

Sitzung vom 29. Januar 1992

288. Interpellation

Kantonsrat Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, hat am 9. Dezember 1991 folgende Interpellation eingereicht und schriftlich begründet:

Gemäss Presseinformationen soll auch in Zürich ein World Trade Center gebaut werden. In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um Auskunft zu folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist das finanzielle Engagement der BVK an diesem Bau?
2. Welchen Anteil der Büroflächen gedenkt der Kanton selber zu beanspruchen? Hat der Regierungsrat diesbezüglich bindende Vereinbarungen abgeschlossen oder gegenüber der BVK in Aussicht gestellt? Welches ist die Mietbasis für die Büroflächen?
3. Welche kantonalen Stellen sind auf einen Standort im World Trade Center angewiesen? Hat der Regierungsrat kostengünstigere Alternativen geprüft?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Interpellation Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, wird wie folgt beantwortet:

Das Geschäftshaus Schärenmoos-/Leutschenbachstrasse, welches das World Trade Center Zürich aufnehmen soll, wird neben dem Erdgeschoss fünf Ober- und drei Untergeschosse aufweisen. Der umbaute Raum beläuft sich auf 124 877 m³, die vermietbare Bruttonutzfläche beträgt 30 283 m² und die Bruttogeschossfläche 17 862,5 m². Laut der Kostenschätzung einer auf Baukostenplanung spezialisierten Firma ist mit Baukosten von 99 Millionen Franken zu rechnen. Zusammen mit den Grundstückskosten und den indirekten Baukosten ergeben sich Anlagekosten von insgesamt 165 Millionen Franken. Auf dieser Grundlage ergeben sich Kosten von Fr. 5448/m² Bruttonutzfläche bzw. Fr. 9237/m² Bruttogeschossfläche. Am Bauvorhaben ist der Staat für Rechnung der Versicherungskasse für das Staatspersonal (BVK) mit 111 Millionen Franken oder 673/1000 beteiligt. Das übrige Miteigentum gehört der Spaltenstein Immobilien AG. Die Baute soll vermietet werden; die erwartete Mindestrendite ist auf 5,5 % festgesetzt.

Für den Entscheid darüber, ob die Bauarbeiten begonnen werden sollen, ist das gegenwärtige regional unterschiedlich grosse Überangebot an Büroflächen oder die momentan aus wirtschaftlichen Gründen reduzierte Nachfrage nicht ausschliesslich bestimmend. Das Gebäude kommt in ein Bauentwicklungsgebiet zu stehen mit guter Nachfrage und vorhandener Infrastruktur zwischen Flughafen und Stadtzentrum. Es ist mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die eigenständige Architektur der Baute und die Einrichtung des World Trade Centers werden dem Ort eine eigene Identität verleihen, was sich positiv auf die Vermietungschancen auswirkt. Durch den Bau erhält die Bauwirtschaft zudem in einer rezessiven Zeit einen wertvollen Auftrag. Dabei kann der Investor niedrigere Baukosten und ein Unterschreiten der veranschlagten Anlagekosten erwarten. Zudem darf damit gerechnet werden, dass sich bei Bauvollendung im Frühjahr 1995 die Konjunkturlage nicht mehr gleich präsentiert wie heute. Das Baugrundstück wurde unter dem Vorbehalt der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung erworben. Bei einem Aufschub der Bauarbeiten würde die Baubewilligung durch Zeitablauf ihre Gültigkeit verlieren, was die bereits getätigten Investitionen für Landerwerb und Projektierung von über 30 Millionen Franken einem erneuten und nicht unbedeutenden Baubewilligungsrisiko aussetzen würde.

Ein Teil des Baugrundstücks, nämlich 2472,9 m², gehört seit Anfang dieses Jahrhunderts dem Staat. Durch dessen Zuordnung zum Vermögen der Versicherungskasse zum Preis, wie er für den restlichen Teil im freien Handel aufgewendet werden musste (Fr. 3400/m²), verbessert sich die diesjährige Staatsrechnung. Die Abtretung erfolgte zudem unter der Bedingung, dass von der zu erstellenden Gesamtnutzfläche ein Drittel für staatliche Raumbedürfnisse reserviert wird. Dem Staat steht eine Art Vormietrecht zu, welches ihm ermöglicht, Räume in diesem Umfang zu den dannzumaligen Marktbedingungen zu mieten. Damit ist eine Voraussetzung geschaffen, der Zersplitterung der Verwaltung begegnen und zweckentfremdete Wohnungen freigeben zu können. Eine Belegungsplanung soll im Laufe dieses Jahres aufzeigen, in welchem Umfang von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll und mit welchen Kostenfolgen zu rechnen wäre. Es ist denkbar, dass staatliche Stellen, die mit dem Welthandel Berührungspunkte haben, die Dienstleistungen des World Trade Centers sinnvoll ergänzen oder von diesen profitieren können.

Ogleich keine Verpflichtungen für eine künftige staatliche Belegung bestehen, ist der Bau zu befürworten. Werden nur Bauten für den Eigengebrauch oder zum vornherein vermietete Flächen erstellt, entsteht kein Markt. Erst mit der Bereitstellung geeigneter Bauten an erschlossenen und nachgesuchten Standorten können die in der Vergangenheit festgestellten negativen Folgen, wie City-Druck, Preissteigerungen, Zersiedlungen usw., verhindert werden. Die Geschäftsprüfungskommission des Kantonsrates sowie der Ausschuss der Verwaltungskommission der Beamtenversicherungskasse wurden über Projektierung und Bauabsicht frühzeitig orientiert.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Zürich, den 29. Januar 1992

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller