

Antrag des Regierungsrates vom 19. Juli 2006

4338

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Kredits für den Vermieter-
ausbau in der Liegenschaft Sihlpost (Baufeld A) für
die Pädagogische Hochschule Zürich**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 19. Juli 2006,

beschliesst:

I. Für den Vermietersausbau in der Liegenschaft Sihlpost (Baufeld A) für die Pädagogische Hochschule Zürich wird ein Kredit einschliesslich Verzinsung von Fr. 67 500 000 bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH) ist 2002 durch den Zusammenschluss des Kindergarten- und Hortseminars, des Arbeitslehrerinnenseminars, des Haushaltungslehrerinnenseminars, des Seminars für Pädagogische Grundausbildung, des Primarlehrerseminars, des Real- und Oberschullehrerseminars sowie der Sekundar- und Fachlehrerausbildung entstanden. Neben der Aus- und Weiterbildung der Volksschullehrpersonen wurde sie zusammen mit der Universität und der ETH Zürich zuständig für die Aus- und Weiterbildung der Lehrpersonen der Sekundarstufe II. An der PHZH studieren heute

rund 2200 Studierende in den drei Studiengängen Kindergartenstufe, Primarschulstufe und Sekundarstufe I. Zudem werden an der PHZH rund 20 000 Teilnehmende in den Bereichen Weiterbildung und Kurse sowie Beratung und Schulentwicklung betreut.

Bei der Gründung der PHZH ging man von einer künftigen Studierendenzahl von 1400 aus. Ausbaumöglichkeiten am jetzigen Hauptstandort (Heimplatz) sind für die PHZH kurz- und mittelfristig nicht vorhanden.

Die Verteilung der PHZH auf über 20 Standorte führt dazu, dass die Studierenden und zum Teil die Dozierenden zwischen den Lektionen pendeln müssen, was zeitraubend und aufwendig ist. Dieser Zustand ist auch mit den Reformen der Ausbildungsstrukturen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bologna-Reform kaum vereinbar. Die stärkere Betonung von eigenverantwortlichem Lernen verlangt nach flexibleren Räumlichkeiten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Fachbereiche der PHZH in einem Campus zusammengeführt werden können.

Mit Beschluss vom 11. Mai 2005 hat der Regierungsrat die Standortstrategie der Zürcher Fachhochschule genehmigt. Danach soll die PHZH auf dem Gebiet der Stadt Zürich an einem Standort konzentriert werden. Diese Möglichkeit bietet sich zentrumsnah mit dem Standort SBB-Areal/Sihlpost an.

Das Projekt Sihlpost ist ein Teilprojekt von «Stadtraum HB». Dieses sieht vor, dass rund um den Hauptbahnhof ein neues Quartier mit rund 320 000 m² Nutzfläche entstehen soll. Am 18. Januar 2006 genehmigte der Gemeinderat der Stadt Zürich den Gestaltungsplan. Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und die Stadt haben im Rahmen dieses Gestaltungsplans einen Studienauftrag für die Nutzung des öffentlichen Raumes ausgeschrieben. Gegen den Gestaltungsplan wurde das Referendum ergriffen, und die Alternative Liste (AL) hat beim Bezirksrat Beschwerde gegen das Projekt eingereicht.

Ein zweiter Studienauftrag wurde von den SBB zusammen mit der Schweizerischen Post (Post) und der Stadt für die Neunutzung der Sihlpost ausgeschrieben. Ab 2008 sollen die neue Sihlpost und Teile der alten Sihlpost zur Umnutzung bereit stehen. Wer mit dem Projekt und dessen Umsetzung beauftragt wird, wird von einer Wettbewerbsjury ermittelt. Die endgültige Auftragserteilung ist auf Anfang September 2006 geplant.

2. Liegenschaft Sihlpost (Baufeld A)



Bei der Liegenschaft Sihlpost, Baufeld A, Lagerstrasse 2/4, handelt es sich um eine bestehende Baute der neuen Sihlpost, die im Besitz der Post als Gebäudeeigentümerin und den SBB als Grundeigentümerin ist. Im Rahmen des Projektes REMA (Neue Verteilzentren für die Briefpost) wird dieser Standort ab Ende 2008 zur Umnutzung frei.

Das gesamte Gelände der neuen und alten Sihlpost, das unmittelbar beim Hauptbahnhof zwischen Kasernen-, Lang- und Lagerstrasse und inmitten des Gestaltungsplanes «Stadtraum HB» gelegen ist, umfasst bei einem Potenzial von 140 000 m² bis 180 000 m² Ausnutzungsfläche drei Baufelder (A, C, E). Das für die PHZH vorgesehene Bau- feld A wird innerhalb der bereits bestehenden Strukturen umgebaut und zusammen mit dem Bau- feld C als erstes Projekt verwirklicht.

Für den Schulbetrieb der PHZH ist eine Gesamtmietfläche in den oberirdischen Geschossen von höchstens 40 000 m² geplant. Sie umfasst insbesondere die Raumtypen Seminar- und Büroräume, Turnhallen, Musik- und Instrumentalzimmer, Werkstätten, Naturwissen-

schafts- und Vorbereitungsräume. Dazu gehört auch ein grosser Hörsaal von 500 m², der Platz für 500 Personen bietet. Geplant sind weiter fünf mittlere und kleinere Hörsäle (rund 100 Plätze) mit zwei flexibel zuschaltbaren Vorbereitungsräumen sowie verschiedene Gruppen- bzw. Seminarräume (rund 22 bzw. 32–48 Plätze). Vorgesehen ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Studierenden sowie die für eine Hochschule zentralen Infrastruktureinrichtungen wie Bibliothek und Mensa. Hinzu kommen Flächen für Archiv und Lagerräume von 1000 m² im Untergeschoss.

Die vom Regierungsrat festgelegten Flächenstandards werden eingehalten.

3. Bedarfsnachweis

Die auf Grund der wachsenden Studierendenzahlen dringend benötigte Erweiterung der PHZH kann am Hauptstandort (Heimplatz) nicht umgesetzt werden. Zudem wird das gleiche Gelände von der Stadt Zürich für den weiteren Ausbau des Kunsthauses beansprucht. Die Verhandlungen zwischen dem Regierungsrat und dem Stadtrat sind so weit fortgeschritten, dass für die PHZH ein neuer Standort gesucht werden muss. Bereits am 6. März 2002 hat sich der Regierungsrat positiv zum Begehren des Stadtrates gestellt, den unteren Teil der Liegenschaft im Bereich der alten Turnhallen am Heimplatz in die Planung für die Erweiterung des Kunsthauses Zürich einzubeziehen. Dies unter der Voraussetzung, dass das Vorgehen bezüglich Kunsthaus-erweiterung mit dem Projekt Entwicklungsplanung Hochschulgebiet Zentrum zu koordinieren sei. Ein Erweiterungsbau für das Kunsthaus bedeutet für die PHZH einen Verlust von über 10 000 m² Nutzfläche sowie von zwei Turnhallen. Zudem muss eine von der PHZH angemietete Liegenschaft am Zeltweg einem Wohn- und Geschäftshaus weichen. Hier gehen weitere 400 m² verloren, wobei es sich vor allem um Labors für Biologie-, Physik- und Chemiedidaktikunterricht handelt, die sonst an der PHZH nicht vorhanden sind.

Mit dem Neubau Sihlpost kann die PHZH ihr heutiges Raumprogramm, das immer noch auf dem Betrieb einer Mittelschule beruht und von Klassengrössen von 22–24 Studierenden ausgeht, auf einen Hochschulbetrieb ausrichten. Gegenwärtig müssen Vorlesungen doppelt und dreifach in kleinen Räumen abgehalten werden, was kosten- und zeitintensiv ist. Dringend benötigt werden in diesem Zusammenhang grössere Seminarräume sowie Hörsäle und Vorbereitungsräume zu den Unterrichtsräumen. Handlungsbedarf besteht auch bei den Büros, die teilweise durch Umwandlung bestehender Schulräume entstanden sind. Diese sind für eine Einzelnutzung häufig zu gross und

gleichzeitig ist eine Mehrfachbelegung der Büroräumlichkeiten auf Grund der Tätigkeiten (z. B. Beratungs- oder Abklärungsgespräche) nicht möglich. Ebenfalls geplant sind eine zentrale Mediothek (Informationszentrum), die heute über vier Hauptstandorte verteilt ist, sowie eine schuleigene Mensa.

Schliesslich benötigt die PHZH für die Ausbildung der angehenden Lehrpersonen vier Turnhallen. Diese ersetzen die verschiedenen Miethallen der Universität und ETH an den Standorten Irchel und Fluntern sowie die eigenen Hallen am Heimplatz, die dem geplanten Erweiterungsbau des Kunsthauses weichen müssen.

4. Wirtschaftlichkeit

Hauptzielsetzung und Schwerpunkt bei der Konzentration der PHZH auf einen Standort ist die Verkleinerung des Raumbedarfes von rund 52 600 m² auf etwa 40 000 m². Allein daraus ergibt sich eine Mietkosteneinsparung von jährlich rund 1,5 Mio. Franken (vgl. nachfolgende Tabelle):

| Einteilung | Bestehend Fr. | Neu Fr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Nettojahresmietzins | 5 568 638 | 14 200 000 |
| Geschätzte Marktmiete Fr. 300/m ² /a | 10 044 900 | |
| Amortisation und Verzinsung Vermieterausbau pro Jahr | | 3 375 000 |
| Abschreibung | 3 518 053 | |
| Total | 19 131 591 | 17 575 000 |
| Differenz Einsparungen | | 1 556 591 |

Durch die bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen können der PHZH in der Sihlpost trotz der kleineren Nutzfläche mehr und besser nutzbare Räume an einem zentralen Ort angeboten werden. Die Mietkosten werden insbesondere auf Grund der kleineren und besser ausgenutzten Flächen geringer. Die vorgesehene Investition im Rahmen des Vermieterausbaus beläuft sich auf höchstens Fr. 45 000 000 einschliesslich MWSt. Die Abschreibung und Verzinsung erfolgt über 20 Jahre.

Das vorliegende Projekt beschränkt sich nicht nur auf eine Standortkonzentration, sondern ermöglicht auch eine Verbesserung der betrieblichen Abläufe, was zu einer Verringerung der Kosten führt.

Mit der Zusammenführung sind neben einer erheblichen Erhöhung des Nutzwertes massgebliche Einsparungen möglich. Die wichtigsten Kostenfaktoren sind nachstehend zusammengefasst.

| Bereich | Betrag in Fr. |
|------------------------------------|------------------|
| Einsparungen Mietkosten | 1 500 000 |
| Einsparungen Betriebskosten | 3 300 000 |
| Einsparungen Personalkosten | 2 600 000 |
| Kapitalfolgekosten | -2 400 000 |
| Total Einsparungen pro Jahr | 5 000 000 |

Neben diesen direkten Einsparungen kommen noch indirekte Einsparungen bei den Betriebskosten infolge geringerer Kosten für Lagerhaltung, Logistik und Ausstattungen hinzu.

5. Mietvertrag

Der Mietvertrag für die Liegenschaft Sihlpost, Baufeld A, wurde am 6. Februar 2006 zwischen SBB/Post und dem Kanton abgeschlossen und umfasst eine Gesamtmietfläche von mindestens 34 000 m² und höchstens 40 000 m² (ohne Archivflächen im zweiten Untergeschoss). Eine Abweichung von diesen Werten kann lediglich in gegenseitigem Einvernehmen unter den Vertragsparteien erfolgen. Der Mietbeginn kann frühestens am 1. Juli 2011 und spätestens am 1. Juli 2013 stattfinden. Der Mietbeginn richtet sich nach dem Zeitpunkt des Vorliegens der Baubewilligung und wird wie folgt festgelegt:

| Rechtskräftige Baubewilligung | Mietbeginn |
|-------------------------------|--------------|
| vor dem 1. März 2009 | 1. Juli 2011 |
| vor dem 1. März 2010 | 1. Juli 2012 |
| vor dem 1. März 2011 | 1. Juli 2013 |

Liegt die rechtskräftige Baubewilligung für den Umbau nicht bis spätestens 1. März 2011 vor, sind beide Parteien berechtigt, vom Mietvertrag ohne Kostenfolge zurückzutreten. Der Vertrag sieht eine feste

Dauer von 15 Jahren mit drei Verlängerungsoptionen um jeweils fünf Jahre vor. Ansonsten gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von 36 Monaten jeweils auf Ende Juni. Bei der Ausübung der zweiten und dritten Option können die Parteien den Mietzins an die marktüblichen Verhältnisse anpassen, während die erste Vertragsverlängerung zu den fortlaufenden Bedingungen erfolgen kann.

