

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

Sitzung vom 16. November 2022

### **1496. Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich, Instandsetzung, gebundene Ausgabe, Stellenplan**

#### **A. Ausgangslage**

Die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 in Zürich wurde 1994 gebaut. Seit 2012 ist sie im Eigentum des Kantons Zürich (vgl. Vorlage 4150). Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Bis März 2019 betrieb dort die Stadt Zürich das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse. Seither nutzt der Kanton die ersten vier Geschosse für unterschiedliche Zwischennutzungen. Das fünfte Obergeschoss wird derzeit – in Ergänzung zur direkt angrenzenden Ausstellungsstrasse 80 – durch das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) genutzt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung (AJB) in die Ausstellungsstrasse 88 einziehen, womit ein Beitrag zur Reduktion von Mietflächen geleistet wird. Der Umzug zum direkt angrenzenden MBA bietet Synergien im Bereich der Berufsberatung und Berufsbildung. Der gemeinsame Empfang sowie die gemeinsame Cafeteria tragen ebenso zur Optimierung des Betriebs bei.

Für die Projektierungsarbeiten sowie für die vorgezogene Ausführungsplanung der Liegenschaften Ausstellungsstrasse 80 und 88 bewilligte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 224/2020 eine Ausgabe von Fr. 2940000. Im Verlauf der Projektierungsarbeiten zeigte sich, dass die Klärung des Nutzungsbedarfs in der Ausstellungsstrasse 80 mehr Zeit in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant. Daher erwies es sich als notwendig, die baulichen Massnahmen an der Ausstellungsstrasse 88 wie ursprünglich geplant durchzuführen und jene an der Ausstellungsstrasse 80 – bis auf die Photovoltaikanlage – später umzusetzen.

In der Projektierungsphase wurde die Ausstellungsstrasse 88 einer umfassenden Bestandsaufnahme unterzogen. Diese zeigte, dass sämtliche gebäudetechnischen Installationen keine Restlebensdauer aufweisen, den geltenden Vorschriften und heutigen Standards nicht mehr entsprechen und daher instand gesetzt werden müssen. Zudem müssen beide Aufzüge ersetzt werden, da demnächst keine Ersatzteile mehr erhältlich sind. Instandsetzungsbedürftig sind auch die Elektroinstallationen, die den vorgesehenen Nutzungen und Anforderungen an die kantonale Aufgabenerfüllung nicht mehr gerecht werden.

Das Investitionsvolumen für die Instandsetzung wurde anhand von Benchmarks ähnlicher Projekte in der Stadt Zürich (Zollstrasse 20/36, städtische Amtshäuser Helvetiaplatz und Werdplatz) verglichen und plausibilisiert. Der Vergleich zeigt, dass die Kostenkennwerte für die Instandsetzung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 im Bereich der entsprechenden Werte des Amtshauses Werdplatz und unter denjenigen für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft Zollstrasse 20/36 sowie des Amtshauses Helvetiaplatz liegen.

## **B. Projekt**

Im Innern des Gebäudes werden soweit notwendig Rückbauten vorgenommen, wobei die Eingriffe in die Tragstruktur so gering wie möglich gehalten werden. Die Massnahmen an der Gebäudehülle beschränken sich auf notwendige Instandsetzungen und den Ersatz der Fenster. Dieser drängt sich zum einen wegen des Alters auf, zum anderen werden bezüglich sommerlichen Wärmeschutzes und Energie grosse Verbesserungen erreicht. Das Hauptdach wird energetisch optimiert und für die Photovoltaikanlage soweit notwendig angepasst. Die Dachfläche und der Innenhof werden begrünt. Im Innenhof wird die Oberfläche entsiegelt. Mit beiden Massnahmen wird das städtische Klima verbessert und die Biodiversität gefördert.

### ***Gebäudetechnik***

Die Sanitäranlagen und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Anlagen müssen umfassend ersetzt bzw. auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Der Wärmebedarf wird neu über die Fernwärme von Entsorgung + Recycling Zürich abgedeckt. Die Abgabe der Wärme erfolgt über die bestehenden Heizkörper und teilweise über eine neue Bodenheizung. Alle Räumlichkeiten werden mechanisch belüftet. Auf den Dächern der Liegenschaften Ausstellungsstrasse 80 und 88 ist eine maximal ausgelegte Photovoltaikanlage geplant. Der Eigenverbrauch der erzeugten Energie liegt bei 99%. In der Tiefgarage werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert.

### ***Sicherheit***

Neben der Instandsetzung der Sicherheitsbeleuchtung und der Fluchtwegbezeichnung ist eine Brandmeldeanlage geplant. Der Zutritt zum Gebäude erfolgt über ein Online-Zutrittskontrollsystem.

### ***Raumkonzept***

Im Gebäude werden nach Abschluss der Bauarbeiten 190 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Eine zeitgemässe Arbeitsumgebung, eine effiziente Arbeitsplatzgestaltung sowie flexible Arbeitszeiten ermöglichen diesen Schritt. Mit einer Flächenstandard-Kennzahl von 13,1 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche pro Arbeitsplatz wird eine sehr hohe Flächeneffizienz erreicht (die Vorgabe gemäss RRB Nr. 1384/2005 liegt bei 14,5 m<sup>2</sup>). Auf Einzelbüros wird verzichtet und mit Ausnahme einer fixen Assistenzzone pro Geschoss gibt es keine persönlichen Arbeitsplätze. Auf den Regelgeschossen wird zwischen den Bereichen für stilles Arbeiten und den lebendigeren Bereichen unterschieden. Ergänzend werden verschiedene Rückzugsmöglichkeiten umgesetzt, um beispielsweise vertrauliche Telefonate zu führen oder konzentriert zu arbeiten. Die im Innenhof liegende Cafeteria wird durch beide Ämter genutzt werden.

### ***Lebenszykluskosten***

Die Lebenszykluskosten des Gebäudes wurden im Projekt 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 fünf anderen Liegenschaften bestätigt werden.

## **C. Finanzielles**

Die Gesamtkosten für das geplante Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 30. März 2022 auf Fr. 56955733 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Übertrag Land und Gebäude	36 900 000
1	Vorbereitungsarbeiten	1 767 759
2	Gebäude	14 138 650
4	Umgebung	255 212
5	Baunebenkosten	570 203
6	Reserve	1 683 278
9	Kunst am Bau	100 960
9	Ausstattung (einschliesslich Reserve)	1 539 671
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>56 955 733</b>

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus (Kostenstand März 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2021, Basis 1939, 1057,7 Punkte).

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Budgetierung	Gebundene Ausgabe in Franken	Neue Ausgabe in Franken	Total in Franken
<i>Investitionsrechnung, Leistungsgruppe Nr. 8750</i>			
<i>Immobilienamt, Buchungskreis Nr. 8750,</i>			
<i>Hochbauten Baudirektion</i>			
Konto 5000 0 00000 Übertrag Land		19 000 000	19 000 000
Konto 5040 0 00000 Übertrag Gebäude		17 900 000	17 900 000
Konto 5041 0 00000 Hochbauten Sanierung Bestand	18 516 062		18 516 062
<i>Investitionsrechnung</i>	1 539 671		1 539 671
<i>Leistungsgruppe Nr. 7000,</i>			
<i>Bildungsverwaltung,</i>			
<i>Buchungskreis Nr. 7000</i>			
<b>Total</b>	<b>20 055 733</b>	<b>36 900 000</b>	<b>56 955 733</b>

Von den veranschlagten Gesamtkosten entfallen Fr. 20 055 733 auf die baulichen Massnahmen am Gebäude und Fr. 36 900 000 auf die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen.

Beim Projekt für die Instandsetzung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 geht es gemäss vorstehenden Erwägungen um die Aufrechterhaltung der Bausubstanz und Gebrauchstauglichkeit sowie die zeitgemässe Ausstattung der Liegenschaft. 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. 20 055 733 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Diese Ausgabe steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits für die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen durch den Kantonsrat (Vorlage 5873). Die Übertragung erfolgt gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert (Stichtag 1. Januar 2022). 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 Finanzierung der Baukosten von Fr. 18 516 062 sowie die Kosten für die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen von Fr. 36 900 000 erfolgen über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Kosten für die Ausstattung von Fr. 1 539 671 gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7000, Bildungsverwaltung. In den Gesamtkosten von Fr. 56 955 733 sind die mit RRB Nr. 224/2020

bewilligten Kosten für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 2 940 000 enthalten. Dieser Beschluss ist auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Objektkredits für das Gesamtvorhaben aufzuheben.

Für das geplante Vorhaben sind im Budgetentwurf 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 folgende Beträge eingestellt.

Tabelle 3: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
Leistungsgruppe Nr. 8750	1 200 000	44 400 000	9 760 000	340 000	
Leistungsgruppe Nr. 7000			1 400 000		

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Übertragung Land	19 000 000	33,4			71 250	71 250
Übertragung Gebäude	17 900 000	31,4	41	436 585	67 125	503 710
Hochbauten Rohbau 1	1 283 292	2,2	80	16 041	4 812	20 853
Hochbauten Rohbau 2	2 725 486	4,8	40	68 137	10 221	78 358
Hochbauten Ausbau	7 311 126	12,8	30	243 704	27 417	271 121
Hochbauten Installationen	7 095 198	12,5	30	236 507	26 607	263 114
Hochbauten Kunst am Bau	100 960	0,2		100 960		100 960
Hochbauten Ausstattung	1 539 671	2,7	10	153 967	5 774	159 741
<b>Total</b>	<b>56 955 733</b>	<b>100</b>		<b>1 255 901</b>	<b>213 206</b>	<b>1 469 107</b>

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 56 955 733 betragen im ersten Jahr Fr. 1 469 107, da die Kunst am Bau im Betrag von Fr. 100 960 gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2022, Ziff. 3.2.13.14, im ersten Jahr abgeschrieben wird. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe folglich Fr. 1 368 147. Sie bestehen aus den Abschreibungen und den jährlichen kalkulatorischen Zinsen, berechnet mit dem kalkulatorischen Zins von 0,75%.

#### D. Stellenplan

Nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten sollen die Betreiberleistungen durch die Abteilung Facility Services des Immobilienamtes erbracht werden, die bereits die angrenzende Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 betreut. Die Ressourcenermittlung hat ergeben, dass der geplante Objektbetrieb an der Ausstellungsstrasse 88 insgesamt einen Bedarf von rund einem Vollzeitäquivalent aufweist. Die Funktion der Objektassistenten ist den internen Stellen des Immobilienamtes zugeordnet. Die Objektassistenten sind täglich in der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88

vor Ort und kümmert sich um die technischen und infrastrukturellen Leistungen im Objekt, in den Aussenanlagen sowie der Tiefgarage.

Damit ein reibungsloser Betrieb sichergestellt werden kann, ist der Stellenplan des Immobilienamtes auf den 1. Januar 2025 (für die Einarbeitung zwei Monate vor Inbetriebnahme des Gebäudes) um 100 Stellenprozent für die Stelle der Objektassistentin zu erweitern (Hausmeister/in der Lohnklasse 12 gemäss Vollzugsverordnung zum Personalgesetz [VVO, LS 177.111]). Im Stellenplan des Immobilienamtes, Abteilung Facility Services, sind bereits gleichartige Stellen «Objektassistentin» in der Richtposition «Hausmeister/in» Lohnklasse 12 VVO vorhanden. Mithin handelt es sich um eine Stellenaufstockung bestehender Stellen und eine erneute Überprüfung der Einreihung durch das Personalamt erübrigt sich. Für die Stelle ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von rund Fr. 106 250 (Grundlohn einschliesslich 13. Monatslohn und Sozialversicherungsbeiträgen zu rechnen). Die Mittel für die Stelle werden im KEF 2025–2027 eingestellt.

Daneben fallen keine weiteren betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich, wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 20 055 733 bewilligt. Davon gehen Fr. 18 516 062 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaftlichen Verwaltungsvermögen, und Fr. 1 539 671 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7000, Bildungsverwaltung.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:  
Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Indexstand 1. April 2021)

III. Der Stellenplan des Immobilienamtes wird mit Wirkung ab 1. Januar 2025 wie folgt ergänzt:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Hausmeister/in	12

IV. Die Beschlüsse gemäss Dispositiv I–III erfolgen unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits für die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich, in das Verwaltungsvermögen durch den Kantonsrat.

V. RRB Nr. 224/2020 betreffend Ausgabe für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Objektkredits für das Gesamtvorhaben aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**