|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.203 RRB 1994/0078 |
| Titel | Universität, Stampfenbachstrasse 63, Zürich (Miete, Nutzung, Sanierung) |
| Datum | 12.01.1994 |
| P. | 29–31 |

[*p. 29*] A. Mit Beschluss Nr. 3904/1990 genehmigte der Regierungsrat die Verlängerung der Mietverträge für 87,5 m2 Büro- und 63 m2 Lagerraum an der Asylstrasse 9 (Los 1) für das Rechtswissenschaftliche Seminar // [*p. 30*] sowie 179 m2 Büro- und 77 m2 Lagerraum an der Schönbühlstrasse 4/6 (Los 2) für die Abteilung Psychopathologie des Kindes- und Jugendalters der Psychiatrischen Poliklinik für Kinder und Jugendliche (KJPD) sowie für ein Ordinariat des Rechtswissenschaftlichen Seminars. Für Los 1 ist das Mietverhältnis frühestens auf den 31. März 1996, für Los 2 ab 31. März 1993 halbjährlich auf den 30. September und 31. März eines jeden Kalenderjahres kündbar. Da der Vermieter den Gebäudekomplex aus gesundheitlichen Gründen verkaufen will, hat die Erziehungsdirektion den Mietvertrag für das Los 2 auf 31. März 1994 gekündigt. Das an der Schönbühlstrasse 4/6 (Teil Los 2) untergebrachte Ordinariat des Rechtswissenschaftlichen Seminars konnte im Herbst 1993 an die Cäcilienstrasse 5 verlegt werden. Die Abteilung Psychopathologie des Kindes- und Jugendalters kann etwa 1996 Räume an der Freiestrasse 16 vom KJPD übernehmen, wenn dieser in die ehemalige Wilhelm Schulthess-Klinik umzieht.

B. Ende 1992 konnte eine Abteilung des Instituts für Sozial- und Präventivmedizin im 1. Obergeschoss der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63 Büroräume beziehen als Ersatz für das vom neuen Eigentümer des Geschäftshauses Weinbergstrasse 59 auf Ende Dezember 1992 gekündigte Mietverhältnis. In diesem Zusammenhang hat die Erziehungsdirektion bei der Liegenschaftenverwaltung der Finanzdirektion im gleichen Gebäude ab 1999 zusätzlichen Platzbedarf angemeldet, um die dannzumal auslaufenden festen Mietverträge in den Fremdliegenschaften Stampfenbachstrasse 161 (teures Mietobjekt) und Nelkenstrasse 15 nicht erneuern zu müssen. An beiden Orten sind Teile des Instituts für Sozial- und Präventivmedizin (ISP) untergebracht. Dieses Vorgehen ermöglicht, das ISP in zwei nahe beieinander liegenden Fiskalliegenschaften (Sumatrastrasse 30 und Stampfenbachstrasse 63) zu konzentrieren. Das ISP erzielt einen Raumgewinn von 238 m2. Damit sind seine langfristigen Ansprüche gedeckt.

C. Die Stadt Zürich als bisherige Mieterin der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63 hat das Mietverhältnis betreffend die Räumlichkeiten im 4. bis 6. Obergeschoss auf 31. Dezember 1993 sowie diejenigen im 2. Untergeschoss und im 1. bis 3. Obergeschoss auf 30. Juni 1993 gekündigt.

D. Aufgrund der unter A-C geschilderten Situation schlagen die Direktionen der Finanzen und des Erziehungswesens nach eingehenden Abklärungen durch ihre zuständigen Fachstellen die folgenden neuen Verwendungszwecke des 1. bis 6. Obergeschosses sowie des 2. Untergeschosses der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63 vor:

1. Obergeschoss, Seite Walchestrasse

Zurzeit von einer Abteilung des Instituts für Sozial- und Präventivmedizin belegt, ab 1. Juni 1994 Informatikausbildungsraum der Abteilung Aus- und Weiterbildung der Finanzdirektion.

Seite Stampfenbachstrasse sowie 2. und 3. Obergeschoss

Beamtenversicherungskasse (BVK) Ersatz für Fremdmiete Nüschelerstrasse 44; ab 1. Oktober 1994.

4. Obergeschoss

Psychiatrische Poliklinik, Abteilung Psychopathologie des Kindes- und Jugendalters (Ersatz für Fremdmiete Schönbühlstrasse 4/6; ab 1. April 1994; bis ca. 1996, nachher Freiestrasse 16). Ab ca. 1996 Institut für Sozial- und Präventivmedizin.

5. Obergeschoss

Institut für Sozial- und Präventivmedizin (Ersatz für 1. Obergeschoss, Stampfenbachstrasse 63; ab 1. April 1994).

6. Obergeschoss

Seminarraum, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum des Instituts für Sozial- und Präventivmedizin (Verwaltung). Diese Räume stehen auch den Benutzern des 1. bis 3. Obergeschosses nach Absprache zur Verfügung.

2. Untergeschoss

Archiv/Lager Abteilung Psychopathologie des Kindes- und Jugendalters (Ersatz für Fremdmiete Schönbühlstrasse 4/6; ab 1. April 1994).

E. Das Mietangebot der Liegenschaftenverwaltung für den die Erziehungsdirektion betreffenden Teil der Liegenschaft Stampfenbachstrasse 63 präsentiert sich wie folgt:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | Fr. |
| 21 m2 | Archivraum im 2. UG | zu | Fr. | 50/m2 | 1 050 |
| 280 m2 | Büroraum im 4. OG | zu | Fr. | 320/m2 | 89 600 |
| 265 m2 | Büroraum im 5. OG | zu | Fr. | 320/m2 | 84 800 |
| 160 m2 | Mehrzweckraum im 6. OG\* | zu | Fr. | 200/m2 | 32 000 |
| Gesamtkosten pro Jahr (ohne Nebenkosten) | | | |  | 207 450 |

\* Seminarraum, Sitzungs- und Aufenthaltsraum, welche auch von der Beamtenversicherungskasse und vom Amt für Informatikdienste (Informatikausbildung) mitbenützt werden; Kostenanteil.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Fr. |
| Nebenkosten pro Jahr (Heiz- und Betriebskosten-Akonto) | 8 040 |
| Gleichzeitig entfallen die folgenden jährlichen Mietkosten: |  |
| - Schönbühlstrasse 4/6 | 41 880 |
| - Stampfenbachstrasse 63, 1. Obergeschoss (nur teilweise Ersatz für Weinbergstrasse 59 bezüglich Nutzfläche) | 27 180 |
| Gesamthaft | 69 060 |

Mit der Aufgabe der beiden Mietobjekte Stampfenbachstrasse 161 (spätestens 1999) und Nelkenstrasse 15 (spätestens 2001) reduzieren sich die Mietkosten der Universität um weitere Fr. 176 808 bzw. Fr. 37 440 pro Jahr, da am endgültigen Standort der Abteilung Psychopathologie des Kindes- und Jugendalters in der staatlichen Liegenschaft Freiestrasse 16 (Verwaltungsvermögen) keine Mietkosten anfallen werden. Die Raumkoordination der Universität wird sich dafür einsetzen, dass diese beiden Mietverhältnisse ohne finanzielle Nachteile für den Kanton Zürich vorzeitig, d. h. etwa 1996/97, aufgelöst werden können.

Der jährliche Nettomietzins von Fr. 320 pro m2 Bürofläche bzw. Fr. 50 pro m2 Archivraum entspricht den heute üblichen Ansätzen.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen sollen die im Mietangebot angeführten Räumlichkeiten von der Erziehungsdirektion gemietet werden. Diese ist deshalb zu ermächtigen, mit der Finanzdirektion zu den erwähnten Bedingungen einen entsprechenden Mietvertrag abzuschliessen.

F. Das im Auftrag des Hochbauamtes vom Architekturbüro H. P. und R. Merkli in Zusammenarbeit mit der Oerlikon Bührle Immobilien AG ausgearbeitete Bauprojekt für die Sanierung und den mieterseitigen Ausbau des 4., 5. und 6. Obergeschosses sieht Aufwendungen von insgesamt Fr. 2 540000 vor. In diesen Kosten enthalten sind die Erneuerung der Elektroinstallationen gemäss den geltenden Vorschriften sowie die Installation eines durchgehenden Brüstungskanals und neuer Leuchten, der Telefoninstallation (Neu- bzw. Nachinstallation als Folge des von den PTT abgesprochenen Automaten). Dazu kommen die Wärmeisolation des Dachgeschosses, die Erneuerung der veralteten WC-Anlagen, der Ersatz der Bodenbeläge und des Unterlagsbodens im 5. Obergeschoss sowie ein neuer Farbanstrich an Decken und Wänden. Diese Kosten werden wie folgt zwischen der Finanzdirektion (Grundsanierung) und der Erziehungsdirektion (mieterseitiger Ausbau) aufgeteilt:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| BKP Arbeitsgattung | Gesamthaft  Fr. | Davon Grundsanierung Fr. | Davon mieterseitiger Ausbau Fr. |
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 74 000 | 74 000 | - |
| 2 Gebäude | 2 254 000 | 1 685 000 | 569 000 |
| 3 Betriebseinrichtungen | - | - | - |
| 4 Umgebung | - | - | - |
| 5 Baunebenkosten | 62 000 | 42 000 | 20 000 |
| Baukosten  9 Ausstattung (Umzug) | 2 390 000 30 000 | 1 801 000 | 589 000 30 000 |
| Vergebungskosten | 2 420 000 | 1 801 000 | 619 000 |
| 6 Unvorhergesehenes | 120 000 | 90 000 | 30 000 |
| Objektkredit | 2 540 000 | 1 891 000 | 649 000 |

Von den Gesamtaufwendungen im Betrag von Fr. 2 540000 können Fr. 500000 aktiviert, Fr. 1 391000 der Laufenden Rechnung belastet werden. Weitere Fr. 649000 können über die Investitionsrechnung der Universität beglichen werden. Diese Beträge sowie die zu Lasten der Investitionsrechnung der Universität gehenden Aufwendungen sind, soweit erforderlich, im Staatsvoranschlag 1994 enthalten und im Finanzplan für das Jahr 1995 anteilmässig vorgemerkt.

Zur Vereinfachung des Rechnungswesens werden die Baukosten vorerst dem Finanzvermögen belastet. Nach dem Vorliegen der Bauabrechnung wird der für die Einbauten der Universität anfallende Anteil (mieterseitiger Ausbau) dem Finanzvermögen gutgeschrieben. Die Kosten für die Ausstattung (Umzug) jedoch werden direkt der Investitionsrechnung der Universität belastet.

An die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 649000 kann der Kanton Zürich gemäss Bundesgesetz über die Hochschulförderung vom 28. Juni 1968 einen Bundesbeitrag von rund 25% bzw. Fr. 160000 erwarten.

Neben dem Mietzins von jährlich Fr. 207 450 zuzüglich Nebenkosten fallen der Universität keine weiteren betrieblichen und personellen Folgekosten an.

G. Nachdem die Universität die Büroräumlichkeiten an der Schönbühlstrasse 4/6 auf den 31. März 1994 gekündigt hat, müssen die Räume an der Stampfenbachstrasse 63 innerhalb kürzester Zeit bereitgestellt werden. Aus diesem Grund drängt sich die Vergebung der Bauarbeiten an eine Generalunternehmung auf. In Anbetracht der guten Erfahrungen bei der Gesamtsanierung der kantonseigenen Wohn- und Geschäftsliegenschaft Neumühlequai 28 - 30 bzw. Walchestrasse 19 - 27 beantragt die Baudirektion die Vergebung der Arbeiten an die Oerlikon Bührle Immobilien AG, Zürich, aufgrund der Offerte (Kostendach mit offener Abrechnung) vom 15. Dezember 1993 im Betrag von Fr. 2420000. Die Vergebungssumme erhöht sich für Unvorhergesehenes um rund 5% auf Fr. 2 540000.

Auf Antrag der Direktionen des Erziehungswesens, der Finanzen und der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

1. Das Belegungskonzept der Universität für das 2. Untergeschoss (Teil) sowie das 4., 5. und 6. Obergeschoss der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63, Zürich, wird genehmigt und eine Ausnahme vom Neumietenstopp gemäss RRB Nr. 3797/1991 bewilligt. // [*p. 31*]

II. Die Erziehungsdirektion wird ermächtigt, mit der Finanzdirektion einen Mietvertrag über die Räumlichkeiten gemäss Dispositiv I mit einer Jahresmiete von Fr. 207 450 zuzüglich Nebenkosten abzuschliessen.

III. Für die Sanierung und den mieterseitigen Ausbau der Räumlichkeiten gemäss Dispositiv I wird ein Objektkredit von Fr. 2 540000 bewilligt.

Hievon gehen Fr. 500000 zu Fasten des Kontos B 1023.101, Liegenschaften des Finanzvermögens, Fr. 1 391 000 zu Fasten des Kontos 2513.3142, Unterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens, und Fr. 649000 zu Fasten des Kontos 3010.5035.007, Einbauten in vom Staat gemieteten Liegenschaften; Universität.

Die laufenden Zahlungen für den baulichen Anteil werden vorerst dem Konto B 1023.101, Liegenschaften des Finanzvermögens, belastet. Der auf Einbauten in vom Staat gemieteten Liegenschaften; Universität, anfallende Anteil wird nach Vorliegen der Bauabrechnung dem Konto B 1023.101 zu Lasten des Kontos 3010.5035.007 zurückerstattet. Die Kosten für die Ausstattung (Umzug) werden direkt dem Konto 3010.5035. 007 belastet.

IV. Für die Sanierung und den mieterseitigen Ausbau des 4., 5. und 6. Obergeschosses wird die Ausführung an die Oerlikon Bührle Immobilien AG, Zürich, vergeben. Die Vergebungssumme von Fr. 2 420000 kann sich für Unvorhergesehenes bis auf Fr. 2 540000 erhöhen.

V. Die Erziehungsdirektion wird beauftragt, gestützt auf das Hochschulförderungsgesetz ein Gesuch um einen Bundesbeitrag zu stellen.

VI. Mitteilung an die Direktionen der Finanzen, des Gesundheitswesens, der öffentlichen Bauten und des Erziehungswesens.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/14.09.2017*]