Antrag des Regierungsrates vom 4. Juli 2018

5476

Beschluss des Kantonsrates über die Genehmigung der Abrechnung des Kredits für den Ersatzneubau Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich

(vom . . . . . .)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 4. Juli 2018,

beschliesst:

I. Die Abrechnung des Kredits für den Ersatzneubau Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Am 24. November 2010 beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat die Bewilligung eines Objektkredits von Fr. 11 145 000 für den Ersatzneubau der Liegenschaft Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich (Vorlage 4745). Für die Erstellung der Baute im Minergie-P-ECO-Standard erhöhte der Kantonsrat den beantragten Kredit um Fr. 340 000 und bewilligte mit Beschluss vom 4. April 2011 einen Objektkredit von Fr. 11 485 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Die zur Verfügung stehende Gesamtsumme belief sich unter Berücksichtigung der Teuerung (bei Preisstandsklausel) auf Fr. 11 770 486. Die Bauabrechnung des Gesamtkredits wurde im Januar 2015 erstellt.

2. Kreditabrechnung

2.1 Zielerreichung

Das Projekt Ersatzneubau hatte die folgenden Ziele: bestmögliche Nutzung der zentralen wertvollen Lage und die Erstellung eines marktkonformen Ersatzneubaus, der sowohl in gestalterischer als auch in energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweist. Das Projekt umfasste fünf Vollgeschosse und zwei teilweise zurückgestaffelte Attikageschosse. Das Gebäude wird durch einen zentralen Eingang von der Stampfenbachstrasse her erschlossen. Der Ersatzneubau hat als erstes Gebäude der kantonalen Verwaltung die Zertifizierung mit Label Minergie-P-ECO-Standard erreicht. Die Arbeitsplätze sind zeitgemäss und das Raumklima ist gut. Im Oktober 2013 konnte auch ein gewerblicher Betrieb (Bäckerei mit Café) eröffnet werden.

2.2 Kreditverwendung

Bewilligte und getätigte Ausgaben (Beträge in Franken):

Ausgabenpositionen gemäss Ausgabenbewilligung	bewilligte Ausgaben	getätigte Ausgaben	Abweichung +besser/ –schlechter
Vorbereitungsarbeiten	763 800	706 509	57 291
Gebäude	9 179 100	7 997 436	1 181 664
Betriebseinrichtung	160 000	160 000	0
Umgebung	114 500	198 225	–83 725
Baunebenkosten und Übergangskonten	325 900	2 259 624	–1 933 724
Ausstattung	212 400	229 091	–16 691
Minergie-P-ECO-Standard	340 000	340 000	0
Reserven	389 300	389 300	0
Teuerung (bei Preisstandsklausel)	285 486	0	285 486
Total	**11 770 486**	**12 280 185**	**–509 699**

Insgesamt wurde die bewilligte Kreditsumme damit um Fr. 509 699 (4%) überschritten.

2.3 Begründung der Abweichung

Die vorhandenen Mehrkosten liegen innerhalb der Kostengenauigkeit des Kostenvoranschlags (+/–10%). Die Abweichungen sind auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Umgebung	Die tatsächlichen Ausgaben sind grösser als der Kostenvoranschlag, da bei einzelnen Kostenpositionen grössere Aufwendungen nötig waren, z. B. Anpassungen ans Nachbargrundstück aufgrund der nicht idealen Voraussetzungen hinsichtlich Topografie und Parzellenform.
Baunebenkosten und Übergangskonten	Die tatsächlichen Ausgaben sind grösser als der Kostenvoranschlag, da sämtliche Honorarleistungen (in Kostenvoranschlag 2) in dieser Ausgabenposition verbucht wurden.
Reserven gemäss § 31 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 Finanzcontrollingverordnung	Die Reserven wurden insbesondere für die folgenden Ausgabenpositionen verwendet: Mehrausgaben für die Hangsicherung, Umlegung der Hochtemperatur-Fernwärmeleitung, Abbrucharbeiten und Altlastenentsorgung, Winterbaumassnahmen und Umplanungen.

Die folgenden Massnahmen wurden zur Einhaltung der Ausgabenbewilligung ergriffen: Einzelne Ausschreibungen mussten infolge drohender Vergabemisserfolge wiederholt werden. Dies erforderte ein konsequentes und gemeinsames Änderungsmanagement von Bauherren- und Nutzervertretung sowie vonseiten des Baufachorgans.

Der Ersatzneubau ist für die kantonale Verwaltung der erste Neubau, der nach dem Minergie-P-ECO-Standard erstellt wurde. Es stellte somit ein Pilotprojekt dar, das allen Projektbeteiligten neue Erkenntnisse brachte, die in Zukunft für ähnliche Projekte von Vorteil sein werden. Insbesondere in Bezug auf das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und der Nutzungsflexibilität entspricht die Baute einem modernen Bürobau der Privatwirtschaft und setzt den künftigen Massstab.

Auf die Einholung eines Zusatzkredits wurde verzichtet, weil dies eine wesentliche Verzögerung des Fertigstellungstermins zur Folge gehabt hätte. Die Gesundheitsdirektion musste den bisherigen Standort gemäss Vertragsauflösung und Terminvereinbarung zeitgerecht aufgeben, weshalb für die Bereitstellung einer Übergangslösung bzw. für Rochadeflächen zusätzliche Mehrkosten entstanden wären. Durch den Verzicht konnte die Gesundheitsdirektion das Gebäude termingerecht beziehen.

3. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Abrechnung des Kredits für den Ersatzneubau Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich, zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Thomas Heiniger	Kathrin Arioli