

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. September 2025

888. Haus zum Rechberg, Teilinstandsetzung äussere Oberflächen und Fenster (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das «Haus zum Rechberg» dient den Parlamentsdiensten als Büro- und Sitzungsgebäude sowie dem Regierungsrat für Empfänge, Tagungen und Sitzungen im repräsentativen Rahmen. Das 1759–1770 erbaute prunkvolle Palais am Hirschengraben 40 in Zürich ist ein Denkmal von nationaler Bedeutung. Es gehört zusammen mit dem Zunfthaus «zur Meisen» zu den bedeutendsten Barockpalais, die auf Zürcher Gebiet geschaffen wurden, und ist Zürichs gewichtigster Profanbau des 18. Jahrhunderts.

Die äusseren Oberflächen sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Dies betrifft gemäss Zustandsanalyse namentlich die Fenster und das Holzwerk. Die Schäden an diesen historischen Bauteilen nehmen laufend zu. Der Fensterrestaurator stellte im Rahmen seiner Analyse fest, dass erhebliche Schäden an der Holzstruktur bestehen. Ein Teil der Fenster und Holzteile sind verfault, vielerorts blättert der Lack. Auch mehrere Fensterläden sind verfault, einzelne davon fielen gar unkontrolliert auf die Strasse. Nachdem 2014 eine Gesamtinstandsetzung des Hauses für rund 13,5 Mio. Franken vorgenommen worden war, traten leider bereits nach kurzer Zeit Schäden an den historischen Fenstern auf. Während mehrerer Jahre wurden verschiedene Analysen, Gutachten und Mängelrügen erstellt. Allerdings konnten aufgrund der komplexen Situation mit mehreren Einflussfaktoren ohne eindeutige Ursache keine umfassenden Ansprüche gegenüber Dritten durchgesetzt werden. Punktuelle Ausbesserungsarbeiten brachten nicht den gewünschten Erfolg.

Für dringende Massnahmen – darunter die Instandsetzung aller Fensterläden – hat das Immobilienamt am 14. Februar 2023 eine Ausgabe von Fr. 450 000 bewilligt. Die wichtigsten Sofortmassnahmen wurden seither umgesetzt. Die vorstehend erwähnten Zustandsanalysen ergaben indes einen deutlich höheren dringenden Handlungsbedarf. Dies führte zur Ausarbeitung des vorliegenden Vorhabens.

Projekt

Nach einer ersten Ausarbeitung des vorliegenden Vorhabens wurden aufgrund der hohen Kosten nochmals Alternativen geprüft. Ein Szenario «Ersatz der Fenster» wurde der aufwendigen «Instandsetzung» gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung zeigte, dass die Instandsetzung deutlich vorteilhafter ist. Sie ist einerseits günstiger als ein vollständiger Ersatz (Nachbau historische Fenster), andererseits auch nachhaltiger.

Alle historischen Winterfenster des Gebäudes sowie ein Teil der Hauptfenster werden instand gesetzt. Dabei geht es um rund 100 Fenster (Fensterrahmen/-flügel). Teilweise müssen verfaulte Holzteile ersetzt werden. Auch an den Dachgauben und Dachgesimsen sind wesentliche Holzreparaturen dringend notwendig. Die vielfach blätternden Farb-anstriche sind umfassend zu erneuern, ebenso der Ölkitt. Dieser ist an vielen Fenstern versprödet oder gerissen.

Die Sandsteinoberflächen sind gemäss Beurteilung eines Restaurators in einem besseren Zustand, sollen indessen im Rahmen der Instandsetzung – wenn ein Fassadengerüst detaillierte Prüfungen erlaubt – ebenfalls punktuell ausgebessert werden. Das gesamte Dach wird seit Jahren laufend unterhalten und ist somit in einem guten Zustand.

Die Arbeiten könnten je nach Nutzerbedürfnissen etappiert über mehrere Jahre erfolgen, gestaffelt nach Priorität. Die am stärksten von Schäden betroffenen Bauteile werden als erste instand gesetzt. Der laufende Betrieb des Hauses muss jederzeit sichergestellt werden.

Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben betragen Fr. 1 501 000 (Stand Kostenvoranschlag 7. Mai 2024; Preisstand 1. April 2024, 1197,2 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf.

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	15 000
2	Gebäude	1 176 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	152 000
6	Reserve	158 000
9	Ausstattung	
Total (einschliesslich MWSt)		1 501 000

Die Finanzierung des Bauprojekts mit Kosten von Fr. 1 501 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. In den Gesamtkosten von Fr. 1 501 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 14. Februar 2023 bewilligten Ausgaben für Sofortmassnahmen von Fr. 450 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Bei den Kosten für die Instandsetzung der äusseren Oberflächen und Fenster handelt es sich um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), da sie zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz nötig sind. Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 501 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Für das Vorhaben sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 Fr. 1 000 000 eingestellt.

Die Kosten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Budget-/Planjahre:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

	bis 2024	2025	2026
Investitionen (in Franken)	450 000	300 000	750 000

Die fehlende Summe von Fr. 51 000 wird innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 43 154. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1			80			
Hochbauten Rohbau 2	1 501 000	100	40	37 525	5 629	43 154
Hochbauten Ausbau			30			
Hochbauten Installationen			30			
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	1 501 000	100		37 525	5 629	43 154

Durch das Vorhaben entstehen keine betrieblichen und personellen Folgekosten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Teilinstandsetzung der äusseren Oberflächen und der Fenster des «Hauses zum Rechberg» in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 501 000 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:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2024)}$

III. Die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 14. Februar 2023 bewilligte Ausgabe von Fr. 450 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli