

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. September 2024

954. Rheinau, Chorbstrasse 6–10, Handwerkzentrum, Instandsetzung (Bewilligung)

Ausgangslage

Der Kanton Zürich besitzt in Rheinau verschiedene Immobilien, die dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind. Diese verteilen sich auf die vier Ortsbereiche Klosterinsel, Vorland (u. a. Areal «Chorb»), Rheinau Dorf und Neu-Rheinau mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern sowie Mieterinnen und Mietern (beispielsweise Sozialamt, Psychiatrische Universitätsklinik, Stiftung Musikinsel, Stiftung Fintan). Verschiedene Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Der Kanton muss den Werterhalt seiner Immobilien sicherstellen (§ 40a Abs. 1 lit. e Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [OG RR, LS 172.1]). Die Baudirektion versorgt zudem die kantonale Verwaltung angemessen mit Immobilien (§ 40a Abs. 1 lit. a OG RR). Der Betrieb der Gebäude, die Instandhaltungsarbeiten sowie der Unterhalt der Garten- und Grünanlagen werden in allen vier Ortsbereichen von Rheinau durch die Abteilung Facility Services des Immobilienamtes erledigt.

Die vorhandenen Räumlichkeiten auf der Klosterinsel entsprechen aufgrund einer höheren Anzahl an Mitarbeitenden und zusätzlicher Aufgaben für Instandhaltungsarbeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es fehlen Büroflächen, Werks-, Stauraum- und Archivflächen. Die Lagerräume sind auf der gesamten Klosterinsel und auf dem Vorland verteilt. Dieser Umstand ist ineffizient und verursacht unnötigen Aufwand. Eine Flächenvergrösserung am bestehenden Ort auf der Klosterinsel ist aus Platzgründen nicht möglich.

Das Handwerkzentrum an der Chorbstrasse 6–10 liegt im Vorland der Klosterinsel und ist zum Grossteil durch den Kanton an Dritte vermietet (u. a. Stiftung Fintan und Kinderkrippe) und verbleibt daher weiterhin dem Finanzvermögen zugeteilt. Durch Rochaden wird an der Chorbstrasse 6 das erste Obergeschoss frei. Dieses soll baulich angepasst werden, um die für die Facility Services Rheinau notwendigen Platzbedürfnisse zu schaffen. Im Erdgeschoss können die notwendigen Anpassungen für eine Werkstatt vorgenommen werden, die den Betrieb nicht nur im Bereich der Klosterinsel, sondern in allen durch die Facility Services bewirtschafteten Liegenschaften verbessert.

Projekt

In den bisherigen südseitigen Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss sollen zwei Grossraumbüros und ein Sitzungszimmer eingebaut werden. Die Belichtung erfolgt durch die Hebung des Süddaches (Schleppgaube). Das Sitzungszimmer wird akustisch durch eine Glaswand abgetrennt und kann visuell durch einen Vorhang geschlossen werden. Das bisherige Büro im 1. Obergeschoss, das zur Hälfte als Pausenraum genutzt wurde, soll zu einem Aufenthaltsraum mit Küche umgebaut werden. Der Korridor und das unbeheizte Zentrallager im 1. Obergeschoss werden zugunsten eines Serverraums und einer Garderobe verkleinert. Geplant ist zudem die Umsetzung von hindernisfreien Sanitäranlagen. Die neu geschaffenen Räume sollen mechanisch belüftet werden. Die Nutzungsänderung durch den Einbau von Büros erfordert den Neubau der bestehenden Treppe.

Im bestehenden leeren Aufzugsschacht soll ein Warenlift für den Transport von Material ins Zentrallager im 1. Obergeschoss sowie zur hindernisfreien Erschliessung der Büroräume eingebaut werden.

Die geplanten Massnahmen im Handwerkerzentrum ermöglichen die Erschliessung von heute ungenügend erreichbaren Lagerflächen, die Erweiterung der Werkstatt und die Erstellung von Büro- sowie Besprechungsräumen unter einem Dach. Dies optimiert die Betriebsabläufe und hilft, einen effizienten Betrieb in Rheinau sicherzustellen.

Im Sinne einer Entflechtung zwischen den bestehenden Räumlichkeiten für die Facility Services und der Kinderkrippe werden für die Kinderkrippe separate, hindernisfreie Sanitäranlagen erstellt. Für die Zeit der Umbaumassnahmen wird die Kinderkrippe vorübergehend in Räumlichkeiten (Gebäude Klosterinsel 5/6) auf der nahen Klosterinsel ziehen. Nach Abschluss der baulichen Massnahmen wird mit der Kinderkrippe ein neuer, langfristiger Mietvertrag vereinbart.

An der Fassade müssen durch den Einbau der Büros und der Dachhebung Instandsetzungsarbeiten umgesetzt werden. Zudem sollen alle Fenster mit einem äusseren Sonnenschutz ausgestattet werden.

Mit den Instandsetzungsmassnahmen wird der Unterhaltsrückstand abgebaut und das Gebäude für einen nächsten Lebenszyklus fit gemacht.

Finanzielles

Die Kosten für die baulichen Massnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	40 000
2	Gebäude	2 280 000
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	90 000
6	Reserve	250 000
7	Provisorien	110 000
9	Ausstattung	95 000
Total (einschliesslich MWSt)		2 865 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von ±10% aus (Kostenstand 20. Dezember 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2023, Basis 1939, 1190,9 Punkte).

In den Gesamtkosten von Fr. 2 865 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 5. Juli 2024 bewilligten Projektierungskosten (einschliesslich Ausführungsplanung) von Fr. 400 000 enthalten. Die Verfügung ist aufzuheben.

Bauliche Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens gelten finanziell nicht als Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), sondern als Anlage innerhalb des Finanzvermögens (vgl. § 29 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung [FCV, LS 611.2]). Die Zuständigkeit für die Bewilligung baulicher Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens richtet sich gemäss § 45 Abs. 1 FCV nach den Ausgabekompetenzen für gebundene Ausgaben. Gemäss § 36 CRG in Verbindung mit § 39 FCV ist der Regierungsrat für die Bewilligung von baulichen Massnahmen im Finanzvermögen über 1 Mio. Franken zuständig. Der Betrag für die Instandsetzung des Handwerkzentrums von Fr. 2 865 000 ist anteilmässig über die Bilanz, Konto 10840 00000, Gebäude Finanzvermögen, und die Erfolgsrechnung, Konto 34300 00000, Unterhalt Liegenschaften, der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abzuwickeln. Der Anteil, der über die Bilanz verrechnet wird, beträgt Fr. 776 000 (27%). Der Restbetrag von Fr. 2 089 000 (73%) geht zu Lasten der Erfolgsrechnung. Im Budgetentwurf 2025 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2025–2028 sind in der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, Fr. 2 750 000 eingestellt.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

(in Mio. Franken)	bis 31. Dezember 2024	2025
	0,3	2,75

Es fallen keine betrieblichen und personellen Folgekosten an. Durch die baulichen Massnahmen können die Personaleinsätze für die Bewirtschaftung in Rheinau effizienter gestaltet werden. Dies wirkt sich positiv auf die Betriebsabläufe und die heute stark ausgelasteten personellen Mittel aus.

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Instandsetzung des Handwerkzentrums in Rheinau, Chorstrasse 6–10, mit Kosten von Fr. 2 865 000 wird bewilligt und anteilmässig über die Bilanz beziehungsweise über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abgewickelt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Kosten \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2023)

III. Die Verfügung des Immobilienamtes vom 5. Juli 2024 mit bewilligten Kosten von Fr. 400 000 für die Projektierung wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:



Kathrin Arioli