Die Vermieterin bzw. Eigentümerin prüft auch die Möglichkeit, dem Kanton für die gemietete Fläche ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Der maximale Nettajahresmietzins als gebundene Ausgabe beträgt Fr. 14 200 000. Im Mietzins nicht inbegriffen ist der Aufwand für die Heiz- und Betriebskosten, wofür eine jährliche Akontozahlung von Fr. 1 215 000 zu leisten ist; abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand.

Gemäss Kostenvoranschlag, der von den zuständigen Fachstellen der Baudirektion geprüft und gutgeheissen worden ist, belaufen sich die zusätzlichen Anlagekosten für den Vermieterausbau auf höchstens Fr. 45 000 000, für die Mieterausstattung auf höchstens Fr. 44 600 000, was zu Kosten von insgesamt höchstens Fr. 89 600 000 einschliesslich MWSt. (Preisstand 1. April 2006) führt.

| Verwendung | Betrag in Fr. |
|-------------------|-------------------|
| Vermieterausbau | 45 000 000 |
| Mieterausstattung | 44 600 000 |
| Total | 89 600 000 |

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 19. Juli 2006 im Rahmen seiner Zuständigkeit den Abschluss eines Mietvertrages zu den genannten Bedingungen, eine Ausnahme vom Neumietenstopp sowie den Kredit für die Mieterausstattung bewilligt, unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantonsrates zum vorliegenden Kreditantrag.

Der Vermieterausbau wird bis höchstens Fr. 45 000 000 von der Vermieterin finanziert. Der Kanton amortisiert diese Investition über ein jährliches Annuitätsbetreffnis von 7,5% (Fr. 3 375 000 p. a.) einschliesslich Zinsen und dem grösstenteils der Vermieterschaft obliegenden Unterhalt des Vermieterausbaus. Für die vertraglich vorgesehen Amortisationsdauer von 20 Jahren ergeben sich damit Aufwendungen von gesamthaft Fr. 67 500 000, die als neue Ausgabe vom Kantonsrat zu bewilligen sind.

6. Projektrisiken

- Maximale Verzögerungen unter Einhaltung des spätesten Mietbeginns 2013
 - a) Gemäss Terminprogramm können Verzögerungen von höchstens zwölf Monaten in den Rechtsverfahren (Gestaltungsplan und Baubewilligung) kompensiert werden, ohne dass der vorgesehene Bezugstermin der PHZH per 1. August 2011 gefährdet ist.
 - b) Gemäss Mietvertrag kann der Mietbeginn spätestens am 1. Juli 2013 erfolgen; folglich können zusätzlich nochmals Verzögerungen bis 24 Monate im Bauprojekt aufgefangen werden.
- Beschwerde gegen Gemeinderatsbeschluss

Die Beschwerde der Alternative Liste (AL) macht geltend, dass die SBB als Grundeigentümer durch den privaten Gestaltungsplan bevorteilt werde. Die AL hat den Bezirksrat ersucht, mit der Behandlung der Beschwerde zu warten, bis das Volk über den Gestaltungsplan abgestimmt hat.

Terminliche Verzögerungen auf den Bezug PHZH ergeben sich lediglich bei Gutheissung der Beschwerde.
- Referendum gegen den Gestaltungsplan «Stadtraum HB»

Am 24. September 2006 stimmen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich darüber ab.

Auswirkungen auf das Projekt Sihlpost:

 - a) bei Annahme des Gestaltungsplans und ohne nachfolgende Rekurse kann der Bezug der PHZH am 1. August 2011 oder 1. August 2012 erfolgen.
 - b) bei Annahme des Gestaltungsplans und mit nachfolgenden Rekursen kann sich der Bezug der PHZH um ein bis zwei Jahre verzögern.
 - c) bei Ablehnung des Gestaltungsplans ist eine Verzögerung von mehreren Jahre möglich, der Bezugstermin der PHZH ist innerhalb der Vorgaben des Mietvertrags gefährdet.

7. Externe Beurteilung

Ein externes Gutachten kommt zum Schluss, dass der Mietvertrag aus Sicht des Kantons als vorteilhaft zu bezeichnen ist.

8. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Kredit für den Vermieterausbau in der Liegenschaft Sihlpost, Baufeld A, für die Pädagogische Hochschule Zürich zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Der Staatsschreiber:

Diener Husi