

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. Januar 2019

24. Liegenschaften, Zollstrasse 20/36, Zürich (Projektierung Gesamtinstandsetzung, gebundene Ausgabe)

A. Ausgangslage

Die Liegenschaft (Kat.-Nrn. IQ3721 und IQ1954) an der Zollstrasse 20/36 in Zürich mit einer gesamten Grundstücksfläche von 2923 m² wurde 2012 erworben, um als Rochadenfläche bei der Instandsetzung der Gebäude der engeren Zentralverwaltung (eZV) genutzt zu werden (RRB Nr. 1292/2012). Das Gebäude wurde Anfang der 80er-Jahre erbaut und ein Grossteil der Gebäudetechnik stammt aus dieser Zeit. Gestützt auf die Verfügung der Baudirektion vom 28. September 2017 wurden, infolge der schlechten klimatischen Verhältnisse und um die Gebrauchstauglichkeit bis zur Gesamtanierung zu wahren, verschiedene Instandsetzungen als Sofortmassnahmen ausgeführt. Die Sofortmassnahmen umfassten den Einbau von zentralen Luftbefeuchtern. Vier Monoblöcke sorgen nun für eine ausreichende Luftfeuchtigkeit, sodass die Arbeitsplätze gemäss Vorgaben des Arbeitsgesetzes weiter betrieben werden können. Das Kühlgerät des Serverraumes wurde ausgetauscht. Weiter musste einer der zwei Heizkessel einschliesslich Regulierung ersetzt werden, der andere Heizkessel wurde im Dezember 2016 ersetzt. Da dieses Haustechnikkonzept veraltet ist, nicht den heutigen Anforderungen gerecht wird und weitere bauliche Unterhaltsrückstände in allen Bereichen vorliegen, muss die Liegenschaft gesamtheitlich instand gesetzt werden. Um den Betrieb langfristig aufrechterhalten zu können, müssen dringend Massnahmen getroffen werden. Es ist eine Gesamtinstandsetzung vorgesehen.

B. Ziele

Ziel der Gesamtinstandsetzung ist ein ausgebautes und flexibles Bürogebäude, das den heutigen Anforderungen eines modernen und anpassungsfähigen Büro- und Dienstleistungsbetriebes gerecht wird.

Da die Räumlichkeiten im Erdgeschoss für kantonale Aufgaben nicht ideal genutzt werden können, sollen Teilflächen an Dritte vermietet werden. Diese Praxis hat sich bereits beim Kasper-Escher-Haus bewährt. Gebäudestruktur und Fassade sollen den Kundenzugang zur Verwaltung sicherstellen und Mietflächen für Drittnutzer ermöglichen. Die Restaurantnutzung an der Zollstrasse 20 soll nach der Instandsetzung weiter-

hin bestehen bleiben. Die bestehende Wohnung soll aufgelöst werden. Solange die Flächen nicht sinnvoll genutzt werden können, sollen die Drittnutzungen bestehen bleiben.

In den Obergeschossen sind Büros mit einer flexiblen Einteilungs- und Nutzungsstruktur (einschliesslich Haustechnik und Medien) geplant. Den Nutzern wird ein breites Spektrum an Möglichkeiten zur Möblierung und Raumunterteilung zur Verfügung gestellt, mit dem bestmöglichen klimatischen Komfort. Die Ausbausysteme müssen für häufige Nutzer- und Mieterwechsel ausgelegt sein. Es soll ausserdem geprüft werden, ob auf den Dachflächen Aussenräume für Mitarbeitende möglich sind.

In den Untergeschossen sind Lager- bzw. Archivräume für das Obergericht zu planen.

Alle Fassaden sollen vollständig ersetzt werden, damit eine nachhaltige, funktionale und energetisch sinnvolle Konstruktion entwickelt und aufgebaut werden kann. Die Gestaltung soll angemessen und zeitgemäss sein sowie in guter architektonischer Qualität auf der neuen städtebaulichen Umgebung entsprechen.

Alle Gebäudetechnikanlagen und -komponenten, wie Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitärinstallationen mit Haupt- und Unterverteilungen sowie Beleuchtung und Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik, müssen von Grund auf ersetzt werden und den heute geltenden Vorschriften und Standards entsprechen. In der Projektierung ist ein Anschluss an das neue Fernwärmenetz zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Die Baumassnahmen sollen ressourcenschonend und schadstoffarm umgesetzt werden. Es muss der Minergie-Standard für Umbauten erfüllt werden. Bauteile, die neu in das Gebäude eingebracht werden, müssen den eco-bau-Vorgaben entsprechen.

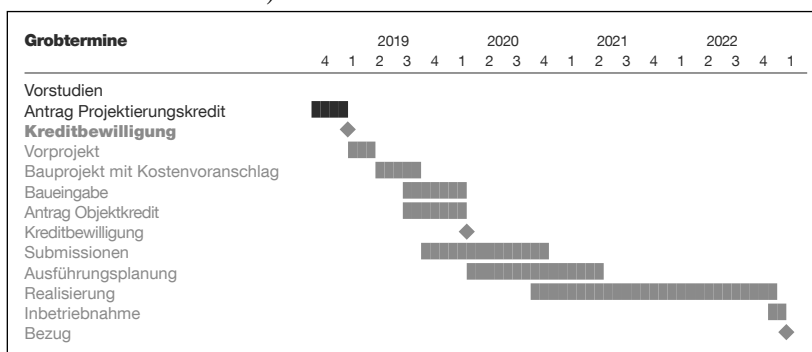
Die heute dem Finanzvermögen zugeordnete Liegenschaft soll längerfristig von der eZV und somit für Verwaltungszwecke genutzt werden. Dazu wird sie ins Verwaltungsvermögen überzuführen sein, wofür der Kantonsrat einen Objektkredit bewilligen muss (vgl. RRB Nr. 1292/2012, Abschnitt F).

C. Bauliche Grundlagen

Die beiden Gebäude (Zollstrasse 20 und 36) sind als Betonkonstruktion zusammengebaut. Sie stehen je auf einem eigenen Grundstück und sind über alle Geschosse durch eine Brandschutzmauer getrennt. In der Brandschutzmauer befinden sich Durchgänge mit Brandschutztüren.

In der Vorstudie werden Gesamtkosten in der Grössenordnung von 36,5 Mio. Franken veranschlagt ($\pm 25\%$, einschliesslich 10% Reserve und MWSt).

Der Terminplan sieht eine Instandsetzung ab Mitte 2020 bis Ende 2022 vor. Von einer etappenweisen Instandsetzung soll abgesehen werden, da dies die Bauzeit verlängern und die Baukosten erhöhen würde. Ausserdem muss das Gebäude vollständig zur Verfügung stehen, um als Rochadeflächen während der Sanierung der Gebäude der eZV dienen zu können. Somit werden für die bestehenden Nutzer (Veterinäramt und Amt für Wirtschaft und Arbeit) neue Standorte zu finden sein.



D. Erforderliche Mittel

Die Kosten für die Projektierung zur Instandsetzung setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung		in Franken
51	Bewilligungen, Gebühren	150 000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	200 000
59	Übergangskonten für Honorare	3640 000
61	Reserve fest / Unvorhergesehenes	410 000
Total einschliesslich MWSt		4 400 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand 4. Oktober 2018, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2018 / 100.2, Basis 2017).

Die Verwendung finanzieller Mittel erfolgt im vorliegenden Fall nicht im Sinne einer Investition zur Werterhaltung der im Finanzvermögen befindlichen Liegenschaft, sondern im Hinblick auf die dauerhafte Nutzbarmachung der Liegenschaft zu Verwaltungszwecken und damit zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Im Sinne einer Vorleistung im Hinblick auf die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ist daher eine Ausgabe gemäss § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen. Der Projektierungskredit wird dementsprechend Teil des dem Kantonsrat zu beantragenden Objektkredits (vgl. RRB Nr. 1292/2012, Abschnitt F) sein.

Für die Projektierung der Instandsetzung ist demzufolge eine gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG gebundene Ausgabe von Fr. 4 400 000 zu bewilligen. Die Kosten gehen zulasten der Erfolgsrechnung des Immobilienamtes, Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg Finanzvermögen, Konto 3130000000, Dienstleistungen Dritter.

Die Ausgaben sind im Budget 2019 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2019–2022 eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung der Instandsetzungsarbeiten der Liegenschaft Zollstrasse 20/36, Zürich, wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 4 400 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg Finanzvermögen, bewilligt.

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 2018)

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli