

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. April 2021

407. Liegenschaften Zollstrasse 20/36, Zürich, Gesamtinstandsetzung (Stellenplan, gebundene Ausgabe)

A. 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.

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 grösstenteils 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.

Der externe Bericht über die Bauqualität von 2015 zeigt zudem, dass die meisten Bauteile ihr technisches Betriebsalter erreicht haben und instand gesetzt werden müssen. Für die Gebäude der Zollstrasse 20/36 wird ein Zustandswert von 70% ausgewiesen, was eine weit unterdurchschnittliche Qualität der Bausubstanz bedeutet. Es bestehen somit offensichtliche Mängel und die Restnutzungsdauer der Bauelemente ist abgelaufen. Zur Vermeidung von Folgeschäden ist eine umfassende Instandsetzung, die nicht aufgeschoben werden kann, notwendig.

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.

B. 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 vorgehängte Fassadenkonstruktion wird gänzlich zurückgebaut und durch eine Fassade aus Stein bzw. Aluminium ersetzt. Die bestehenden Betonbrüstungen und Betonstützen bleiben dabei erhalten. Die ehemalige Wohnung im Attikageschoss der Zollstrasse 20 wird umgenutzt und künftig als Bürofläche zur Verfügung stehen.

Gebäudetechnik

Im Bereich der Fassade ist eine energetisch optimierte Gebäudehülle nach Vorgaben von Minergie-Eco geplant, welche die Wärmedämmungsanforderungen inskünftig übererfüllt. Das Heizverteilsystem, einschliesslich sämtlicher Radiatoren, ist gesamthaft zu ersetzen. Die beiden Heizkessel im Dachgeschoss werden jedoch bis zum Anschluss der Liegenschaften an das Fernwärmenetz (ungefähr 2026 bis 2030) weiterverwendet. Die Sanitäreanlagen und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Anlagen sind in einem schlechten Zustand und müssen in beiden Gebäuden umfassend ersetzt bzw. auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

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.

Brandschutz/Sicherheit

Mit dem Einbau von neuen Brandschutztoren können neue Brandabschnitte gebildet und somit die Anforderungen an die Brandschutzvorschriften erfüllt werden. Im Bereich der Gebäudesicherheit erfolgt der Zugang entweder über die Loge an der Zollstrasse 36 oder über eine Vereinzelungsanlage an der Zollstrasse 20. Zur Verhinderung eines unbemerkten Zugangs über das Dach des Nachbargebäudes sind die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Raumkonzept

Die Grundausstattung 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 für Sitzungszimmer, Aufenthaltsräume und Nomadenarbeitsplätze (Shared-Desk) nutzbar gemacht. Mit einer Flächenstandard-Kennzahl von 13,7 m² Nutzfläche pro Arbeitsplatz wird eine sehr hohe Flächeneffizienz erreicht (Vorgabe aus RRB Nr. 1384/2005 bei 14,5 m² bzw. Mittelwert in der eZV bei 16,7 m²). 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 künftige Arbeitsweise der Nutzerinnen und Nutzer in den Verwaltungsgebäuden der eZV stellt neue Anforderungen an die Raumprogramme. Insbesondere drängen sich vermehrt offene Strukturen für gemeinsame Arbeitsformen auf. Das Projekt dient daher insbesondere auch dazu, neue Erfahrungen in der gemeinsamen Arbeitsweise sammeln zu können. Mit dieser neuen Konzeption sollen Erfahrungswerte zuhanden künftiger, ähnlicher Konzepte abgeleitet werden können. Die Erstausrüstung mit Büromöbeln erfolgt im Hinblick auf die Rolle der Liegenschaft als Rochadefläche während der Gesamtinstandsetzung der eZV für alle Nutzerdirektionen durch das Immobilienamt.

Lebenszykluskosten

Die Lebenszykluskosten der Gebäude wurden im Vorprojekt und werden im Bauprojekt laufend überwacht und optimiert, um künftige Betriebs- und Bewirtschaftungskosten tief zu halten. Auch wurde ein Benchmarkvergleich mit ähnlichen Gebäuden durchgeführt, um zu prüfen, ob die Lebenszyklus- und Betriebskosten in einem vergleichbaren Rahmen liegen. Dies konnte im Vergleich mit den vorne erwähnten Liegenschaften bestätigt werden.

C. 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)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
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
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		119 720 000

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 Franken	Neue Ausgabe in Franken	Total in Franken
<i>Investitionsrechnung</i>			
<i>Leistungsgruppe Nr. 8750,</i>			
<i>Immobilienamt, Buchungskreis 8750,</i>			
<i>Hochbauten Baudirektion</i>			
Konto 5000 000000		53 200 000	53 200 000
Übertrag Land			
Konto 5040 000000		13 280 000	13 280 000
Übertrag Gebäude			
Konto 5041 000000	50 240 000	3 000 000	53 240 000
Hochbauten Sanierung Bestand			
Total	50 240 000	69 480 000	119 720 000

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.

In den Gesamtkosten von Fr. 119 720 000 sind die mit RRB Nr. 614/2020 bewilligten Kosten für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 5 335 000 enthalten. Dieser Beschluss ist bezüglich der Ausgabenbewilligung aufzuheben.

