

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Juli 2010

1042. Haus zum Rechberg (Instandsetzung, Projektierung)

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1955/2001 hat der Regierungsrat für die Liegenschaft Haus zum Rechberg, Hirschengraben 40, Zürich, verschiedene Aufträge erteilt. Neben einer Übertragung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen der Bildungsdirektion in dasjenige der Baudirektion wurden darin auch erste Nutzungsvorgaben gemacht und der Auszug der juristischen Lehrstühle aus dem Haus festgelegt. Die Baudirektion wurde beauftragt, dem Regierungsrat ein Konzept für den Umbau der Räumlichkeiten für Empfangs- und Sitzungszwecke vorzulegen und vorerst lediglich substanzerhaltende Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

In RRB Nr. 1191/2003 wurde, unter Einbezug der angespannten Situation des Finanzhaushaltes, der ursprünglich früher geplante Auszugstermin der juristischen Lehrstühle auf spätestens Sommer 2006 festgelegt. Die allgemeinen Nutzungsvorgaben gemäss RRB Nr. 1955/2001 wurden bestätigt und um konkrete bauliche Planungsaufgaben ergänzt. Die Grobkosten für die Gesamtsanierung wurden auf rund Fr. 3 500 000 geschätzt. Für die Projektierung des Umbaus und der Sanierung des Hauses zum Rechberg wurde ein Projektierungskredit von Fr. 450 000 bewilligt.

2004 wurde der Projektwettbewerb durchgeführt. Daraufhin erfolgten umfangreiche Abklärungen bezüglich Machbarkeit und Vereinbarkeit des Siegerprojektes im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Randbedingungen und Zielsetzungen. Weil die Abklärungen ergeben haben, dass die Anordnung des geplanten neuen Sitzungssaales im Dachgeschoss nicht umsetzbar ist, musste das Siegerprojekt des Wettbewerbes grundlegend überarbeitet werden. Der für die Neunutzung des Hauses zum Rechberg zentrale zusätzliche Saal wurde neu im Untergeschoss (Gewölbegeschoss) angeordnet. Die Projektvariante und die entsprechenden Projektkosten von insgesamt rund 23,6 Mio. Franken wurden dem Regierungsrat am 18./19. September 2007 vorgestellt.

Das beabsichtigte Nutzungskonzept «Repräsentative Anlässe, Empfänge und Sitzungen» wurde dem Regierungsrat im Rahmen eines Schwerpunktthemas am 7. November 2007 vorgelegt. In Anbetracht der hohen Kosten war eine Ausdehnung des Nutzungskonzeptes auf weitere Nutzer wie Kantonsrat, Gerichte, selbstständige öffentlich-recht-

liche Anstalten usw. vorgesehen. Den Projektierungskreditantrag vom 1. Oktober 2008 wies der Regierungsrat an die Baudirektion zurück (RRB Nr. 1535/2008) und erteilte den Auftrag, eine Liste möglicher Nutzungs- und Finanzierungspartner vorzulegen.

Nach der Rückweisung des Projektierungskreditantrages vom 1. Oktober 2008 wurde das Vorhaben auf Sparmöglichkeiten überprüft. Am 11. März 2009 stellte der Kantonsbaumeister dem Regierungsrat neben der bestehenden auch zwei reduzierte Varianten vor: Variante 1; Sanierung der Obergeschosse (OG), mit einem Investitionsumfang von 14,2 Mio. Franken, und Variante 2; Sanierung der Obergeschosse und Umnutzung des Gewölbekellers mit einem Investitionsumfang von 20,4 Mio. Franken. Der Regierungsrat nahm die vorgelegten Varianten zur Kenntnis. Der Baudirektor beauftragte daraufhin die Projektbeteiligten, die Variante Bestandserhalt und jene eines Sanierungsprojektes mit deutlich geringeren Kosten auszuarbeiten.

Im Frühjahr 2009 ist der Kirchenrat der Evangelisch-reformierten Landeskirche aus den im Erdgeschoss (EG) belegten Räumen ausgezogen. Damit stehen die Hauptnutzflächen im Rechberg – abgesehen von den gelegentlichen Nutzungen des Regierungsrates (2. OG), dem temporär durch die Objektleiter belegten Büro (EG) und der Wohnung im Dachgeschoss – nun leer.

Am 30. September 2009 stellte der Kantonsbaumeister dem Regierungsrat die Sanierungsvarianten vor. Der Regierungsrat folgte der Empfehlung der Baudirektion (RRB Nr. 1590/2009) und erteilte dieser den Auftrag, abzuklären, wer als möglicher Nutzer für die Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss infrage käme.

B. Nutzungs- und Betriebskonzept

Der kulturelle Wert der Liegenschaft, die sich daraus ergebenden denkmalpflegerischen Auflagen und die Verantwortung, das Gebäude auch künftigen Generationen als Zeitzeuge zu bewahren, sind Vorgaben, welche die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden eher kleinräumigen Strukturen einschränken.

Mit dem am 30. September 2009 durch den Regierungsrat gefällten Variantenentscheid «Instandsetzung mit Schwerpunkt EG und 1. OG» (RRB Nr. 1590/2009) und dem Verzicht auf den ursprünglich angestrebten zweiten Saal erfährt das bisherige Nutzungskonzept keine Veränderungen. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss dienen der Büronutzung, während das zweite Obergeschoss für repräsentative Anlässe des Regierungsrates zur Verfügung steht. Der laufende Betrieb (Einrichten, Einrichtungsabbau, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten) werden wie bisher durch den eigenen Hausdienst des Immobilienamtes

sichergestellt. Verpflegungsdienstleistungen werden auch in Zukunft bei externen Gastronomieunternehmen eingekauft. Dies soll eine hohe Qualität gewährleisten und die Fixkosten tief halten. Zudem lassen sich so die anlassspezifischen Kosten gut beziffern und verursachergerecht abrechnen.

C. Nutzungspartner

Unter Einbezug der Staatskanzlei und der Abteilung Standortförderung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit wurden im Oktober 2008 mögliche Nutzungs- und Finanzierungspartner (Dritte) für die leer stehenden Räume (EG, 1. OG) gesucht und eine Liste möglicher Partner erstellt. Die Räumlichkeiten eignen sich auch nach der Instandsetzung nicht für übliche Büronutzungen; sie sind weder effizient zu nutzen noch mit dem neuesten Stand der Technik ausgestattet. Die Stärken liegen in der repräsentativen Wirkung der historischen Bausubstanz.

Die Nutzerabklärung wurde im Herbst 2009 mit dem Vorschlag «Prüfung der Eignung der Räumlichkeiten für die Parlamentsdienste des Kantonsrates sowie die kantonsrätlichen Kommissionen» ergänzt.

Nach einer Begehung der Liegenschaft und einer Vorstellung der geplanten Baumassnahmen teilte die Verwaltungskommission Parlamentsdienste (VKP) mit Schreiben vom 4. März 2010 mit, dass «das Objekt grundsätzlich als Standort für die Parlamentsdienste taugen würde». Überdies hat die VKP ihre zentralen Bedürfnisse (u. a. zwei Kommissionssitzungsräume für höchstens 20 bzw. 25 Personen) formuliert und um Prüfung ihrer Anliegen sowie um Projekteinbezug gebeten.

D. Massnahmen

Die geplanten Massnahmen (Variante 5, September 2009) werden zurzeit insgesamt auf rund 8,5 Mio. Franken veranschlagt (Grobkostenschätzung, einschliesslich 20% Reserve). Sie gelten vollumfänglich als gebundene Ausgaben und gliedern sich wie folgt:

- Instandsetzung der derzeit nicht genutzten Räume EG und 1. OG, einschliesslich Haustechnik
- Ersatz Nasszellen EG und 1. OG
- Ersatz Fertigungsküche durch neue Satellitenküche im 2. OG
- Instandsetzung Treppenhaus und Foyer EG bis 2. OG
- Massnahmen Bestandserhalt (Reparaturen Dach und Fassade, Erfüllung Auflagen Feuerpolizei und Gebäudeversicherung [GVZ])
- Totalsanierung Fenster (Vor- und Innenfenster, Fensterläden)
- Lifteinbau UG bis 2. OG, behindertengerechte Zugänglichkeit

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung muss geprüft werden, in welchem Umfang das Projekt insbesondere mit folgenden Punkten ergänzt werden soll:

- Bedürfnisse und Anforderungen des vorgesehenen Nutzers (Parlamentsdienste)
- Auffrischung der Räume im 2. OG (Malerarbeiten, Böden)
- Möblierungs- und Ausstattungskonzept (Sicherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes)
- Bezifferung der Kosten für Ausstattung und Möblierung

Überdies ist zu prüfen, zu welchen Teilen diese Punkte innerhalb der veranschlagten 8,5 Mio. Franken abgedeckt werden können. Nicht im Kostenrahmen umsetzbare Massnahmen und Leistungen sind als Optionen zu beschreiben und gesondert auszuweisen.

E. Zeitplan

Weil das Haus zum Rechberg leer steht, ist es hohen Risiken durch Besetzung und Vandalenakte ausgesetzt. Zur Verringerung dieser Risiken und aus wirtschaftlichen Gründen sollen die Instandsetzung und Beseitigung des Leerstandes möglichst rasch erfolgen.

Nach Genehmigung des Projektierungskredites erfolgt die Ausarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag. Daraufhin wird das Vorhaben in das Baubewilligungsverfahren eingebracht und der Objektkreditantrag dem Regierungsrat unterbreitet (Frühjahr 2011). Zur Verringerung der Leerstandszeit bzw. zugunsten eines Zeitgewinnes von rund sieben Monaten werden – üblicherweise in der Realisierungsphase ausgelöst – Arbeiten betreffend Submission und Ausführung bereits im Rahmen der beantragten Projektierungsphase durchgeführt. Die dafür erforderlichen Mittel von rund Fr. 250'000 sind Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung. Bei einem reibungslosen Ablauf der nächsten Schritte, insbesondere des Baubewilligungsverfahrens, und einer Ausgabenbewilligung für das Projekt im Frühjahr 2011 können die Bauarbeiten im Sommer 2011 begonnen und spätestens Ende 2012 abgeschlossen werden.

F. Wirtschaftlichkeit, Finanzierung

Das Vorhaben kann aufgrund der besonderen Gegebenheiten nicht unter einer rein wirtschaftlichen Sichtweise betrachtet werden. Zur Sicherstellung der Werterhaltung und einer standesgemässen Weitergabe des kulturhistorisch wichtigen Gebäudes an künftige Generationen sind die geplanten Massnahmen notwendig. Obwohl durch den Lifteinbau und den behindertengerechten Zugang der Nutzwert des Gebäudes erhöht wird, sind die Massnahmen insgesamt nicht wirtschaftlich.

Da das Vorhaben nicht innerhalb der bestehenden KEF-Vorgaben der Baudirektion finanziert werden kann und sämtlichen Direktionen und der Staatskanzlei zugute kommt, wird es aus der Reserve des Regierungsrates finanziert. Die entsprechende Zuordnung ist mit der Genehmigung der Realisierungsreihenfolge für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2010–2013 (RRB Nr. 689/2009) erfolgt.

G. Zusätzliche gebundene Ausgabe

Die mit RRB Nr. 1191/2003 bewilligten Mittel für die Projektierung von Fr. 450 000 sowie die am 10. Juli 2009 mit Verfügung des Immobilienamtes bewilligte Ausgabe von Fr. 10 000 ist durch die bisher erfolgten Arbeiten (Wettbewerb, Vorabklärungen, Machbarkeits- und Variantenstudien) aufgebraucht. Für die nun anstehenden Arbeiten ist eine zusätzliche Ausgabe für die Projektierung von Fr. 780 000 erforderlich. Diese Ausgabe ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. b und d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 gebunden. Der gesamte Finanzierungsbedarf beträgt Fr. 1 240 000.

Die zusätzliche Ausgabe ermöglicht die Ausarbeitung des Baueingabeproyektes, des detaillierten Kostenvoranschlages, der Detailprojektierung sowie der Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten. Baubeschrieb und Kostenvoranschlag bilden die Grundlage für den Ausgabenbewilligungsantrag an den Regierungsrat.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Kosten in Franken
<i>Bereits bewilligte Ausgaben (RRB Nr. 1191/2003)</i>	
– Wettbewerb, Vorabklärungen, Sondierungen, Machbarkeits- und Variantenstudien	450 000
– Sanierungsvarianten 4 bis 6 (2009)	10 000
Zwischentotal (Kosten Stand Projektierungskreditantrag)	460 000
<i>Zusätzliche Ausgaben</i>	
– Honorare Architekt, Bau-, Elektro-, Gebäudetechnikingenieur, Spezialisten	460 000
– Honorare Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeanträge	250 000
– Reserve, Unvorhergesehenes rund 10%	70 000
Total einschliesslich MWSt	1 240 000

Zur Ausgabenbewilligung für die Projektierung von Fr. 460 000 ist für weitere Planungs- und Projektierungsarbeiten eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 780 000 zu bewilligen. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, Konto 8700.5041 000000. Das Projekt ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge zum KEF 2010–2013, die Investition ist im Budget 2010 und KEF 2010–2013 zulasten der Reserve Regierungsrat eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Baudirektion wird beauftragt, mit der Staatskanzlei und den Parlamentsdiensten des Kantonsrates das Bauprojekt gemäss Projektpflichtenheft vom 10. Juni 2010 mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

II. Für die Projektierung der Instandsetzung des Hauses zum Rechenberg, Hirschengraben 40, Zürich, wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 1191/2003 mit einer gebundenen Ausgabe von Fr. 450 000 und jener gemäss Verfügung des Immobilienamtes vom 10. Juli 2009 mit einer gebundenen Ausgabe von Fr. 10 000 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 780 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt. Die zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt damit Fr. 1 240 000.

III. Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates, die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi