

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Oktober 2025

1009. Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80, Zürich (Instandsetzung, Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung, gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die viergeschossige Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 in Zürich wurde 1906 erstellt und letztmals 1990 vor dem Einzug des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes (MBA) instand gesetzt. Anfang 2027 wird das MBA neue Räumlichkeiten an der Zeughausstrasse 11/21 beziehen und dort seinen Standort konzentrieren. Aufgrund der intensiven Nutzung in den vergangenen 35 Jahren ist die Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 80 instandsetzungsbedürftig. Nach Auszug des MBA soll das Gebäude 2028 und 2029 erneuert werden. Neben Instandsetzungsmassnahmen am Gebäude soll mit einer neuer Raumaufteilung das Arbeitsumfeld modernisiert und Platz für rund 50 zusätzliche Mitarbeitende geschaffen werden. Nach Abschluss der baulichen Massnahmen soll das Bürogebäude ab 2030 als drittes Rochadegebäude neben den Liegenschaften Zeughausstrasse 11/21 und Zollstrasse 20/36 für das Projekt Walche Zürich bereitstehen.

Mit Beschluss Nr. 224/2020 bewilligte der Regierungsrat für die Projektierungsarbeiten sowie für die vorgezogene Ausführungsplanung der Liegenschaften an der Ausstellungsstrasse 80 und Ausstellungsstrasse 88, Zürich, eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 940 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Im Verlauf der Projektierungsarbeiten zeigte sich, dass die Klärung des Nutzungsbedarfs in der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 mehr Zeit in Anspruch nimmt als ursprünglich geplant. Daher erwies es sich als notwendig, die baulichen Massnahmen an der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 wie ursprünglich geplant durchzuführen und jene an der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 später umzusetzen. Der Betrag von Fr. 2 940 000 fiel vollumfänglich für die Projektierungsarbeiten an der Ausstellungsstrasse 88 an.

Projekt

Im Innern des Gebäudes sollen Rückbauten vorgenommen werden, wobei die Absicht besteht, die Eingriffe in die Tragstruktur so gering wie möglich zu halten. Die Massnahmen an der Gebäudehülle sollen sich auf den Ersatz der Fenster und die notwendige Instandsetzung des Sonnenschutzes beschränken. Dies erfolgt aufgrund des Alters und zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Die Sanitäranlagen und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Anlagen müssen geprüft und allenfalls ersetzt bzw. auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Der Wärmebedarf kann neu über die Fernwärme von Entsorgung + Recycling Zürich abgedeckt werden. Die Abgabe der Wärme soll weiterhin über die bestehenden Heizkörper erfolgen. Es wird ein barrierefreier Zugang zur Liegenschaft erstellt. Der Zutritt zum Gebäude erfolgt über ein Online-Zutrittskontrollsystem.

Raumkonzept

Im Gebäude sollen nach Abschluss der Bauarbeiten 200 Arbeitsplätze für 250 Mitarbeitende in einem modernen Arbeitsumfeld gemäss dem Konzept «Neue Arbeitswelten» zur Verfügung stehen. In der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 80 soll nach der Instandsetzung die Arbeit nicht an einem fest zugewiesenen Arbeitsplatz, sondern an verschiedenen Orten geleistet werden. Im Sinne des «aktivitätsbasierten Arbeitens» werden in den Rochadegebäuden an der Zoll-, Zeughaus- und Ausstellungsstrasse für unterschiedliche Arbeitsanforderungen besondere Arbeitsumfelder geschaffen, sodass für jede Aufgabe eine gute Arbeitsumgebung zur Verfügung steht. Die im Innenhof liegende Cafeteria des Amtes für Jugend und Berufsberatung in der benachbarten Liegenschaft kann durch die Mitarbeitenden der Liegenschaft Ausstellungsstrasse mitgenutzt werden.

Finanzielles

Die Kosten für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung setzen sich wie folgt zusammen (Kostenstand 20. Mai 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2025, Basis 1939):

Tabelle 1: Investitionskosten (Beträge in Franken)

Leistung	Projektierung	Vorgezogene Ausführung	Kosten
10 Bestandesaufnahme	60 000		60 000
51 Bewilligungen, Gebühren	15 000		15 000
52 Vervielfältigungen	85 000	50 000	135 000
59 Honorare (Übergangskonto)	1 120 000	1 215 000	2 335 000
61 Reserve	120 000	135 000	255 000
Total (einschliesslich MWSt)	1 400 000	1 400 000	2 800 000

Für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung des Gebäudes an der Ausstellungsstrasse 80 ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 800 000 gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Finanzierung der Ausgabe erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) 2026–2029 wurden alle Investitionsvorhaben grösser als 4 Mio. Franken priorisiert. Vorhaben mit einer tiefen Bewertung wurden nicht in den KEF 2026–2029 aufgenommen. Im Falle einer Nichtrealisierung bzw. Verzögerung von in den KEF 2026–2029 aufgenommenen Vorhaben können neu gemeldete Vorhaben mit einer Punktbewertung von 5 bis 9 Punkten vorangetrieben werden. Voraussetzung dafür ist, dass für solche Vorhaben innerhalb des laufenden Leistungsgruppenbudgets und in den geplanten Budgets der Folgejahre ausreichende Saldi der Investitionsrechnung zur Verfügung stehen. Das vorliegende Projekt wurde entsprechend seiner Bewertung nicht in den KEF 2026–2029 aufgenommen. Unvorhersehbare Entwicklungen wie Rechtsmittelverfahren führen regelmässig zu Verzögerungen bei den in den KEF aufgenommenen Vorhaben. Um diese Verzögerungen kompensieren zu können, wird mit einer Überplanung gearbeitet. Deshalb kann das vorliegende Projekt nach heutigem Kenntnisstand dennoch weiterverfolgt und innerhalb des Budgetkredits finanziert werden.

Die spätere Durchführung des Vorhabens steht zudem unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert wird.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (in Franken)

2026	2027	2028	2029	2030	Total
900 000	1 700 000	7 500 000	4 500 000	2 900 000	17 500 000

Das gesamte Investitionsvolumen für das Vorhaben wird sich voraussichtlich in der Grössenordnung von rund 18 Mio. Franken bewegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung des Gebäudes an der Ausstellungsstrasse 80 in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 800 000 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:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2025)}$

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli