

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. Juni 2011

### **827. Haus zum Rechberg (Instandsetzung Hauptgebäude und Umnutzung Nebengebäude)**

#### **A. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 1535/2008 wies der Regierungsrat in Anbetracht der hohen Kosten den Projektierungskreditantrag vom 1. Oktober 2008 für den Umbau und die Sanierung des Hauses zum Rechberg an die Baudirektion zurück und erteilte den Auftrag, eine Liste möglicher Nutzungs- und Finanzierungspartner vorzulegen. Daraufhin suchte diese unter Einbezug der Staatskanzlei und der Abteilung Standortförderung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit mögliche Nutzungs- und Finanzierungspartner (Dritte) für die leer stehenden Räume (EG, 1. OG) und erstellte eine Liste möglicher Partner. Die Abklärungen ergaben, dass der Zeitpunkt für Anfragen an Dritte zu früh war, da weder die Massnahmen, der Mietbeginn noch die Mietkosten bekannt waren. 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 formulierte sie ihre zentralen Bedürfnisse (u. a. zwei Kommissionssitzungsräume für höchstens 20 bzw. 25 Personen) und bat um Prüfung ihrer Anliegen sowie um Projekteinbezug.

Die entsprechend angepassten Projektzielsetzungen wurden im Projektpflichtenheft festgehalten und am 10. Juni 2010 vom Projektausschuss beschlossen.

Mit Beschluss Nr. 1042/2010 erteilte der Regierungsrat der Baudirektion den Auftrag, mit der Staatskanzlei und den Parlamentsdiensten des Kantonsrates das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag gemäss Projektpflichtenheft vom 10. Juni 2010 auszuarbeiten. Zudem wurde der Projektierungskredit um Fr. 780 000 auf insgesamt Fr. 1 240 000 erhöht.

Das Projekt wurde daraufhin mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Nutzer weiterentwickelt. Am 20. Mai 2011 wurde das zugehörige Baugesuch bewilligt.

Am 20. April 2011 präsentierte der Kantonsbaumeister dem Regierungsrat den gegenwärtigen Projektstand. Dabei wies er auf den verlangten Instandsetzungsauftrag (RRB Nr. 1590/2009) und die durch zusätzliche Nutzerbedürfnisse und Auflagen der Baubehörden bedingte Projekterweiterungen hin. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung der beiden Sitzungszimmer hat sich gezeigt, dass der dafür notwendige Einbau von Lüftungsanlagen aufwendige Eingriffe in die historischen Strukturen des Hauptgebäudes erfordert. Aus diesem Grund und aus betrieblich-organisatorischen Überlegungen wurde die vorliegende Planung um eine Variante ergänzt, die anstelle des Einbaus von Sitzungszimmern in das Hauptgebäude den Einbau von drei Sitzungszimmern in das Nebengebäude, Florhofgasse 10, Zürich, und eines Warte- und Aufenthaltsraumes in das Nebengebäude, Florhofgasse 8, Zürich, vorsieht. Der Regierungsrat sprach sich daraufhin für die Weiterbearbeitung des Projektes unter Einbezug der Nebengebäude Florhofgasse 8 und 10 aus (RRB Nr. 522/2011).

## **B. Nutzungskonzept**

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 sollen der Büronutzung dienen, während das zweite Obergeschoss für repräsentative Anlässe des Regierungsrates und der Geschäftsleitung des Kantonsrates zur Verfügung steht. Die bisher durch Nutzungen der Theologischen Fakultät belegten Nebengebäude Florhofgasse 8 und 10 sollen für die Bedürfnisse der Kommissionen des Kantonsrates umgenutzt werden. Das Gebäude Florhofgasse 8 soll dabei künftig drei Sitzungszimmer aufnehmen, während im Gebäude Florhofgasse 10 der zugehörige Warte- und Aufenthaltsbereich eingerichtet werden soll.

## **C. Massnahmen**

Die geplanten Massnahmen umfassen:

### *Hauptgebäude*

- Massnahmen Bestandeserhalt (Reparaturen Dach und Fassade, Erfüllung Auflagen Feuerpolizei und Gebäudeversicherung [GVZ])
- Totalsanierung Fenster (Vor- und Innenfenster, Fensterläden)
- Instandsetzung der derzeit nicht genutzten Räume EG und 1. OG, einschliesslich Haustechnik

- Ersatz Nasszellen (EG, 1. OG) und Fertigungsküche (2. OG)
- Lifteinbau (UG bis 2. OG)
- Einbau Lüftungsanlage Saal und Aufwertung sämtlicher Räume (2. OG)
- Instandsetzung Treppenhaus und Foyer (EG bis 2. OG)
- Vorhänge (2. OG) und Raffstoffstoren (EG, 1. OG)
- Möblierung und mobile Audio-/Video-Anlage (2. OG)

#### *Nebengebäude*

- Umnutzung der Räumlichkeiten für Sitzung (Florhofgasse 8) und Aufenthalt (Florhofgasse 10)
- Verbesserung Wärmedämmung Gebäudehülle (Florhofgasse 8 und 10)
- Einbau Lüftungsanlage Sitzungszimmer (Florhofgasse 8)
- Wetterschutz zwischen Florhofgasse 8 und 10
- Einbau Audio-/Video-Anlagen und Vorhänge (Florhofgasse 8)
- Möblierung (Florhofgasse 8 und 10)

Die geplanten Massnahmen werden zurzeit auf insgesamt 16,67 Mio. Franken veranschlagt (Kostenschätzung Hauptgebäude und Grobkostenschätzung Nebengebäude vom 25. März 2011, einschliesslich 20% Reserve). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Kosten in Mio. Fr.
Bauliche Massnahmen Hauptgebäude (gemäss Grundauftrag RRB Nr. 1590/2009)	8,37
Auflage- und nutzungsbedingte Zusatzkosten (Haupt- und Nebengebäude)	2,95
Sonderausstattung Hauptgebäude (2. OG)	1,60
Bauliche Massnahmen Nebengebäude	3,20
Ausstattung Nebengebäude	0,55
Total einschliesslich MWSt	16,67

Die veranschlagten Kosten von 16,67 Mio. Franken umfassen Projektierungskosten von 2,41 Mio. Franken. Nicht enthalten sind die Kosten von Fr. 370'000 für Wettbewerb und Vorabklärungen. Diese gingen zu Lasten der Erfolgsrechnung und wurden entsprechend nicht aktiviert.

#### **D. Zeitplan**

Der am 20. April 2011 ins Auge gefasste Projekteinbezug der Nebengebäude Florhofgasse 8 und 10 führt zu einer Projekterweiterung hinsichtlich Zeitbedarf und Kosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten des vorliegenden Projektumfanges können nicht im Rahmen des bestehenden Projektierungskredites abgedeckt werden.

Im Anschluss an die vorliegende Erhöhung des Projektkredites erfolgt die Überarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag für das Hauptgebäude und die Ausarbeitung eines solchen für die beiden Nebengebäude. Daraufhin wird das Vorhaben in das Baubewilligungsverfahren eingebracht (Abänderungseingabe Hauptgebäude, Baueingabe Nebengebäude) und der Antrag zur Ausgabenbewilligung wird dem Regierungsrat unterbreitet (Januar 2012). Zur Verringerung der Bau- und Leerstandszeit werden – üblicherweise in der Realisierungsphase ausgelöst – Arbeiten betreffend Submission und Ausführung bereits im Rahmen der beantragten Projektierungsphase durchgeführt. Der dafür erforderliche Kostenbedarf von rund Fr. 975 000 ist Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung.

Bei einem reibungslosen Ablauf der nächsten Schritte, insbesondere des Baubewilligungsverfahrens, und einer Bewilligung der Ausgaben für das Projekt Anfang 2012 können die Bauarbeiten für das Hauptgebäude im Frühjahr 2012 begonnen und spätestens Ende Oktober 2013 abgeschlossen werden. Bei den beiden Nebengebäuden können die Bauarbeiten Anfang 2013 aufgenommen und innert Jahresfrist abgeschlossen werden.

Die Universität ist zu beauftragen, den Auszug der derzeit durch die Theologische Fakultät belegten Nebengebäude an der Florhofgasse 8 und 10 zu planen und bis Ende Februar 2013 umzusetzen. Nach Möglichkeit sind eigene Flächen zu nutzen, die mit den Umzügen der Pädagogischen Hochschule (an die Europaallee/Sihlpost) und der Hochschule der Künste (ins Toni-Areal) frei werden.

#### **E. Zusätzliche gebundene Ausgabe**

Die gemäss RRB Nr. 1042/2010 für die Projektierung der Instandsetzung des Hauses zum Rechberg zur Verfügung stehende Ausgaben-summe von Fr. 1 240 000 deckt infolge der vorstehend erläuterten Projekterweiterung die anfallenden Kosten nicht. Deshalb ist zur Ausgabenbewilligung von Fr. 1 240 000 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 1 540 000 zu bewilligen. Die zur Verfügung stehende Ausgabe-summe beträgt damit Fr. 2 780 000. Die Ausgabe gilt gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 als gebunden. Die Kosten gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Die Investition ist im Budget 2011 und KEF 2011–2014 zulasten der Reserve Regierungsrat eingestellt. Das Projekt ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge zum KEF 2011–2014.

Die Erhöhung der Ausgabe ermöglicht die Ausarbeitung des erweiterten Gesamtprojektes. Dieses umfasst die Baueingaben, den Gesamtkostenvoranschlag, die Detailprojektierung sowie die Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten. Der Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag bilden die Grundlage für die Ausgabenbewilligung des Regierungsrates.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Kosten in Fr.
<i>Bereits bewilligte Ausgaben (RRB Nrn. 1191/2003 und 1042/2010)</i>	
– Wettbewerb, Vorabklärungen, Sondierungen, Machbarkeits- und Variantenstudien	450 000
– Sanierungsvarianten 4 bis 6 (2009)	10 000
– Prüfung und Bearbeitung der Optionen, Bauprojekt mit KV Hauptgebäude	780 000
<b>Zwischentotal (Kosten Stand Projektierungskreditantrag)</b>	<b>1 240 000</b>
<i>Zusätzliche Ausgaben</i>	
– Honorare Architekt, Bau-, Elektro-, Gebäudetechnikingenieur, Spezialisten	425 000
– Honorare Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeanträge	975 000
– Reserve, Unvorhergesehenes rund 10%	140 000
<b>Total einschliesslich MWST</b>	<b>2 780 000</b>

Die Folgekosten der Investition (Kapitalfolge- und Betriebskosten) werden gemäss den Richtlinien Flächennutzung und Dienstleistungen (RRB Nr. 690/2009) nutzergerecht verrechnet.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Baudirektion wird beauftragt, mit der Staatskanzlei und den Parlamentsdiensten des Kantonsrates das um die Nebengebäude Florhofgasse 8 und 10, Zürich, erweiterte und teilweise geänderte Bauprojekt mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

II. Für die Projektierung der Instandsetzung des Hauses zum Rechberg, Hirschengraben 40, Zürich, und zur Umnutzung der Nebengebäude Florhofgasse 8 und 10, Zürich, wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 1191/2003 mit einer gebundenen Ausgabe von Fr. 450 000, jener gemäss Verfügung des Immobilienamtes vom 10. Juli 2009 mit einer gebundenen Ausgabe von Fr. 10 000 und jener gemäss RRB Nr. 1042/2010 mit einer gebundenen Ausgabe von Fr. 780 000 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 1 540 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt damit Fr. 2 780 000.

III. Die Universität wird beauftragt, den Auszug der derzeit durch die Theologische Fakultät belegten Nebengebäude an der Florhofgasse 8 und 10, Zürich, zu planen und bis Ende Februar 2013 umzusetzen.

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



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**