

Antrag des Regierungsrates vom 24. November 2010

**4745**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredites für den  
Ersatzneubau Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 24. November 2010,

*beschliesst:*

I. Für den Ersatzneubau der Liegenschaft Stampfenbachstrasse 28/30 in Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 11 145 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

Der Kreditbetrag erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen dem Kostenvoranschlag (Preisbasis 22. Oktober 2010) und der Bauausführung.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaft Stampfenbachstrasse 28/30, Zürich, wurde 1882 als bürgerliches Doppelwohnhaus erstellt. 1962 wurde sie vom Kanton Zürich erworben und diente bis März 2007 der kantonalen Zentralverwaltung als Bürogebäude. Die Baute weist einen grossen Instandsetzungsbedarf auf und erfüllt die Anforderungen an moderne Arbeitsflächen nicht mehr. Sie soll durch einen wirtschaftlicheren Neubau

ersetzt werden. Die heutige Arealnutzung wird der sehr guten Lage nicht gerecht; das bestehende Flächenpotenzial wird nur zu etwa 60% genutzt.

In erster Linie sind die Arbeitsstellen in den Liegenschaften der Zentralverwaltung zusammenzuziehen, sofern nicht eine dezentrale Lage aufgrund der zu erfüllenden Aufgaben und der Gebäudestrukturen zwingend notwendig ist.

Am 21. Mai 2008 nahm der Regierungsrat das Vorhaben «Ersatzneubau Stampfenbachstrasse 28/30» zur Kenntnis und gab es für die weitere Bearbeitung frei.

## **2. Projekt Ersatzneubau**

### **a) Zielsetzungen und Vorgehen**

Als Projektzielsetzungen gelten die bestmögliche Nutzung der zentralen wertvollen Lage und die Erstellung eines marktkonformen Ersatzneubaus, der sowohl in gestalterischer als auch energetischer Hinsicht Vorbildcharakter aufweist. Das vorliegende Projekt ging als Sieger eines Wettbewerbsverfahrens hervor. Es setzt dabei im Vergleich zu den übrigen Projekten insbesondere bezüglich der Kriterien der Wirtschaftlichkeit den Massstab.

### **b) Belegung**

Es ist geplant, dass der Ersatzneubau vom Generalsekretariat der Gesundheitsdirektion bezogen wird, das zurzeit Arbeitsflächen in der Mietliegenschaft Obstgartenstrasse Nr. 19/21 in Zürich nutzt. Der heutige Standort in der Mietliegenschaft Obstgartenstrasse Nr. 19/21 steht der Gesundheitsdirektion nur noch bis Frühjahr 2013 zur Verfügung. Diese zeitliche Vorgabe gilt daher als Frist für die Bereitstellung der entsprechenden Ersatzflächen.

### **c) Bauprojekt**

Der als modernes Bürogebäude in Minergie-Eco-Bauweise geplante Ersatzneubau nutzt die baurechtlichen Möglichkeiten bestmöglich aus. Der Bau umfasst fünf Vollgeschosse und zwei teilweise zurückgestaffelte Attikageschosse. Das Gebäude wird durch einen zentralen Eingang direkt von der Stampfenbachstrasse her erschlossen.

Das Vorhaben berücksichtigt die bestehende Topografie des Grundstücks. Die Stützmauer unterhalb der Hochfarbstrasse verbleibt am bestehenden Standort. Die Architektur und die Wahl der Materialien orientieren sich an den bestehenden prägenden Bauten der Umgebung. Der massiv erscheinende Baukörper (Kalksteinplattenfassade) wird dabei durch schlichte Lochfenster durchbrochen. Das Gebäudekonzept und der Ausbaustandard entsprechen einem modernen Bürobau der Privatwirtschaft.

Die um einen zentralen Erschliessungskern angeordneten Büroflächen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität. In den offenen Teambürozonen sind durch den Einbau von Zwischenwänden auch Zellenbüros und Sitzungsräume möglich. Durch den zentral angeordneten Eingang wird das Erdgeschoss in zwei Zonen aufgeteilt. Diese Bereiche sind unabhängig nutzbar, das vorliegende Nutzungskonzept geht einerseits von einer gewerblichen Drittnutzung und andererseits von einem Sitzungszimmerbereich zugunsten der kantonalen Verwaltung aus.

#### **d) Option Minergie-P**

Das Bauvorhaben wurde ursprünglich im Minergie-P-Standard geplant. Die entsprechenden Massnahmen sind nicht wirtschaftlich, weil neben einem um rund 45 m<sup>2</sup> verringerten Nutzflächenangebot (Flächenbedarf Zusatzdämmung) Zusatzkosten von rund Fr. 340 000 anfielen. Die durch das verringerte Flächenangebot bedingten jährlichen «Mindereinnahmen» von rund Fr. 17 400 könnten durch die Energieeinsparungen von jährlich rund Fr. 2500 bei Weitem nicht gedeckt werden. Aus diesen Gründen ist eine Ausführung in Minergie-Bauweise vorgesehen. Die Ausführung in Minergie-P-Bauweise besteht lediglich als Option. Bei einer Ausführung des durch die vorliegende Planung möglichen und optional ausgewiesenen Minergie-P-Eco-Standards liegt der entsprechende Zeitwert um rund Fr. 545 000 unterhalb des wirtschaftlichen Wertes.

#### **e) Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens**

- Beurteilung der Anlagekosten

Der Neubau weist trotz wenig idealer Voraussetzungen hinsichtlich Topografie und Parzellenform, mit 2206 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gegenüber einer Geschossfläche von 3225 m<sup>2</sup>, eine hohe Nutzungseffizienz (Verhältnis Hauptnutzfläche zu Geschossfläche) auf.

Obwohl das Objekt nicht einem Anlage-, sondern einem Betriebszweck dient, wird die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens (Beurteilung der Anlagekosten) aus Gründen seiner Marktfähigkeit mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) beurteilt. Mit an dieser Lage üblichen Mieterträgen ist der jährliche Soll-Mietertrag auf etwa Fr. 850 000 zu veranschlagen. Mit einer markt- und risikokonformen Verzinsung (Diskontsatz) der künftigen Nettoerträge (Free Cashflows) ergibt sich ein Barwert, der über dem heutigen bilanzierten Verkehrswert liegt. Diese dem internen Ertragsatz zugrunde liegende Berechnung zeigt auf, dass die Anlagekosten einschliesslich Land durch den in der Zukunft erbrachten Nutzen (Erträge abzüglich Kosten) einen Mehrwert schaffen und in sich wirtschaftlich sind.

- Beurteilung gegenüber der heutigen Mietlösung

Würde der Kanton die Flächen an der Obstgartenstrasse Nr. 19/21, Zürich, weiterhin mit Jahreskosten von Fr. 768 000 mieten, müsste der Kanton bei einer Barwertbetrachtung (ewige Rente) dafür ein Kapital von rund 21,8 Mio. Franken bereitstellen (Verzinsung gemäss vorstehender Anlagekostenbeurteilung). Dieser Kapitalbereitstellung steht nun die Investition von 14,4 Mio. Franken (einschliesslich Landanteil von rund 3,2 Mio. Franken) gegenüber.

Ein Barwertvergleich der Unterbringung der Nutzungen in einer eigenen neuen Liegenschaft gegenüber einer Mietlösung spricht mit rund 7,4 Mio. Franken zugunsten der Lösung Ersatzneubau.

### 3. Ausgabenbewilligung Bauprojekt

Die Baukosten werden auf 11,145 Mio. Franken (Stand Kostenvoranschlag 22. Oktober 2010, Baukostenindex vom 1. April 2010) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostenaufgliederung nach Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	763 800
2	Gebäude	9 179 100
3	Betriebseinrichtung	160 000
4	Umgebung	114 500
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	325 900
6	Reserve	389 300
9	Ausstattung	212 400
<b>Total (einschliesslich 8% Mehrwertsteuer)</b>		<b>11 145 000</b>

Die Bewilligung der Ausgabe von Fr. 11 145 000 (Preisbasis 22. Oktober 2010) hat durch einen Verpflichtungskredit des Kantonsrates als neue Ausgabe im Sinne von §§ 36 Abs. 1 und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 lit. a der Kantonsverfassung (KV, LS 101) mit der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder (Ausgabenbremse) zu erfolgen. Die Kreditbewilligung untersteht zudem dem fakultativen Referendum (Art. 33 Abs. 1 lit. d Ziff. 1 KV).

Die Ausgabe von Fr. 10 985 000 für den Grundausbau und den allgemeinen Mieterausbau geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, Konto Nr. 5040 0 00000, Hochbauten, und 5060 0 00000, Mobilien Ausstattung. Die Ausgabe von Fr. 160 000 für den nutzerspezifischen Spezialausbau geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 6000, Steuerung Gesundheitsversorgung, Konto Nr. 5040 0 00000, Hochbauten. Das Projekt ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge zum KEF 2011–2014, die Investition ist im KEF 2011–2014 eingestellt.

Tabelle 2: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Anteil in %	Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr Fr.		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
Hochbauten Rohbau 1	4 220 800	37,9	80	52 760	63 310	116 070
Hochbauten Rohbau 2	1 303 500	11,7	40	32 590	19 550	52 140
Hochbauten Ausbau	2 255 200	20,2	30	75 170	33 830	109 000
Hochbauten Installationen	3 153 100	28,3	30	105 105	47 295	152 400
Ausstattung, Mobilien	212 400	1,9	10	21 240	3 190	24 430
<b>Total Gebäude</b>	<b>11 145 000</b>	<b>100</b>		<b>286 865</b>	<b>167 175</b>	<b>454 040</b>
Grundstück	3 230 000			0	96 900	96 900
<b>Gesamttotal</b>	<b>14 375 000</b>			<b>286 865</b>	<b>264 075</b>	<b>550 940</b>

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 11 145 000 betragen jährlich Fr. 454 040. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und den kalkulatorischen Zinsen von 3% pro Jahr. Die Zinskosten für das Grundstück betragen jährlich Fr. 96 900. Personelle Folgekosten fallen keine an.

**4. Antrag**

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von Fr. 11 145 000 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:  
Hollenstein

Der Staatsschreiber:  
Husi