

5119

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung von Objektkrediten für die
Miete, den Mieterausbau und den Spezialausbau der
Halle 52, Sulzerareal, Winterthur, für die Zürcher
Hochschule für Angewandte Wissenschaften**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 20. August 2014,

beschliesst:

I. Für die Miete der Liegenschaft Halle 52, Sulzerareal, Winterthur, wird ein Objektkredit von Fr. 81 050 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

II. Für den Mieterausbau der Liegenschaft Halle 52, Sulzerareal, Winterthur wird ein Objektkredit von Fr. 19 500 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

III. Für den Spezialausbau der Liegenschaft Halle 52, Sulzerareal, Winterthur wird ein Objektkredit von Fr. 6 918 200 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

IV. Die Beträge erhöhen oder ermässigen sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Baukostenberechnung (Preisstand 1. April 2012) und der Bauausführung (Preisstand 1. April 2015).

V. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

VI. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VII. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

2005 hat der Regierungsrat die Standortstrategie für die Zürcher Fachhochschule (ZFH) festgelegt (RRB Nr. 690/2005). Wesentliche Teile davon konnten bereits umgesetzt werden. 2012 hat die Pädagogische Hochschule Zürich ihren Neubau an der Europaallee in Zürich bezogen. 2014 beziehen die Zürcher Hochschule der Künste sowie die Stadtzürcher Standorte der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaft (ZHAW) die Räumlichkeiten im Toni-Areal. Als letzter Schritt der Standortstrategie der ZFH soll die Konzentration der ZHAW am Standort Winterthur umgesetzt werden.

In den letzten Jahren mussten aufgrund des Wachstums der Studierendenzahlen an der ZHAW jeweils kurzfristig Flächen dazugemietet werden. Kanton und Stadt Winterthur haben deshalb gemeinsam mit der ZHAW eine Gebietsplanung für das Hochschulgebiet und eine Masterplanung für das Areal Technikum erarbeitet.

1.1 Gebietsplanung Hochschulgebiet

Zweck der Gebietsplanung war es, die Ziele des Kantons und die Raumbedürfnisse der ZHAW festzulegen und diese mit den Zielen und Grundsätzen der Stadtentwicklung von Winterthur abzustimmen. Die Gebietsplanung umfasst insbesondere folgende Eckwerte:

- Das Sulzerareal soll der neue Hauptstandort der ZHAW in Winterthur werden. Das Gelände bietet ein grosses Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Hochschule.
- Das Areal des früheren Technikums wird durch die School of Engineering geprägt. Das Angebot für Forschung, Betrieb und Ausbildung der School of Engineering wird an diesem Standort weiterentwickelt.
- Der Standort St. Georgen wird weiter genutzt, hat jedoch das geringste Potenzial an zusätzlichen Flächen und Einrichtungen.
- Die Departemente der ZHAW, die an den Standorten Technikum und St. Georgen angesiedelt sind, sollen die bestehenden und neuen Angebote und die Infrastruktur auf dem Sulzerareal mitbenutzen können.

1.2 Masterplan Areal Technikum

Der Masterplan Areal Technikum legt die bauliche Entwicklungsstrategie für die schrittweise Instandsetzung bzw. für Neubauten fest und dient als Grundlage für die nachfolgenden Objektplanungen. Um am Standort Technikum den Freiraum für die notwendige Instandsetzung zu gewinnen, ist eine Verschiebung der School of Engineering an die Eulachpassage, wo sich zurzeit der Standort des Departements Gesundheit (Dept. G) befindet, notwendig. Mit dem Umzug des Dept. G in die Halle 52 und der School of Engineering an die Eulachpassage kann die Instandsetzung auf dem Areal Technikum beginnen. Diese erfolgt schrittweise bis 2030.

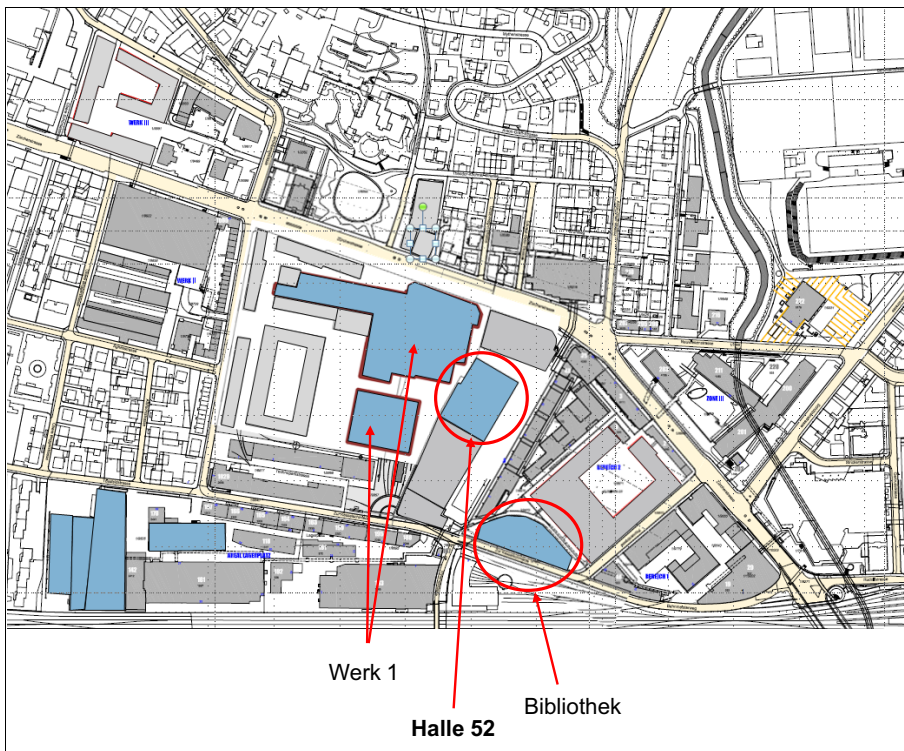
1.3 Entwicklung der Studiengänge Gesundheit

2006 wurde das Dept. G mit den Studiengängen Pflege, Ergo- und Physiotherapie gegründet. Ab 2008 kam der Studiengang Hebamme hinzu und im Herbstsemester 2010 konnten die Master-Studiengänge Pflege und Physiotherapie in Zusammenarbeit mit den Hochschulen Bern und St. Gallen beginnen. Die Ergotherapie bietet zusammen mit anderen europäischen Hochschulen den European Master of Science in Occupational Therapie an. 2013 hatte das Dept. G 1326 Studierende. Die heutige Planung rechnet für 2020 mit rund 2000 Studierenden (Bachelor und Master). Das Dept. G ist zurzeit in drei Gebäuden in der Eulachpassage am Standort Technikumstrasse auf einer Gesamtmietfläche von 11 989 m² untergebracht. Die Gebäude sind sehr gut ausgelastet und können ein weiteres Wachstum nicht mehr aufnehmen. Deshalb soll das Dept. G in der Halle 52 auf dem Sulzerareal (Flächenbedarf 19 200 m²) untergebracht werden.

2. Standortstrategie am Campus Sulzerareal

In der ersten Etappe sollen für das Dept. G die notwendigen Flächen in der Halle 52 bereitgestellt werden. Diese Etappe bildet Gegenstand des vorliegenden Antrages.

In einer zweiten Etappe sind am selben Standort (Werk 1) Flächen für das Rektorat und die Verwaltung, das Departement Linguistik, ein Hörsaalzentrum und den Hochschulsport im Gesamtumfang von rund 20 000 m² Hauptnutzfläche (HNF) vorgesehen. Die Zusammenfassung dieser Räume ermöglicht eine bessere Bewirtschaftung und Belegung. In unmittelbarer Nähe befindet sich die City-Halle, die ab 2014 die Hochschulbibliothek beherbergt.



3. Das Projekt Neubau Departement G (Halle 52) auf dem Sulzerareal

Die Implenla Immobilien AG führte einen Projektwettbewerb für den geplanten Neubau durch. Mit der Präqualifikation wurden acht Architekturbüros aus insgesamt 38 Teams für die Erarbeitung eines anonym einzureichenden Projektvorschlags ausgewählt. Als Siegerprojekt ging das Projekt Samba von Pool Architekten Zürich hervor.

Der äusserlich schlichte Baukörper, der an der gleichen Stelle wie die frühere Halle 52 zu stehen kommt, integriert sich gut in das bestehende Ensemble wie auch in den übergeordneten städteräumlichen Kontext des Sulzerareals. Die Haupteerschliessung erfolgt über den Katharina-Sulzer-Platz. Eine Verbindung ins Arealinnere wird über einen Seitenzugang sichergestellt.

Eine Kassettendecke mit eingebauten Oberlichtern überspannt den ganzen Innenhof. Im Innern befinden sich die Hörsäle und Aufenthaltsbereiche. Die Erschliessung sämtlicher Räume erfolgt über natürlich belichtete Flure. Die statische Konzeption erlaubt frei wählbare und flexible Raumgrössen. Für den Neubau wird eine Zertifizierung nach Minergie angestrebt.

4. Mietvertrag

Zur Umsetzung der ersten Etappe, d. h. für den Umzug des Dept. G in das Sulzerareal, schloss das Immobilienamt am 17. April 2013 mit der Implenla Immobilien AG (Vermieterin) einen Mietvertrag über die Miete von Büro-, Schulungs-, Neben- und Archivräumen in der Liegenschaft Kat. 1/10007, Katharina-Sulzer-Platz, 8400 Winterthur, ab. Die Vermieterin baut das Gebäude für die Aufnahme des Dept. G aus und hat sich überdies verpflichtet, den Mieterausbau vorzufinanzieren (vgl. Ziff. 5). Letzterer wird vom Kanton während der Grundlaufzeit des Vertrages von 20 Jahren amortisiert. Der Kanton hat das Recht, den Mietvertrag zweimal um je zehn Jahre zu den bei Ablauf der festen Vertragsdauer bestehenden Bedingungen zu verlängern. Nach Ablauf der festen Mietdauer gilt eine gegenseitige Kündigungsfrist von 24 Monaten jeweils auf Ende Juni jeden Jahres.

4.1 Zuständigkeit Mietvertrag

Für die Frage der Zuständigkeit bezüglich der Bewilligung der Miete des Grundausbau (ohne Mieterausbau) ist entscheidend, ob eine Miete oder ein Finanzierungsleasing (§ 37 Abs. 2 lit. c Gesetz über

Controlling und Rechnungslegung, CRG, LS 611) vorliegt. Im letzteren Fall ist der Kantonsrat für die Beschlussfassung zuständig. Die vom Kantonsrat mit der Vorlage 4729 beschlossene Ergänzung des CRG zum Finanzierungsleasing sieht verschiedene Kriterien vor, anhand derer zu bestimmen ist, ob ein Mietvertrag oder ein Finanzierungsleasing vorliegt. Aufgrund der von der Lehre und Rechtsprechung zu Leasinggeschäften entwickelten Prüfungskriterien ist davon auszugehen, dass der Vertrag zum Grundausbau wesentliche Merkmale eines Finanzierungsleasings aufweist. Die Prüfung des Vertrages aufgrund der im Rahmen der Vorlage 4729 genannten Kriterien führt dazu, dass, abhängig von den zugrunde gelegten Annahmen (z. B. Nutzungsdauer), das eine oder andere Kriterium erfüllt ist oder nicht. Die erwähnte Änderung des CRG bezweckte, die Mitsprache des Kantonsrates zu verstärken. Bei dieser Ausgangslage ist der vorliegende Mietvertrag als Finanzierungsleasing zu qualifizieren. Demnach bedarf die Miete gemäss § 37 Abs. 2 lit. c CRG sowie § 32 Abs. 1 der Finanzcontrollingverordnung (FCV, LS 611.2) als einmalige neue Ausgabe von Fr. 81 050 000 der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101] und § 33 Abs. 2 FCV). Der zu bewilligende Betrag entspricht dem Barwert aus der Summe des Nettomietzinses von jährlich Fr. 3 460 000 über die Nutzungsdauer von 40 Jahren (feste Vertragsdauer von 20 Jahren zuzüglich zwei Verlängerungsoptionen von je zehn Jahren) und einem Zinssatz von 3%. Die Folgekosten von Fr. 3 460 000 (Mietzins) sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2016–2019 einzustellen.

4.2 Mietzins

Der Vertrag umfasst eine Gesamtmietfläche von 19 200 m², die sich folgendermassen aufteilt:

Geschosse	Nutzung	Fläche m ²	Fr. / m ²	Total Fr. /Jahr
Untergeschosse	Archiv- und Nebenräume,	850	80	68 000
	Raum für Velo- und Motorräder,	500	80	40 000
	Schul-, Büro- und Nebenräume	1100	155	170 000
Obergeschosse	Schul-, Büro- und Nebenräume	16 750	190	3 182 500
Total		19 200		3 460 000

Nebenkosten sind Sache des Mieters und werden von diesem direkt an die Werke bzw. Unternehmen bezahlt.

Der Mietbeginn richtet sich nach dem Zeitpunkt der Baufreigabe und wird wie folgt festgelegt:

Baufreigabe	Mietbeginn
Vor 1. Juli 2016	1. Juli 2019
Vor 1. Juli 2017	1. Juli 2020

Das Mietobjekt wird von der Vermieterin gemäss den im Mietvertrag festgelegten Definitionen fertig ausgebaut. Die Nettojahresmiete für den Grundausbau beläuft sich insgesamt auf Fr. 3 460 000, was einem Ansatz von Fr. 190 / m² für Schul-, Büro- und Nebenräume sowie von Fr. 80 / m² für Archiv und Nebenräume bzw. Fr. 155 / m² für Schul-, Büro- und Nebenräume im Untergeschoss entspricht.

Die Vermieterin räumt dem Mieter (Kanton Zürich) ab Mietbeginn an der Liegenschaft Kat. Nr. 1/10007, Winterthur, ein übertragbares Vorkaufrecht zu den Bedingungen ein, wie sie mit einem Dritten vereinbart werden.

5. Von der Vermieterin vorfinanzierter Mieterausbau

Das Mietobjekt wird nach Vorgaben des Mieters voll ausgebaut. Auf der Grundlage einer Kostenschätzung erfolgt der mieterspezifische Ausbau in enger Zusammenarbeit mit dem Mieter. Gemäss Kostenschätzung der Vermieterin, die durch das Hochbauamt geprüft und gutgeheissen wurde, belaufen sich die zusätzlichen Anlagekosten für den Mieterausbau auf höchstens Fr. 19 500 000, einschliesslich Mehrwertsteuer (Preisstand 1. April 2012).

Der Mieterausbau wird von der Vermieterin finanziert und vom Mieter während der ersten 20 Mietjahre amortisiert. Bei einer Investition für den Mieterausbau von Fr. 19 500 000 führt dies bei einer Verzinsung von 3% zu einem jährlichen Annuitätsbetrags (6,62%) von Fr. 1 290 444 während 20 Jahren und damit zu einem Gesamtbetrag von Fr. 25 808 880.

Der Mieterausbau erfüllt die Kriterien eines Finanzierungsleasings und bedarf gemäss § 37 Abs. 2 lit. c CRG sowie § 32 Abs. 1 FCV als einmalige neue Ausgabe von Fr. 19 500 000 der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder. Die Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) von jährlich durchschnittlich Fr. 19 500 000 sind im KEF 2016–2019 einzustellen.

6. Spezialausbau und Ausstattung

Über den Mieterausbau hinaus sind die Räumlichkeiten mit Schwachstrom (EDV, Audio Video), Mobiliar, Geräten und Kleininventar auszustatten. Die für den Spezialausbau benötigten Mittel betragen Fr. 6 995 800. Dafür ist eine neue Ausgabe gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 1 CRG von Fr. 6 995 800 vom Kantonsrat mit der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder zu bewilligen. Die Ausführung des Spezialausbaus ist im KEF 2014–2017, Planjahre 2016 und 2017, mit insgesamt Fr. 7 000 000 eingestellt.

Die für die Ausstattung, Möblierung und Betriebseinrichtung benötigten Mittel betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 14 000 000. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9710, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Die für die Ausstattung benötigten Mittel sind unter Vorbehalt der Genehmigung der Mittel für Miete, Mieterausbau und Spezialausbau durch den Kantonsrat durch den Fachhochschulrat zu bewilligen.

7. Kapitalfolgekosten Spezialausbau und allgemeine Folgekosten

Tabelle 5: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungs- dauer	Kapitalfolgekosten (Fr.) / Jahr		
	Fr.	%		Ab- schreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	0	0,0	40	0	0	0
Hochbauten Rohbau 2	0	0,0	40	0	0	0
Hochbauten Ausbau	2 088 929	30,2	30	69 631	18 278	87 909
Hochbauten Installationen	4 829 271	69,8	30	160 976	42 256	203 232
Aktivierbare Kosten	6 918 200	100,0	30*	230 607	60 534	291 141

* Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten setzen sich aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 1,75% jährlich auf dem hälftig gebundenen aktivierbaren Kapital zusammen. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten aus den aktivierbaren Kosten von Fr. 6 918 200 belaufen sich somit auf Fr. 291 141 pro Jahr. Die personellen und betrieblichen Folgen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

8. Bundesbeiträge

Aufgrund des Bundesgesetzes über die Fachhochschulen (SR 414.71) können Beiträge des Bundes für die jährliche Miete sowie einmalige Beiträge für den Mieter- und Spezialausbau erwartet werden. Die tatsächlichen Bundesbeiträge werden durch das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) berechnet und können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

9. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Terminplanung

Die mit der Vermieterin vereinbarten Mietpreise pro Quadratmeter liegen unter dem Durchschnitt der üblichen Marktmieten in der Stadt Winterthur. Das Unternehmen MMK Real Estate Advisors hat in der durchgeführten Due Dilligence vom 9. Juli 2013 den ausgehandelten Mietpreis unter Berücksichtigung von Grösse, Neuwertigkeit, Vertragslaufzeit und Ausbaustandard als vorteilhaft für den Kanton beurteilt.

Für Beschlussfassung und Umsetzung ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Behandlung der Vorlage durch Kantonsrat	2014/2015
Baugesuch und Baubewilligung frühestens	2016
Baubeginn frühestens	2016
Bezug frühestens	2019
Bezug spätestens	2020

10. Zusammenfassung und Antrag

Das gewählte Vorgehen bringt dem Kanton erhebliche Vorteile. Der notwendige Ausbau und die räumliche Konzentration der ZHAW am Standort Winterthur kann rasch umgesetzt werden. Der Mietzins für den Grundausbau und die Baukosten für den Mieterausbau sind angemessen.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Der Staatsschreiber:
Aeppli	Husi