

Antrag des Regierungsrates vom 9. Januar 2018

5426

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung der Abrechnung des Kredits
für den Mieterausbau betreffend das Toni-Areal
für die Zürcher Hochschule der Künste sowie
für Teile der Zürcher Hochschule für Angewandte
Wissenschaften**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 9. Januar 2018,

beschliesst:

I. Die Abrechnung des Kredits für den Mieterausbau in der Liegenschaft Toni-Areal, Pfingstweidstrasse 96, Zürich, für die Zürcher Hochschule der Künste sowie für Teile der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat genehmigte am 30. Januar 2008 den Mietvertrag für die Liegenschaft Toni-Areal, Pfingstweidstrasse 96, Zürich, und bewilligte einen Kredit von 89,5 Mio. Franken für die Mieterausstattung, unter Vorbehalt der Bewilligung des Kredits für den Mieterausbau durch den Kantonsrat (RRB Nr. 181/2008). Für den Mieterausbau beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat einen Kredit von 138,75 Mio. Franken (Vorlage 4477), den der Kantonsrat mit Beschluss vom 29. September 2008 bewilligte.

Der Mieterausbau sollte von der Vermieterin Allreal Toni AG mit höchstens 92,5 Mio. Franken finanziert und von der Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt werden. Für die vertraglich vorgesehene Amortisationsdauer von 20 Jahren ergaben sich damit, einschliesslich der Zinsaufwendungen, Ausgaben von insgesamt 138,75 Mio. Franken.

Die Mietliegenschaft Toni-Areal konnte am 1. Juli 2014 bezogen werden. Die Abrechnung des von der Vermieterin finanzierten Mieterausbaus lag Ende 2015 vor. Mit Vereinbarung vom 30. November 2015 wurden unter anderem die Kosten des Mieterausbaus für den Kanton festlegt. Das Hochbauamt erbrachte den Nachweis der Teuerungsberechnung Ende Januar 2016. Ergänzende Angaben für die Begründungen gemäss § 36 der Finanzcontrollingverordnung vom 5. März 2008 (LS 611.2) lagen im November 2016 vor.

Die Amortisation und die Verzinsung durch den Kanton erfolgen über 20 Jahre mit vierteljährlichen Tranchen, letztmals auf den April 2034.

2. Kreditabrechnung

2.1 Ziele und Zielerreichung

Neben den Seminarräumen und Hörsälen gehören zum Raumprogramm Verwaltungs- und Büroarbeitsplätze, Studierendenarbeitsplätze und besondere Schuleinrichtungen für die Studiengänge sowie Verpflegungsorte wie eine Mensa und ein Café. Durch das breite Angebot an Studiengängen sind verschiedene Sonderräume wie Konzertsäle, Musik- und Ballettübungsräume, Film- und Tonstudios, Probebühnen und Werkstätten für die Bearbeitung verschiedener Materialien notwendig.

Grundsätzlich wurde ein einfacher Ausbaustandard mit Leichtbauwänden und – soweit möglich – offenen Installationen und Hartbetonböden gewählt. Die aussergewöhnliche Gebäudetiefe und -länge wurde mittels fünf neu eingeschnittene Lichthöfe gegliedert, was die Orientierung im Gebäude erleichtert und die natürliche Belichtung der innenliegenden Räume ermöglicht. Die Gebäudehülle wurde vollständig erneuert und umgibt das gesamte, zum Teil aufgestockte Gebäude.

Die Vorgaben und die Bestellungen bzw. die Anforderungen der Nutzenden wurden innerhalb des Budgetrahmens umgesetzt. Alle Ziele konnten erreicht werden.

2.2 Kreditverwendung

Bewilligte und getätigte Ausgaben (Beträge in Franken):

	Kredit Mieterausbau	Kredit einschliesslich Verzinsung
Bewilligter Kredit	92 500 000	138 750 000
Teuerung	7 726 378	11 589 509
Zur Verfügung stehender Kredit	100 226 378	150 339 509
Getätigte Ausgabe	100 192 132	150 288 160
Abweichung (+besser/–schlechter)	+34 246	+51 349

2.3 Begründung der Abweichungen

2010 wurde mit der Allreal Generalunternehmung AG ein Kostendach vereinbart. Zu Beginn der Detailplanung wurde eine Reserve von 6,24 Mio. Franken zurückbehalten. Gemäss dem von der Vermieterin vorgelegten Kostenrapport überschritten die tatsächlichen Kosten das Kostendach. Gemäss der Vereinbarung vom 30. November 2015 bezahlte der Kanton nur das vereinbarte Kostendach, zuzüglich der angefallenen Teuerung.

2.4 Massnahmen, die zur Einhaltung der Ausgabenbewilligung getroffen worden sind

Das Hochbauamt setzte ein wirksames Kostenmanagement um. Dieses bezog sich in der Vorbereitungs- und Planungsphase auf die genaue Festlegung der baulichen Anforderungen. In der Bauphase wurden die vereinbarten Festlegungen konsequent umgesetzt.

2.5 Verwendung der Reserven

Die Reserven wurden zur Finanzierung der Projektänderungen herangezogen. Projektänderungen waren aufgrund der Projektentwicklung während der Bauphase notwendig. Der Entscheid über die Verwendung der Reserven oblag dem Kanton.

3. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Kreditabrechnung zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Markus Kägi	Beat Husi