

Antrag des Regierungsrates vom 6. Juli 2016

5302

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung einer Subvention
an die Opernhaus Zürich AG
für die Asbestsanierung und die Erhöhung
der Lagerkapazität im Lagergebäude Kugeliloo**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 6. Juli 2016,

beschliesst:

I. Für die Asbestsanierung und den Ausbau der Lagerkapazität im Lagergebäude Kugeliloo wird der Opernhaus Zürich AG an die Gesamtkosten von Fr. 28 500 000 eine Subvention von höchstens Fr. 16 000 000 als neue Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 2234, Fachstelle Kultur, bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Opernhaus Zürich AG (Opernhaus) betreibt in der Stadt Zürich ein Musiktheater und Ballett von herausragender Qualität und internationaler Ausstrahlung (§ 1 Abs. 1 Opernhausgesetz, OpHG, LS 440.2). Um seinen Repertoire-Betrieb mit rund 250 Vorstellungen auf der Hauptbühne (etwa 25 Opern und acht Ballette) pro Spielzeit zu gewährleisten, ist das Opernhaus auf eine grosse Anzahl Dekorationen (Bühnenbilder, Requisiten, Kostüme usw.) und auf eine effiziente Lagerhaltung und -bewirtschaftung angewiesen. Allerdings verfügt das Opernhaus – anders als viele vergleichbare Opernhäuser weltweit – über keine Lagermöglichkeiten im Hauptgebäude. Dazu dient das 1964 erstellte, seit 2000 im Eigentum des Opernhauses stehende Lagergebäude Kugeliloo an der Binzmühlestrasse 210 in Zürich Oerlikon, das somit eine unabdingbare Voraussetzung für einen reibungslosen Spielbetrieb ist. Dank seiner verhältnismässigen Nähe zum Opernhaus und seiner Grösse ist es aus organisatorischen Gründen ideal.

Die gesamte Dachkonstruktion des Lagergebäudes ist mit Spritzasbest belastet, zudem gibt es im Gebäude weitere Bauteile, in denen Asbest oder PCB enthalten ist. Die Asbestsanierung ist unumgänglich, weil gemäss Abklärungen mit dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich (UGZ) keine Veränderungen an den mit Spritzasbest kontaminierten Bauteilen vorgenommen werden dürfen, bevor eine fachgerechte Sanierung durchgeführt worden ist. Diese ist mittlerweile dringlich, weil an verschiedenen Stellen des über 50-jährigen Daches Reparaturen anstehen. Sollte zudem ein Schadensfall am Dach oder an den Dachfenstern eintreten, könnte das die sofortige Schliessung des Lagergebäudes nach sich ziehen, was den Spielbetrieb des Opernhauses stark behindern oder gar verunmöglichen würde.

Der Kantonsrat hat Ende 2015 mit der neuen Ziff. 3 von § 4 OpHG, die seit 1. Juli 2016 in Kraft ist, eine Rechtsgrundlage für die Subventionierung von Bauvorhaben des Opernhauses geschaffen und damit den Willen bekräftigt, sich in angemessener Weise an deren Finanzierung zu beteiligen. Dies erfolgte nachdem sich 2013 herausgestellt hatte, dass die gesetzliche Grundlage für ein erstes Projekt unklar war.

2. Projekt und Bedarfsnachweis

Bei der Planung der – wie bereits erwähnt, unumgänglichen und dringlichen – Asbestsanierung haben das Opernhaus, das Hochbauamt als Bauherrenvertretung und die Fachstelle Kultur in intensiven Vorstudien verschiedene Varianten (reine Asbestsanierung, Ausbau der Lagerkapazität durch Hallenerhöhung, Kauf oder Miete eines neuen Lagergebäudes) untersucht. Zudem wurde die Funktionalität des Lagergebäudes Kugeliloo und der übrigen Lagerhaltung des Opernhauses einer gesamtheitlichen und kritischen Betrachtung unterzogen. Die beigezogenen externen Fachleute erstellten eine umfassende Lageranalyse, wobei sie im Wesentlichen zum Schluss kamen, dass das Opernhaus insgesamt mehr Lagerfläche braucht. Als wirtschaftlichste und wirkungsvollste Lösung empfahlen sie den Ausbau des Standortes Kugeliloo. Dabei wird nach der Erhöhung der Lagerhalle das bestehende Kragarmregal um eine Regalebene ergänzt und anstelle des ineffizienten Holzregals ein zweites Kragarmregal mit vier Ebenen eingebaut. Dadurch wird die Lagerkapazität von 400 auf rund 800 Dekorationswagen verdoppelt. Dies ermöglicht die weitgehende Aufhebung der bisherigen Aussenlager, was in betrieblicher und organisatorischer Hinsicht von grossem Vorteil ist.

3. Bauprojekt

Das vorliegende Bauprojekt wurde von Meletta Strebel Architekten AG, Zürich, die in einem vom Hochbauamt im Sommer 2015 durchgeführten Planerwahlverfahren ausgesucht wurde, erarbeitet.

Bauablauf

Damit der Spielplan des Opernhauses eingehalten werden kann, müssen die Sanierungs- und Bauarbeiten unter laufendem – wenn auch teilweise eingeschränktem und durch die Miete von zusätzlichem Lagerraum ergänztem – Betrieb des Lagergebäudes erfolgen. Insbesondere muss das Kragarmregal zugänglich und funktionstüchtig bleiben und Zufahrt, Anlieferung und Umschlagplatz dürfen nicht verstellt werden. Zudem können stark störende Arbeiten nur während der Sommerpause (Juli und August) ausgeführt werden, weshalb der Baubeginn zwingend auf Juli 2017 zu legen ist. Aufgrund dieser Vorgaben ergibt sich folgender Bauablauf:

Sommerpause 2017: Verstärkung der bestehenden Stützen, Einbau der zusätzlichen Kragarmregal-Anlage anstelle des Holzregals

September 2017 – Juni 2018: Erstellung des neuen Flachdaches über dem Sheddach, Einbau der provisorischen Arbeitsebene für die Asbestsanierung über dem Kragarmregal

Sommerpause 2018: Vorbereitung der Asbestsanierung

September 2018 – Juni 2019: Asbestsanierung, Abbruch der nach der Sanierung übrig bleibenden Tragkonstruktion des Sheddaches, wärmetechnische Aufbesserung und Verkleidung der Fassade

Sommerpause 2019: Abbau der Arbeitsebene, Erhöhung der Kragarmregal-Anlage um eine vierte Regalebene

Asbestsanierung

Das Dach des Lagergebäudes ist ein sogenanntes Sheddach, eine Abfolge von schräg gestellten Dach- und Fensterflächen. Auf die tragenden Dachrinnen wurde bei der Erstellung raumseitig Asbest aufgespritzt, um die Bildung von Kondenswasser zu vermeiden. Dadurch wurden auch die weiteren Bauteile des Daches kontaminiert. Die Entfernung dieser Spritzasbestapplikationen erfolgt innerhalb eines sogenannten Schwarzbereichs, d. h. einer von der übrigen Halle hermetisch abgetrennten Arbeitszone, in der Unterdruck herrscht und die Facharbeiterinnen und Facharbeiter Schutzmasken mit Aussenluftunterstützung tragen. Angesichts der Grösse der Halle und der besonderen Dachkonstruktion muss die Sanierung gestaffelt vorgenommen werden, d. h., es wird ein Shed nach dem anderen saniert. Bei der Sanierung, die im sogenannten Nassverfahren erfolgt, wird der Spritzasbest mit Spachteln abgeschabt, danach wird der Untergrund mit Drehbürsten aufwendig gereinigt und der doppelt verpackte Abfall schliesslich fachgerecht entsorgt.

Erhöhung der Halle

Die Erhöhung der Halle verfolgt zwei Ziele: Erstens kann die Asbestsanierung nach dem Bau eines neuen Flachdaches über dem bestehenden, kontaminierten Sheddach unter einem Wetterschutz durchgeführt werden. Dies erspart die Erstellung eines aufwendigen und teuren provisorischen Notdaches. Zweitens schafft die Erhöhung der Halle um etwa 3,5 m den nötigen Raum, um das bestehende Kragarmregal nach der Asbestsanierung und dem Abbruch des alten Daches um eine Ebene zu erhöhen. Somit werden sowohl das bestehende als auch das neue Kragarmregal im Endzustand vier Regalebenen aufweisen, wodurch insgesamt eine Verdoppelung der Lagerkapazität erreicht wird.

Dach, Fotovoltaikanlage

Das neue Flachdach mit einer Grösse von rund 7000 m² eignet sich für die Installation einer Fotovoltaikanlage. Der vorgesehene Bau einer 600-kWp-Anlage deckt den Strombedarf von rund 120 Einfamilienhäusern. Im Vergleich zur Wärmeerzeugung mit Heizöl entspricht dies einer CO₂-Einsparung von 28 Tonnen pro Jahr. Aufgrund des verhältnismässig geringen Strombedarfs des Lagergebäudes wird das Opernhaus nur einen Teil des erzeugten Stroms für den Eigenverbrauch verwenden und den Rest in das öffentliche Stromnetz einspeisen, wodurch der ökologische Mehrwert auch der Zürcher Bevölkerung zugutekommt. Die Fotovoltaikanlage soll im Contracting-Verfahren erstellt werden. Somit entstehen für den Kanton Zürich keine Kosten aus der Fotovoltaikanlage.

Fassade

Die Fassaden der Halle werden wärmedämmtechnisch saniert. Weil die Parzelle, die in der Industriezone liegt, auf drei Seiten an Wohnzonen grenzt, stellen sich hohe Anforderungen an die Gestaltung der Fassade. Mit der Wahl von Aluminium-Streckmetall als Fassadenverkleidung kann einerseits die Forderung nach einer leichten Verkleidung auf der bestehenden Tragstruktur erfüllt werden. Andererseits erhält die Fassade durch die Formbarkeit des Streckmetalls eine textile Erscheinung, die entfernt an einen Theatervorhang erinnert und der Nutzung ein Gesicht nach aussen gibt.

Baustandard

Es handelt sich um ein aufs Nötige beschränktes Projekt ohne jeglichen Luxus. Bei der Asbestsanierung wird grösster Wert auf die Sicherheit der Bauarbeiterinnen und Bauarbeiter sowie der Mitarbeitenden des Opernhauses gelegt.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Neben der bereits erwähnten Installation einer Fotovoltaikanlage trägt die Bauweise nach dem «BD-Standard Nachhaltigkeit im Hochbau» zur Nachhaltigkeit des Bauvorhabens bei. Dazu gehören eine entsprechende Wärmedämmung der bestehenden Aussenhülle sowie die Wahl von Materialien, die in Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung den Vorgaben für eine möglichst geringe Umweltbelastung folgen.

4. Kosten

Baukosten

Die Baukosten werden auf Fr. 28 500 000 (Stand Kostenvoranschlag 26. Mai 2016, Kostengenauigkeit +/-10%) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle: Kostenaufgliederung nach Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten einschliesslich Asbestsanierung	6 527 000
2	Gebäude	15 338 000
3	Betriebseinrichtung	1 493 000
4	Umgebung einschliesslich Entwässerung	427 000
5	Baunebenkosten einschliesslich Miete Zusatzlager	2 033 000
6	Reserve	2 682 000
Total (einschliesslich 8% MWSt)		28 500 000

Bemessung der Subvention

Der Kanton kann an die Finanzierung von Bauvorhaben des Opernhauses Subventionen bewilligen (§ 4 Abs. 3 OpHG). Gemäss einhelliger Auffassung von Regierungsrat und Kantonsrat beteiligt sich der Kanton angemessen an der Finanzierung von Bauvorhaben des Opernhauses.

Bei der Bemessung der Subvention gilt es zu beachten, dass das Opernhaus seit 2000 sämtliche bauliche Investitionen von insgesamt rund Fr. 29 600 000 ohne Unterstützung des Kantons verwirklicht hat (2000 Erwerb Probebühnen Escher-Wyss, 2001 Erwerb des Lagergebäudes Kugeliloo, 2008 Erwerb des Bürogebäudes Kreuzstrasse, 2014 Tausch/Erwerb der Probebühnen Escher-Terrassen). Dabei hat das Opernhaus sogar auf die Auszahlung des mit Beschluss des Kantonsrates vom 5. Juni 2000 bewilligten Kredits von Fr. 6 000 000 für den Bau eines Werkgebäudes an der Kreuzstrasse (Vorlage 3748) verzichtet, weil es einen Weg gefunden hat, um dieses Vorhaben aus eigener Kraft zu finanzieren. Das Opernhaus konnte die für diese baulichen Investitionen nötigen Beträge nicht aus seinem Betrieb erwirtschaften, vielmehr hat es hierfür vor allem Hypotheken aufgenommen, Drittmittel von Stiftungen und Sponsoren gewonnen und zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt.

Das Opernhaus wird auch an das vorliegende Bauvorhaben einen beachtlichen Anteil der Finanzierung leisten, indem es einerseits die in den letzten zwei Spielzeiten dank umsichtiger und kostenbewusster Betriebsführung erwirtschafteten Immobilienreserven auflösen und andererseits eine Hypothek, deren Verzinsung und Amortisation aller-

dings die Betriebsrechnung belasten, aufnehmen wird. Eine noch höhere Eigenfinanzierung für dieses Vorhaben ist angesichts der von Kantonsrat und Regierungsrat für 2016–2019 beschlossenen Senkung des Kostenbeitrags für den Betrieb von rund Fr. 1 600 000 und der seit 2016 anfallenden jährlichen Mehrkosten für die Pensionskasse von rund Fr. 1 500 000 nicht möglich. Vielmehr wird es eine grosse Herausforderung für das Opernhaus sein, in den nächsten Spielzeiten trotz dieser jährlich wiederkehrenden finanziellen Mehrbelastung von insgesamt Fr. 3 100 000 ein ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen.

Die Akquisition von Drittmitteln (Sponsoring, Gönner, Stiftungen) ist nicht erfolgversprechend, weil es in erster Linie um eine Asbestsanierung geht, wofür keine privaten Geldgeber gefunden werden können. Auch eine Kapitalerhöhung kommt nicht infrage, weil eine solche erst 2012 für die Finanzierung der Probebühnen Escher-Terrassen durchgeführt wurde.

Schliesslich ist anzumerken, dass das Opernhaus das Risiko einer allfälligen Kostenüberschreitung alleine trägt.

Unter diesen Umständen ist es angemessen, dass sich der Kanton mit einer Subvention von Fr. 16 000 000 am vorliegenden Bauvorhaben beteiligt.

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss §§ 36 Abs. 1 und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) bewilligt der Kantonsrat die Subvention von Fr. 16 000 000 als neue Ausgabe. Die Bewilligung bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates (Art. 56 Abs. 2 Kantonsverfassung, LS 101).

Die Subvention geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 2234, Fachstelle Kultur. Die Wahrnehmung kantonaler Interessen ist durch die Vertretung im Verwaltungsrat und durch die Kompetenzen des Kantonsrates im Rahmen der Budgetfestsetzung gewährleistet. Die Beträge sind im KEF 2017–2020 eingestellt.

Die Auszahlung erfolgt in Teilzahlungen, je nach Baufortschritt, verteilt auf vier Jahre von 2017 bis 2020. Sollte die Schlussabrechnung tiefere Kosten als die vorgesehenen Fr. 28 500 000 ausweisen, wird die Subvention anteilmässig gekürzt.

Bei einer Nutzungsdauer von 45 Jahren und einem internen Zinssatz von 1,5% betragen die jährlichen Abschreibungen Fr. 356 000, die jährlichen Zinskosten Fr. 120 000. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten somit auf Fr. 476 000, wobei die Ausgaben für die Asbestsanierung sofort nach Aktivierung abgeschrieben werden. Weitere finanzielle Folgekosten ergeben sich aus einer frühestens drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten eintretenden Steigerung des für

den Unterhalt der Liegenschaften und der technischen Infrastruktur geleisteten Kostenanteils, der gemäss § 4 Abs. 3 OpHG 2% des Gebäudeversicherungswertes beträgt. Gemäss heutiger Schätzung würde sich der Kostenteil, der sich heute auf Fr. 4 145 000 beläuft, frühestens ab 2022 um rund Fr. 240 000 erhöhen.

5. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Subvention von höchstens Fr. 16 000 000 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Mario Fehr

Der Staatsschreiber:

Beat Husi