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 ist 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 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Diese Ausgabe steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Kantonsrates der neuen Ausgaben. Die neuen Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG, die u. a. die Kosten für die Umnutzung des Attikageschosses umfassen, belaufen sich auf insgesamt Fr. 69 480 000. Davon entfallen Fr. 66 480 000 auf die Übertragung der Liegenschaften vom Finanzvermögen 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 Objektkredit 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)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Land	53 200 000	44,4			199 500	199 500
Übertrag Gebäude	13 280 000	11,1	41	323 902	49 800	373 702
Hochbauten Rohbau 1	6 313 644	5,3	80	78 921	23 676	102 597
Hochbauten Rohbau 2	6 804 342	5,7	40	170 109	25 516	195 625
Hochbauten Ausbau	12 649 882	10,6	30	421 663	47 437	469 100
Hochbauten Installationen	22 367 132	18,7	30	745 571	83 877	829 448
Hochbauten Ausstattung	5 105 000	4,2	10	510 500	19 144	529 644
Total	119 720 000	100		2 250 666	448 950	2 699 616

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

(in Mio. Franken)	2021	2022	2023	2024	Total
Investitionen	8,2	5,0	27,0	12,3	52,5

Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2021 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2021–2024 52,5 Mio. Franken eingestellt. Die übrigen Ausgaben werden innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert oder im KEF 2022–2025 eingestellt.

D. Stellenplan

Nach Abschluss der Gesamtinstandsetzungsarbeiten sollen die Betreiberleistungen sowie weitere gebäudebezogene Dienstleistungen durch die Abteilung Facility Services des Immobilienamtes umgesetzt bzw. durch externe Dienstleister als Fremdleistung erbracht werden. Neu ist ein Logenbetrieb beim Gebäudezugang an der Zollstrasse 36 gemäss dem Sicherheitsstandard für die Zentral- und Bezirksverwaltungen einzusetzen. Die Erhebung des Bedarfs an externen personellen Mitteln hat er-

geben, dass der Betrieb an der Zollstrasse 20/36 insgesamt rund zehn Vollzeitäquivalente benötigt. Dabei sind die Funktionen der Objektleitung, der Objektassistenten und des Hausdienstes den internen Stellen des Immobilienamtes zugeordnet, während die Reinigung, Safety und Security sowie weitere Drittleistungen durch externe Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wartungsunternehmen) zu erbringen sind. Die Objektleitung und die Objektassistenten sind täglich in den Liegenschaften Zollstrasse 20/36 vor Ort und kümmern sich um die technischen und infrastrukturellen Leistungen im Objekt, in den Aussenanlagen sowie der Tiefgarage. Die Position des Hausdienstes wird vor allem für die Nutzeraufträge, die Bereitstellung und Services in den Sitzungszimmern, der Teeküchen und der Servicezonen eingesetzt. Die Verfügbarkeit sogenannter Nomadenarbeitsplätze sowie verschiedener Möglichkeiten der Möblierung und die Vorbereitung von Veranstaltungen und Events im Mehrzweckraum und Attikageschoss gehören ebenfalls dazu.

Damit die flexible Nutzung der Sitzungszimmer und des Attikageschosses durch die unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer in den Liegenschaften Zollstrasse 20/36 umgesetzt werden kann, ist gemäss Betriebskonzept ein Grundstock an Leistungen für die Tagesreinigung und Pflege der Räumlichkeiten vorgesehen. Die Vorteile einer internen Besetzung der Objektleitung und des Hausdienstes sind die soziale Verankerung, die Kenntnis des Gebäudes und der kantonalen Betriebsstrukturen sowie die Möglichkeit, als Ansprechperson den Nutzerinnen und Nutzern direkt zur Verfügung zu stehen.

Bis zur Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften sind die Aufgaben für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement an einen externen Anbieter ausgelagert. Nach Bauvollendung sollen die Betreiberleistungen durch die internen Stellen der Objektleitung und der Objektassistenten erbracht werden. Der Logenbetrieb (externes Dienstleistungsunternehmen) sowie die zusätzlichen Aufgaben des internen Hausdienstes führen zu neuen jährlichen Kosten.

Damit ein reibungsloser Betrieb sichergestellt werden kann, ist der Stellenplan des Immobilienamtes um 300 Stellenprozent zu erweitern. Dies hat jährliche Kosten (Verschiebung von Aufgaben intern/extern sowie Aufbau neuer Aufgaben) von rund Fr. 329 000 (einschliesslich Sozialversicherungsbeiträgen) zur Folge.

Aus diesen Gründen ist der Stellenplan des Immobilienamtes auf 1. Januar 2024 (für die Einarbeitung zwei Monate vor Inbetriebnahme des Gebäudes) um die Stellen der Objektleitung, der Objektassistenten und des Hausdienstes (eine in der Richtposition Techniker/in der Klasse I6 und zwei in der Richtposition Hausmeister/in der Klasse I2 gemäss Vollzugsverordnung zum Personalgesetz [LS 177.111, VVO]) zu erweitern.

Bei beiden Einreichungen handelt es sich um ordentliche Stellenaufstockungen, die keiner Einreichungsprüfungen bedürfen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Liegenschaften an der Zollstrasse 20/36 wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 50 240 000 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 \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2020)

III. Der Stellenplan des Immobilienamtes wird ab 1. Januar 2024 wie folgt ergänzt:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Techniker/in	16
2,0	Hausmeister/in	12

IV. Dispositiv I–III stehen unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch den Kantonsrat.

V. Der mit RRB Nr. 614/2020 bewilligte Projektierungskredit wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Objektkredits für das Gesamtvorhaben aufgehoben.

VI. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli