

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. November 2008

1814. Liegenschaften (Einkaufszentrum «Pilatusmarkt» Kriens, Bauabrechnung, Genehmigung)

Mit RRB Nr. 1010/2002 wurde der Beteiligung der BVK als Kapitalanlage am Einkaufszentrum «Pilatusmarkt» Kriens LU im Umfang von einem Sechstel zugestimmt und hierfür ein Objektkredit von Fr. 50 000 000 bewilligt.

Das Bauvorhaben ist abgeschlossen und das Einkaufszentrum seit 1. April 2006 in Betrieb, sodass der Objektkredit abgerechnet werden kann. Auf die Erstellung der beim Einkaufszentrum anfänglich geplanten 3. und 4. Obergeschosse mit Büros und einem Hotel hat die Mit-eigentümergeinschaft Pilatusmarkt (MEG) während der Bauausführung aufgrund der Marktlage einstweilen verzichtet. Die statische Konzeption gewährleistet eine spätere Aufstockung der beiden Obergeschosse. Auf den für die Büros und das Hotel geplanten Lagerflächen wurden 73 Autoeinstellplätze zur festen Vermietung eingerichtet. Weiter wurde für die Tankstelle mit Autoshop vom Reservebauland die Teilfläche Kat.-Nr. 5722 mit 2779 m² ausparzelliert und dem Coop als Hauptmieter im Baurecht überlassen. Das verbleibende Bauland Kat.-Nr. 5895 «Schlund Ost» mit 9614 m² weist eine Nutzungsreserve für Büros oder einen Fachmarkt von rund 10 000 m² auf. Zwecks Sicherstellung einer künftigen Nutzungsoptimierung dieses Restbaulands wurde ein separates Gestaltungsplanverfahren eingeleitet. Vom ursprünglichen Baugrundstück Kat.-Nr. 1293 in der Grösse von 69 381 m² mussten für die Erschliessung 15 517 m² abgetreten werden. Der heutige Grundbesitz der drei Parzellen umfasst somit noch eine Gesamtfläche von 53 864 m².

Aufgrund der von der AXA Investment Schweiz AG, Rechtsnachfolgerin der Winterthur Leben und Gesamtprojektleiterin der Immobilienanlage der MEG, erstellten Bauabrechnung vom 22. August 2008, die zusammen mit der Gesellschaftsbuchhaltung durch die KPMG revidiert und von der MEG genehmigt wurde, ergibt sich folgende Kostensituation:

Ausgangslage:

Gesamtanlagekosten (hiervon Anteil BVK Fr. 50 000 000)	Fr. 300 000 000
Projektänderung: Verzicht auf 3. und 4. Obergeschosse	Fr. -30 500 000
<hr/> Gesamtanlagen nach Projektänderung	<hr/> Fr. 269 500 000

Bauabrechnung:

Gesamtanlagekosten, einschliesslich kalkulatorische Bau- und Landzinse	Fr. 268 296 108
Kostenunterschreitung (0,45%)	Fr. 1 203 892

Gesamtanlagekosten, ohne kalkulatorische Bau- und Landzinse	Fr. 245 961 854
Anlagekosten, Anteil BVK*)	Fr. 41 571 954

*) In den Anlagekosten, Anteil BVK, mitberücksichtigt ist die Handänderungssteuer, welche nach Kaufvertrag mit der Winterthur Leben die BVK als Käuferin zu tragen hat.

Das erstellte Gebäude weist eine vermietbare Fläche von 35 584 m² (35 030 m² Einkaufszentrum und 554 m² restliche Dienstleistungsflächen) und 1393 Parkplätze auf, wovon 1320 Plätze für Kunden und 73 separat vermietbare Einstellplätze. Aus dem Anlageobjekt Einkaufszentrum «Pilatusmarkt» einschliesslich dem Baurecht der Tankstelle kann ein jährlicher Gesamtertrag von Fr. 12 994 727 erzielt werden (Stand August 2008), woran die BVK mit einem Sechstel bzw. Fr. 2 165 788 beteiligt ist.

Abrechnung Objektkredit BVK:

Objektkredit, RRB Nr. 1010/2002	Fr. 50 000 000
Anlagekosten, ohne kalkulatorische Bau- und Landzinse *)	Fr. 41 571 954
Kalkulatorische Bau- und Landzinse (4% p. a.)	Fr. 3 725 041
Kreditunterschreitung (9,4%)	Fr. 4 703 005

*) In den Anlagekosten, Anteil BVK, mitberücksichtigt ist die Handänderungssteuer, die nach Kaufvertrag mit der Winterthur Leben die BVK als Käuferin zu tragen hat.

Die Kreditunterschreitung ist aufgrund der eingangs dargelegten Projektanpassungen entstanden. Für die BVK ergibt sich bezogen auf die Anlagekosten ohne kalkulatorische Bau- und Landzinsen eine Bruttorendite von rund 5,2% bzw. nach Abzug des Betriebsaufwandes eine Nettorendite von 4,6% im Sinne von SIA D 0213. Auf die Schaffung eines Erneuerungsfonds hat die MEG verzichtet. Einschliesslich kalkulatorischer jährlicher Einlagen für den Erneuerungsfonds gemäss Berechnung im RRB Nr. 1010/2002 würde die Nettorendite rund 4,2% betragen.

Der Abrechnungsbetrag stimmt mit den Buchungen der BVK der Finanzdirektion überein. Die Abrechnung kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Abrechnung der Beteiligung der BVK am Einkaufszentrum
«Pilatusmarkt» Kriens wird genehmigt.

II. Mitteilung an die Finanzkontrolle und die Finanzdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi