte Vorgehen ist für den Kanton vorteilhaft. Der notwendige Ausbau und die Zusammenfassung der labor- und technologieintensiven Institute der ZHAW am Standort Wädenswil können umgesetzt werden. Die Miete sowie die Baukosten für den Mieterausbau sind in Anbetracht der besonderen Techniknutzung und der Laborausbauten angemessen.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Markus Kägi	Beat Husi