

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. Juni 2020

614. Liegenschaften Zollstrasse 20/36, Zürich (Projektierung, zusätzliche Ausgabe)

Ausgangslage und Projektentwicklung

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. IQ3721 und IQ1954 an der Zollstrasse 20/36 in Zürich wurden vom Kanton im Jahr 2012 ins Finanzvermögen erworben, um sie als Rochadefläche bei der Instandsetzung der Gebäude der engeren Zentralverwaltung zu nutzen. Da in allen Bereichen der Liegenschaften bauliche Unterhaltsrückstände vorliegen, müssen diese gesamtheitlich instand gesetzt werden. Für die Projektierung der Instandsetzungsarbeiten der Liegenschaften Zollstrasse 20/36 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 24/2019 eine gebundene Ausgabe von Fr. 4 400 000 bewilligt.

Im Rahmen der bisherigen Projektierung wurden entsprechend dem geltenden Standard Nachhaltigkeit Hochbau (RRB Nr. 652/2017) verschiedene Massnahmen geprüft, um möglichst tiefe Lebenszykluskosten zu erreichen. Dabei hat sich gezeigt, dass eine grössere Eingriffstiefe gerechtfertigt ist. Eine Gesamtinstandsetzung hat zur Folge, dass die Lebensdauer verschiedener Bauteile besser aufeinander abgestimmt ist, künftiger Unterhalt verringert und die Bewirtschaftungskosten tief gehalten werden können. Aufgrund des dadurch resultierenden Investitionsvolumens ist eine zusätzliche Ausgabe für die Projektierung notwendig. Gegenüber der auf einer Vorstudie beruhenden Kostenschätzung beim Start der Bauprojektphase, die sich auf 36,5 Mio. Franken belief, wird nun anhand des Vorprojekts mit um 16 Mio. Franken höheren Gesamtkosten von rund 52,5 Mio. Franken gerechnet. Dieses Investitionsvolumen ist einerseits anhand von Benchmarks vergleichbarer Projekte, andererseits anhand der Lage und des potenziellen Marktwerts gerechtfertigt.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde insbesondere entschieden, dass das Erdgeschoss der Liegenschaften entgegen der Vorstudie, die von einer Vermietung des Erdgeschosses an Externe ausging, neu teilweise für eine kantonale Nutzung bereitgestellt werden soll. Des Weiteren wurden die Anforderungen an die Sicherheitsmassnahmen und die Flexibilität der Gebäudenutzung präzisiert. Zudem wird das Attikageschoss als vollwertiges Sitzungsgeschoss instand gesetzt.

Diese neuen Erkenntnisse betreffend Baustruktur und -substanz der Liegenschaften, die im Verlaufe des Projektierungsprozesses gewonnen wurden, führen dazu, dass die Projektierungskosten erhöht werden müssen. Diese ergeben sich anhand der neuen voraussichtlichen Gesamtkosten. Die wichtigste Position der Kostenerhöhung von 16 Mio. Franken betrifft mit rund 4,5 Mio. Franken den Vollausbau einschliesslich Ausstattung. Im Rahmen der Planung des Vorprojekts wurde von einer nutzerseitigen Möblierung der Räumlichkeiten ausgegangen. Dies änderte sich im Verlauf des Projektierungsprozesses, weshalb die Ausstattung nun bleibend für alle Nutzenden im Gebäude bereitgestellt werden soll. Damit können gerade in diesem Rochadegebäude wesentliche Umzugskosten eingespart werden.

Finanzielles

Aufgrund des höheren Investitionsvolumens muss der Projektierungskredit von 4,4 Mio. Franken um Fr. 935 000 auf Fr. 5 335 000 erhöht werden (Kostengenauigkeit +10%, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand April 2018, 1036,8 Punkte, Basis 1939). Die Projektierungskosten einschliesslich vorgezogener Ausführungsplanung setzen sich neu wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	bewilligte gebundene Ausgaben in Franken	zusätzliche gebundene Ausgaben in Franken	Total gebundene Ausgaben in Franken
10	Vorbereitungsarbeiten	0	0	0
51	Bewilligungen, Gebühren	150 000	20 000	170 000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	200 000	65 000	265 000
59	Honorare (Übergangskonto)	3 640 000	775 000	4 415 000
61	Reserve	410 000	75 000	485 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		4 400 000	935 000	5 335 000

Für die Fortführung der Projektierung ist eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 935 000 gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungswesen (LS 611) vom Regierungsrat zu bewilligen. Vom Projektierungskredit von Fr. 5 335 000 sind Fr. 1 660 000 für die Kosten der vorgezogenen Ausführungsplanung vorgesehen. Für das Vorhaben sind im Budget 2020 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 insgesamt 40 Mio. Franken eingestellt (2020: 1 Mio. Franken, 2021: 20 Mio. Franken, 2022: 19 Mio. Franken). Die zusätzlichen Kosten werden in der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, kompensiert. Die Kosten gehen zulasten der Erfolgsrechnung des Immobilienamtes, Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, Konto 3131 000000, Planung und Projektierung Dritter.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Liegenschaften an der Zollstrasse 20/36 in Zürich wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 24/2019 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 935 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, bewilligt. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 5 335 000.

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2018)

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli