Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 2020

224. Liegenschaften, Ausstellungsstrasse 80/88, Zürich (Projektierung, vorgezogene Ausführungsplanung, gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die beiden Liegenschaften Ausstellungsstrasse 80 und 88 befinden sich im Eigentum des Kantons. Die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 ist dem Finanzvermögen, jene an der Ausstellungsstrasse 80 dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Beide Liegenschaften müssen für die weitere Nutzung umgebaut werden. Das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) nutzt das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 80. In das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 88 wird nach Abschluss der Umbauarbeiten das Amt für Jugend und Berufsberatung (AJB) ziehen.

Zur Umsetzung des Projekts und zur dauerhaften Nutzung durch das AJB soll das Grundstück an der Ausstellungsstrasse 88 (Kat.-Nr. IQ2402) mit einer Fläche von 1311 m² vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Projektbeschrieb

Das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 88 wird im Inneren vollständig umgebaut und auf allen Geschossen an die Bedürfnisse des AJB angepasst. Im Rahmen eines neuen Arbeits- und Bürokonzepts soll eine Arbeitsumgebung geschaffen werden, in der drei Kategorien von Arbeitsplatzzonen unterschieden werden: Lebendige Zonen, Zonen für konzentriertes und Zonen für hochkonzentriertes Arbeiten. Die Arbeits-, Besprechungs- und Rückzugszonen werden nach Organisationseinheiten zusammengefasst und geschossweise untergebracht. Auf Einzelbüros und die Zuweisung von persönlichen Arbeitsplätzen soll verzichtet werden.

Eine Aussensanierung der Gebäudehülle ist nicht vorgesehen. Die Gebäudetechnikanlagen müssen den heute geltenden Vorschriften und Standards entsprechend instand gesetzt und falls erforderlich ersetzt werden.

Die Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 80 wurde 1906 fertiggestellt und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde letztmals 1990 beim Einzug des MBA instand gesetzt. Die Liegenschaft wird im Inneren punktuell umgebaut. Es sind insbesondere räumliche Verbesserungen im zweiten und vierten Obergeschoss vorgesehen. Die Raumeinteilung im gesamten zweiten Obergeschoss wird den veränderten Arbeitsplatz-

bedürfnissen des MBA angepasst und entsprechend neu organisiert. Die Planung sieht vor, die bestehende Wohneinheit im vierten Obergeschoss aufzuheben. Die freiwerdende Fläche steht künftig dem MBA als Bürofläche zur Verfügung. Eine Sanierung der Haustechnikanlage ist nicht notwendig. Sowohl der Anschluss an das Fernwärmenetz als auch eine für beide Gebäude gemeinsame Wärme- und Kälteversorgung sind in der Projektierung zu prüfen.

Der bestehende Empfang an der Ausstellungsstrasse 80 wird aufgelöst, da der Empfangs- und Haupteingangsbereich des AJB und MBA zukünftig zentral über das Gebäude Ausstellungsstrasse 88 erfolgen soll. Die Zusammenlegung bedingt die Schaffung einer räumlichen Verbindung im Erdgeschoss. Die Zugänge für die Mitarbeitenden bei beiden Gebäuden bleiben bestehen. Das Sicherheitskonzept für die Zugangsberechtigung zu den Gebäudebereichen ist zusammen mit der Bildungsdirektion festzulegen und umzusetzen.

Derzeit wird mit geschätzten Gesamtkosten von rund Fr. 48 390 000 gerechnet. Darin eingerechnet sind die Kosten von Fr. 31 590 000 für die Übertragung der Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 88 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen, welche gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung vom 29. August 2007 (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert zu erfolgen hat (Stand 1. Juli 2020). Die Kosten für die Umbauarbeiten einschliesslich Planung und Projektierung belaufen sich auf Fr. 16 800 000 (±25%, einschliesslich MWSt). Für die Projektierung bis und mit vorgezogener Ausführungsplanung werden Fr. 2 940 000 benötigt. Die vorgezogene Ausführungsplanung ermöglicht einen nahtlosen Übergang von der Projektierungs- in die detaillierte Planungsphase.

Finanzierung

Die Kosten für die Planungs- und Projektierungsarbeiten (einschliesslich vorgezogener Ausführungsplanung) setzen sich gemäss Kostenschätzung vom August 2019 wie folgt zusammen:

Projektierungskosten, vorgezogene Ausführungsplanung

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Planungs- und Projektierungskosten in Franken	Vorgezogene Ausführungsplanung in Franken	Total Kosten in Franken
51	Bewilligung, Gebühren			100 000
52	Vervielfältigungen, Plankopien			100 000
590	Honorar Generalplaner	1 700 000	700 000	2 400 000
596	Honorar Spezialisten	60 000	40 000	100 000
6	Reserve (10% auf BKP 590)			240 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		**1 760 000**	**740 000**	**2 940 000**

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von ±10% auf (Kostenstand Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 1. April 2019, Basis 1939, Indexstand 1046,3 Punkte). Vom Projektierungskredit von Fr. 2 940 000 sind Fr. 740 000 für die Kosten der vorgezogenen Ausführungsplanung vorgesehen. Die Verwendung finanzieller Mittel erfolgt im vorliegenden Fall nicht im Sinne einer Investition zur Werterhaltung der im Finanzvermögen befindlichen Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, sondern im Hinblick auf die dauerhafte Nutzbarmachung der Liegenschaften zu Verwaltungszwecken und damit zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Für die Projektierung des Umbaus Ausstellungsstrasse 80 und 88 ist gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 940 000 zu bewilligen. Die Kosten gehen zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto 5041 000000. Für die Projektierung sind im Budget 2020 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 keine Mittel eingestellt.

Der Betrag von Fr. 2 940 000 wird im Budget 2020 innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierungsarbeiten sowie für die vorgezogene Ausführungsplanung der Liegenschaften an der Ausstellungsstrasse 80 und Ausstellungsstrasse 88, Zürich, wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 940 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe × Zielindex ÷ Startindex (Indexstand 1. April 2019)

III. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli