Antrag des Regierungsrates vom 10. Dezember 2014

5155

Beschluss des Kantonsrates über die Teilrevision des kantonalen Richtplanes (Kapitel 6.3 öffentliche Bauten und Anlagen – Bildung und Forschung, Eintrag Universität Zürich-Zentrum, Ersatzneubau Plattenstrasse 14–22) und über die Bewilligung eines Objektkredites für die Erstellung eines Erweiterungsbaus der Universität Zürich (Plattenstrasse 14–22)

(vom . . . . . .)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in einen Antrag des Regierungsrates vom 10. Dezember 2014,

beschliesst:

I. Die Teilrevision des kantonalen Richtplans (Kapitel 6.3 öffentliche Bauten und Anlagen – Bildung und Forschung, Eintrag Universität Zürich-Zentrum, Ersatzneubau Plattenstrasse 14–22) wird festgesetzt.

II. Für die Erstellung des Erweiterungsbaus für die Institute der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich an der Plattenstrasse 14–22, Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 13 056 250 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

III. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Index der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe × Zielindex ÷ Startindex (Stand 1. April 2014)

IV. Der Beschluss gemäss Dispositiv II untersteht dem fakultativen Referendum.

V. Veröffentlichung dieses Beschlusses im Amtsblatt und von Dispositiv I in der Gesetzessammlung.

VI. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Der kantonale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument der Kantone, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken und die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg zu gewährleisten (vgl. Art. 6 Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700). Gemäss Art. 9 Abs. 2 RPG sind kantonale Richtpläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist. Der Kantonsrat hat am 17. Dezember 2007, gestützt auf den Masterplan von 2005, eine Änderung des kantonalen Richtplans betreffend Hochschulgebiet Zürich-Zentrum festgelegt (Vorlage 4349a).

Das Amt für Raumentwicklung führte 2012 und 2013 in Zusammenarbeit mit der Universität, dem Universitätsspital, der ETH Zürich, der Gesundheits- und der Bildungsdirektion und den zuständigen Departementen der Stadt Zürich eine Gebietsplanung für das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum durch. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Institutionen, die unter einem grossen Erneuerungs- und Investitionsdruck stehen, aufzuzeigen, wurden im Rahmen der Gebietsplanung die Entwicklungsziele ermittelt und die Umsetzungsmassnahmen formuliert. Mit Beschluss Nr. 679/2014 stimmte der Regierungsrat dem überarbeiteten Masterplan vom 9. Mai 2014 zu. Ausgehend von den Erkenntnissen und Festlegungen des Masterplans 2014 sollen die darin bezeichneten Massnahmen schrittweise umgesetzt werden. Dieses Vorgehen soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des gesamten Areales sicherstellen. Gestützt auf den Masterplan 2014, werden auch die bestehenden Festlegungen im kantonalen Richtplan zum Hochschulgebiet Zürich-Zentrum zu überprüfen und anzupassen sein. Diese Richtplanteiländerung wird dem Kantonsrat voraussichtlich im 1. Quartal 2015 beantragt.

Das Vorhaben Plattenstrasse 14–22 der Universität Zürich ist sehr dringlich, sodass das Richtplanverfahren für das gesamte Hochschulgebiet und die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung durch die Stadt Zürich nicht abgewartet werden können. Die richtplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens sollen deshalb vorab mit der vorliegenden Teilrevision geschaffen werden.

2. Dringlicher Erweiterungsneubau Plattenstrasse 14–22

Die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität Zürich zählt in den internationalen Rankings zu den besten Fakultäten Europas; in einzelnen Forschungsbereichen gehört die Fakultät zur Weltspitze. Um diese Stellung bewahren zu können, müssen unter anderem effiziente Arbeits- und Studienplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die Attraktivität der Fakultät für Forschende und Studierende erhalten. Die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät unterrichtete 2005 3342 Studierende. 2012 waren es 4903, was einer Zunahme von 47% entspricht.

Die Universität Zürich unternimmt verschiedene Anstrengungen, um die nötigen Arbeits- und Studienplätze zur Verfügung stellen zu können. Sie ist zum Teil gezwungen, Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet und ausserhalb anzumieten. Dies führt nicht nur zur räumlichen Trennung von fachlichen Einheiten und ganzen Instituten, sondern auch zu Mehrkosten für den aufwendigen Betrieb und die Logistik. Die Institute der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät sind von der räumlichen Trennung ebenfalls betroffen.

Der Regierungsrat bewilligte mit Beschluss Nr. 807/2012 einen Projektierungskredit für einen Erweiterungsbau auf dem Areal Plattenstrasse 14–22. Mit der Umsetzung des Erweiterungsbaus wird genügend Fläche geschaffen, damit die Institute für Betriebswirtschaftslehre, für Banking und Finance sowie für Volkswirtschaftslehre in unmittelbarer Nähe zueinander angesiedelt werden können. Mit dem Erweiterungsbau gewinnt die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät für die Institute rund 1590 m^2 Bürofläche, einschliesslich Sitzungszimmer, und rund 323 m^2 für Arbeitsplätze für Studierende.

3. Festlegung im kantonalen Richtplan

Das Areal Plattenstrasse 14–22 ist nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht in Übereinstimmung mit dem geltenden kantonalen Planungs- und Baurecht zoniert. Bevor das Bauvorhaben Plattenstrasse ausgeführt werden kann, sind deshalb über einen noch

festzusetzenden kantonalen Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Grundlage für den Erlass eines kantonalen Gestaltungsplans ist nach § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) ein Eintrag im kantonalen oder im regionalen Richtplan. Die vorliegende Festlegung im kantonalen Richtplan ist mit den anderen laufenden Planungen im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (Masterplan 2014 und entsprechende Richtplanrevision) abgestimmt. Deshalb ist die erforderliche vorgezogene Anpassung des Kapitels öffentliche Bauten und Anlagen möglich und zweckmässig.

Die Änderung des Richtplans setzt vorgängig eine Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie eine öffentliche Auflage zur Mitwirkung der Bevölkerung voraus (§ 7 PBG). Diese Verfahren wurden parallel vom 14. März bis 12. Mai 2014 durchgeführt. Aus dem Verfahren liegen weder aus der Bevölkerung noch von den Behörden zur in Aussicht gestellten Anpassung des Richtplaneintrages Universität Zürich-Zentrum, Plattenstrasse 14–22, Einsprachen vor. Nicht eingegangen wird dabei wie üblich auf Eingaben, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können, und auf solche, die offensichtlich nicht die Raumplanung bzw. den kantonalen Richtplan betreffen oder nicht Gegenstand der Richtplanvorlage Ersatzneubau Plattenstrasse 14–22 sind. Auf das Verfassen eines Erläuterungsberichtes, der Aufschluss über die mit der Richtplananpassung nicht berücksichtigten Einwendungen gäbe (vgl. § 7 Abs. 3 PBG), kann daher verzichtet werden. Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Richtplanteilrevision (Kapitel 6.3 öffentliche Bauten und Anlagen – Bildung und Forschung, Eintrag Universität Zürich-Zentrum, Ersatzneubau Plattenstrasse 14–22) festzusetzen.

4. Projekt

4.1 Projektwettbewerb

Die Baudirektion führte im Auftrag der Bildungsdirektion und der Universität Zürich 2011 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren zur Vergabe der Architekturleistungen für einen Erweiterungsbau zum Institutsgebäude Plattenstrasse 14 durch.

4.2 Projektbeschrieb

Die Erweiterung des Institutsgebäudes an der Plattenstrasse liegt an einer Übergangszone, wo die grossmassstäblichen Bauten der Universität in kleinteilige Quartierstrukturen übergehen. Von Gunz &

Künzle Architekten wurde ein Gebäudevolumen mit fünf Geschossen vorgeschlagen. Die Übernahme der Gebäudehöhe nachbarlicher Eckbauten sowie der rückseitige, der Bibliothek zugehörige, neu gefasste Aussenraum ermöglichen eine gute Eingliederung des Erweiterungsbaus in das Quartier. Das Gebäude mit zwei Unter- und fünf Vollgeschossen nutzt die Möglichkeiten der baurechtlichen Vorgaben aus. Der Zugang zum Neubau erfolgt über den bestehenden Haupteingang der Plattenstrasse 14. Alle Geschosse des bestehenden und des neuen Gebäudes sind auf gleichem Niveau miteinander verbunden. Im Untergeschoss werden der alte und der neue Bibliotheksteil räumlich zu einem Ganzen zusammengeführt. Im Altbau wird ein Teil der Bibliotheksfläche in Büros und Sitzungszimmer umgebaut. Der Bücherraum bleibt bestehen. Die Umgebungsgestaltung legt die bisher kellerartig untergebrachte Bibliothek frei und sorgt für Tageslicht. Im Zentrum der Bürogeschosse liegt eine offene Kommunikationszone. Sie verbindet sämtliche Bürozellen in einem Raum, ohne die akustische und optische Abgeschlossenheit der einzelnen Büros aufzuheben.

4.3 Wirtschaftlichkeit

Das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (Nutzungseffizienz) weist mit 65% einen guten Wert auf. Die Erstellungskosten pro Arbeitsplatz (BKP 1–8) Neubau – bezogen auf 150 neue Büroarbeitsplätze und 120 neue Lese- und Studierendenarbeitsplätze im Bibliotheksgeschoss – liegen bei durchschnittlich Fr. 65 000 und damit deutlich unterhalb durchschnittlicher Werte vergleichbarer Bürogebäude. Die Flächen pro Arbeitsplatz liegen mit 10,6 m^2 an der unteren Grenze der geltenden Richtwerte. Der Ausstattungsgrad der Räume entspricht den heutigen Anforderungen an universitäre Lehre und Forschung.

4.4 Ökologie

Die grossflächigen Fenster schaffen Räume mit einer natürlichen Belichtung. Der aussenliegende Sonnenschutz ermöglicht im Sommer eine einfache Beschattung der Büros. Diese Massnahme, zusammen mit der konsequenten Berücksichtigung von Energiebarrieren zwischen der Fassade und dem Innenraum, ermöglicht einen tiefen Wärmedurchgangskoeffizienten bei zu erwartender geringer Heiz- und Kühlleistung. Wegen der hohen internen Lasten (Nutzungsdichte) und der Lage in der Stadt (Wärmeinsel) ist eine massvolle Kühlung auch der Büroräume vorgesehen. Der zusätzliche Strombedarf für die Kältemaschine wird

durch eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach hergestellt. Der vorliegende Projektstand entspricht den Anforderungen des Minergie-P-ECO-Standards.

4.5 Termine

Es wird mit rund 20 Monaten Bauzeit gerechnet, sodass – bei einem Baubeginn im Oktober 2015 – die Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus im Juli 2017 erfolgen könnte.

5. Kosten und Finanzierung

Die Baukosten für den Erweiterungsneubau und die Instandsetzung des bestehenden Gebäudes Plattenstrasse 14–22 werden auf Fr. 15 312 000 (Stand Kostenvoranschlag 18. Juli 2014, Zürcher Index der Wohnbaupreis vom 1. April 2014, 1066.1 Punkte) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan BKP

BKP	Arbeitsgattung	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Kosten in Fr.
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	551 750	515 000	1 066 750
2	Gebäude	1 463 900	10 549 600	12 013 500
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0
4	Umgebung	0	641 150	641 150
5	Baunebenkosten	45 000	255 000	300 000
6	Reserve (10%)	195 100	1 095 500	1 290 600
1–6	Anlagekosten	2 255 750	13 056 250	15 312 000
9	Ausstattung	91 050	2 096 950	2 188 000
1–9	**Total**	**2 346 800**	**15 153 200**	**17 500 000**

Die für den Erweiterungsbau Plattenstrasse 14–22 benötigten Mittel betragen insgesamt Fr. 15 153 200. Davon gehen Fr. 13 056 250 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, und Fr. 2 096 950 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9600, Universität Zürich. Vom Kantonsrat ist ein Objektkredit von Fr. 13 056 250 als neue Ausgabe gemäss § 36 lit a in Verbindung mit §§ 39 Abs. 1 lit. a und 37 Abs. 1 CRG mit der Mehrheit

aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a KV) zu bewilligen. Das Vorhaben ist im KEF 2015–2018 mit insgesamt Fr. 16 400 000 eingestellt. Die restlichen Mittel können durch Verschiebung anderer Projekte dieser Leistungsgruppe bereitgestellt werden.

Die für die Instandsetzung der Plattenstrasse 14 benötigten Mittel betragen Fr. 2 255 750. Dafür hat der Regierungsrat eine gebundene Ausgabe gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 CRG unter Vorbehalt der Bewilligung des Erweiterungsbaus durch den Kantonsrat bewilligt (RRB Nr. 1339/2014).

Die Projektierungskosten von Fr. 1 400 000 gemäss RRB-Nr. 807/2012 sind in den gesamten Erstellungskosten enthalten.

Die für die Ausstattung, Möblierung und Betriebseinrichtung benötigten Mittel betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 2 188 000. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9600, Universität Zürich. Die für die Ausstattung benötigten Mittel sind unter Vorbehalt der Genehmigung des Objektkredits durch den Kantonsrat, vom Universitätsrat zu bewilligen.

6. Kapitalfolgekosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 2: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	**Kostenanteil**		**Nutzungsdauer**	**Kapitalfolgekosten** (Fr.) / Jahr		
	Fr.	%	Jahre	Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
nicht aktivierbare Kosten	20 400					
Hochbauten Rohbau 1	4 357 893	33,4	80	54 474	38 132	92 605
Hochbauten Rohbau 2	1 198 065	9,2	40	29 952	10 483	40 435
Hochbauten Ausbau	2 688 357	20,6	30	89 612	23 523	113 135
Hochbau Installationen	4 791 535	36,8	30	159 718	41 926	201 644
Ausstattung, Mobilien	0	0,0	0	0	0	0
Aktivierbare Kosten	13 035 850	100	47,6*	333 755	114 064	447 819
Total	**13 056 250**					

*Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten setzen sich aus den nutzungsdauergewichteten Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 1,75% jährlich auf dem hälftig gebundenen Kapital zusammen. Die Kapitalfolgekosten aus dem Objektkredit von Fr. 13 056 250 betragen jährlich Fr. 447 819. Die betrieblichen Folgekosten für den neuen Gebäudeteil betragen Fr. 270 000. Der Betrag für die Finanzierung der Kapital- und betrieblichen Folgekosten ist im Entwicklungs- und Finanzplan der Universität eingestellt. Die betrieblichen und personellen Folgekosten des Gesamtgebäudes können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

7. Bundesbeiträge

Aufgrund des Universitätsförderungsgesetzes (Art. 18 Abs. 5 UFG, SR 414.20) kann für das Gesamtprojekt ein Beitrag des Bundes erwartet werden. Die Höhe des Bundesbeitrages kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

8. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und die Teilrevision des kantonalen Richtplans festzusetzen sowie den Objektkredit von Fr. 13 056 250 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Der Staatsschreiber:
Aeppli	Husi