

Antrag des Regierungsrates vom 14. April 2021

**5703**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredits  
für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften  
Zollstrasse 20/36, Zürich**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 14. April 2021,

*beschliesst:*

I. Für die Instandsetzung der Liegenschaften Zollstrasse 20/36 in Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 69 480 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt. Die Kosten für den Übertrag der Liegenschaften Zollstrasse 20/36 (Kat.-Nrn. IQ3721 und IQ1954) vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen zum Buchwert von Fr. 66 480 000 sind im Objektkredit enthalten.

II. Der Betrag für bauliche Massnahmen von Fr. 3 000 000 wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:  
Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Indexstand April 2020)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an den Regierungsrat.

\_\_\_\_\_

## **Bericht**

### **Ausgangslage**

2012 erwarb der Kanton die Liegenschaften (Kat.-Nrn. IQ3721 und IQ1954) an der Zollstrasse 20/36 in Zürich ins Finanzvermögen, um sie als Rochadefläche bei der Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der engeren Zentralverwaltung (eZV) zu nutzen. Mit Beschluss Nr. 1272/2020 beauftragte der Regierungsrat die Baudirektion, das Vorhaben «Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV» zu starten. Bis zum Beginn der Erneuerungs- und Instandsetzungsarbeiten der Gebäude der eZV, voraussichtlich ab 2024, sind die notwendigen Rochadeflächen an der Zollstrasse 20/36 bereitzustellen. Nach der Nutzung als Rochadefläche (rund 10–15 Jahre) stehen die Liegenschaften wie bis heute (zurzeit dem Amt für Veterinärwesen und dem Amt für Informatik) weiterhin der kantonalen Verwaltung zur Verfügung.

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 eine gebundene Ausgabe von Fr. 5 335 000 bewilligt (RRB Nr. 614/2020).

Im Rahmen der Projektierung wurden die gesamten technischen Anlagen einer Zustandserfassung unterzogen. Die Bestandsaufnahme zeigte, dass sämtliche gebäudetechnischen Installationen keine Restlebensdauer aufweisen, den geltenden Vorschriften und Standards nicht mehr entsprechen und daher eine Gesamtinstandsetzung notwendig ist. Zudem weist die Bausubstanz Verschleiss- und Verwitterungsspuren auf. Weiter entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Fassaden mit den über 36-jährigen Fenstern sind nahezu ungedämmt, was zu thermischen Einbussen im Gebäude führt. Instandsetzungsbedürftig sind zudem die Elektroinstallationen, die den Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen und zur Erfüllung kantonalen Aufgaben nicht mehr entsprechen.

Das Investitionsvolumen für die Gesamtinstandsetzung wurde anhand von Benchmarks ähnlicher Projekte (Amtshäuser der Stadt Zürich Helvetiaplatz und Werdplatz, privates Bürogebäude Bleicherweg) verglichen und plausibilisiert. Der Vergleich zeigt, dass die Kostenkennwerte für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften Zollstrasse 20/36 im Bereich der entsprechenden Werte der Amtshäuser Helvetiaplatz und Werdplatz und deutlich unter den Kennwerten für die Instandsetzung des Bürogebäudes Bleicherweg liegen und somit marktkonform

sind. Die Lebenszykluskosten der Gebäude wurden im Vorprojekt und werden im Bauprojekt laufend überwacht und optimiert.

## **Projekt**

Die Gebäude werden weitgehend bis auf den Rohbau zurückgebaut, wobei die Eingriffe in die Tragstruktur möglichst gering gehalten werden. Die bestehenden gebäude- und brandschutztechnischen sowie energetischen Mängel können auf diese Weise umfassend behoben werden.

Die Grundausrüstung der Regelgeschosse 1–6 sieht eine grosse Flexibilität für den Ausbau, die Möblierung und die Aufteilung der Büroflächen vor. Als zusätzliche Arbeitsfläche wird das Attikageschoss nutzbar gemacht. Hier stehen den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern neben Sitzungszimmern, Projekträumen und dem Foyer auch verschiedene Bereiche für spontane Besprechungen und den informellen Austausch zur Verfügung. Die flexible Raumaufteilung gewährleistet, dass im Hinblick auf die Rolle der Liegenschaften Zollstrasse 20/36 als Rochadefläche bei der Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der eZV unabhängig von Direktionen, Ämtern, Abteilungen und Teams auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und den Platzbedarf reagiert werden kann. Die begehbaren Terrassen im Attikageschoss werden baulich angepasst, sodass sie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung stehen.

Zusätzlich wird in den beiden Gebäuden für sämtliche Sitzungszimmer und den Mehrzweck- und Aufenthaltsraum eine aktive Kühlung mittels Kühldecken eingebaut. Die zugeführte Luft der Büroflächen wird mittels Kühlregister in der Lüftungsanlage vorgekühlt.

Die bestehenden Betonelemente der Fassade werden durch den Ersatz mit Natursteinelementen aufgewertet, ergänzend wird ein Graffitienschutz aufgebracht.

Auf dem Dach der Gebäude ist eine maximal ausgelegte Photovoltaikanlage geplant, die nur schon aufgrund des hohen Eigenverbrauchsanteils von 99% wirtschaftlich ist. In der Tiefgarage entstehen zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge. In den Jahren 2026 bis 2030 sollen die Gebäude zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

## Finanzielles

Die Gesamtkosten für das geplante Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 11. September 2020 auf Fr. 119 720 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
0	Übertrag	66 480 000
1	Vorbereitungsarbeiten	2 690 000
2	Gebäude	38 955 000
3	Betriebseinrichtungen	510 000
4	Umgebung	515 000
5	Baunebenkosten	1 090 000
6	Reserve	4 840 000
9	Ausstattung	4 640 000
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>119 720 000</b>

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus (Kostenstand September 2020, Index der Wohnbaupreise: April 2020, Basis 1939, 1045,6 Punkte).

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Budgetierung	Gebundene Ausgabe in Fr.	Neue Ausgabe in Fr.	Total in Fr.
<i>Investitionsrechnung</i>			
<i>Leistungsgruppe Nr. 8750,</i>			
<i>Immobilienamt, Buchungskreis 8750,</i>			
<i>Hochbauten Baudirektion</i>			
Konto 5000 0 00000			
Übertrag Land		53 200 000	53 200 000
Konto 5040 0 00000			
Übertrag Gebäude		13 280 000	13 280 000
Konto 5041 0 00000			
Hochbauten Sanierung			
Bestand	50 240 000	3 000 000	53 240 000
<b>Total</b>	<b>50 240 000</b>	<b>69 480 000</b>	<b>119 720 000</b>

Von den veranschlagten Gesamtkosten entfallen Fr. 53 240 000 auf die baulichen Massnahmen an den Gebäuden (davon Fr. 50 240 000 gebundene Ausgaben und Fr. 3 000 000 neue Ausgaben) und Fr. 66 480 000 auf den Übertrag der Liegenschaften vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Beim Projekt für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften an der Zollstrasse 20/36 geht es grösstenteils um die Aufrechterhaltung der Bausubstanz und Gebrauchstauglichkeit sowie die zeitgemässe Ausstattung der Liegenschaften. Daher hat der Regierungsrat gestützt auf §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) eine gebundene Ausgabe von Fr. 50 240 000 bewilligt (RRB Nr. 407/2021). Diese Ausgabenbewilligung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Objektkredits. Bei den Kosten für die Umnutzung des Attikageschosses, die aktive Kühlung, die zusätzlichen Teeküchen sowie den Übertrag der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen handelt es sich im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG um neue Ausgaben. Davon entfallen Fr. 3 000 000 auf die baulichen Massnahmen und Fr. 66 480 000 auf die Übertragung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, die gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert zu erfolgen hat (Stichtag 1. Januar 2021). Für diese Kreditbewilligung ist der Kantonsrat zuständig (§ 36 lit. a CRG). Der Kredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101]).

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 2 699 616.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	Fr.	%		Kalk.		Total
			Abschreibung	Zinsen		
Land	53 200 000	44,4			199 500	199 500
Übertrag Gebäude						
Hochbauten	13 280 000	11,1	41	323 902	49 800	373 702
Rohbau 1						
Hochbauten	6 313 644	5,3	80	78 921	23 676	102 597
Rohbau 2						
Hochbauten	6 804 342	5,7	40	170 109	25 516	195 625
Ausbau						
Hochbauten	12 649 882	10,6	30	421 663	47 437	469 100
Installationen						
Hochbauten	22 367 132	18,7	30	745 571	83 877	829 448
Ausstattung	5 105 000	4,2	10	510 500	19 144	529 644
<b>Total</b>	<b>119 720 000</b>	<b>100</b>		<b>2 250 666</b>	<b>448 950</b>	<b>2 699 616</b>

Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2021 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2021–2024 insgesamt 52,5 Mio. Franken eingestellt.

Tabelle 4: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Jahr	2021	2022	2023	2024	<b>Total</b>
Investitionen	8,2	5,0	27,0	12,3	<b>52,5</b>

Die übrigen Ausgaben werden innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert oder im KEF 2022–2025 eingestellt.

### **Antrag**

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von Fr. 69 480 000 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:  
Silvia Steiner

Die Staatsschreiberin:  
Kathrin Arioli