

#### **4. Objektkredit für die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, Zürich, in das Verwaltungsvermögen**

Antrag des Regierungsrates vom 16. November 2022 und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 27. Februar 2024

Vorlage 5873 (*Ausgabenbremse*)

*Ratspräsidentin Sylvie Matter*: Ziffer römisch I untersteht der Ausgabenbremse.

*Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB)*: Beim zweiten Objekt, das wir an diesem Morgen besprechen, handelt es sich mit Baujahr 1994 um eine jüngere Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 88, mitten in Zürich. Sie befindet sich als Teil des Finanzvermögens seit 2012 im Eigentum des Kantons Zürich, der hier vier Geschosse für unterschiedliche Zwischennutzungen ausgeschieden hat und ein Stockwerk dem direkt angrenzenden Mittelschul- und Berufsbildungsamt, MBA, zur Verfügung stellt. Das Gebäude soll umgebaut und für die weitere Nutzung teilinstand gesetzt werden, und nach den Bauarbeiten soll die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung, AJB, einziehen. Damit dieses Projekt umgesetzt und dauerhaft vom AJB genutzt werden kann, ist eine Übertragung des Grundstücks vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen notwendig.

Die Kommission für Planung und Bau hat auch diese Vorlage an vier Sitzungen geprüft und wir wurden zufriedenstellend von der Baudirektion informiert. Aus übergeordneter Sicht ausschlaggebend für den Objektkredit für die Übertragung sind folgende Punkte: Das AJB in Oerlikon hat ein gewisses Wachstum, das in den gemieteten Räumen nicht mehr zu bewältigen ist. Weil das AJB die Mietliegenschaft verlassen kann, kommt es zu einer Reduktion der Anmietflächen, ein kantonsrätlicher Auftrag und Teil der Immobilienstrategie, wonach Eigentum vor Anmietung angestrebt wird. Überdies werden auch Synergiepotenziale mit dem benachbarten MBA aktiviert. So wird es einen gemeinsamen Empfang, eine gemeinsame Cafeteria und Beratungszimmer geben, die gemeinsam genutzt werden. Als letzten Punkt möchte ich erwähnen, dass mit und nach dieser Sanierung das Konzept der sogenannten neuen Bürowelt mit unterschiedlichen Arbeits- und Rückzugszonen und einer hohen Flächeneffizienz pro Arbeitsplatz umgesetzt werden kann.

Für diese Instandsetzung der Liegenschaft, sowohl was den Bau wie auch was die zeitgemässe Nutzung angeht, hat der Regierungsrat, gestützt auf die Paragraphen 36 litera b und 37 Absatz 2 litera b CRG (*Gesetz über Controlling und Rechnungslegung*) eine gebundene Ausgabe von etwas mehr als 20 Millionen Franken bewilligt. Diese Ausgabenbewilligung untersteht aber unter dem Vorbehalt der Bewilligung des vorliegenden Objektkredits für die Übertragung der Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen. Bei der Übertragung der Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen von knapp 37 Millionen Franken handelt es sich indes um eine neue Ausgabe im Sinne von Paragraf 37 Absatz 1 CRG. Dafür ist der

Teilprotokoll – Kantonsrat, 51. KR-Sitzung vom 22. April 2024

Kantonsrat zuständig und der Kredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder.

Noch ein Wort zur Bewertungsgrundlage: Im Jahre 2012 hatte der Kanton 19,4 Millionen Franken für die Liegenschaft bezahlt. Weil sie vermietet war und deshalb im Finanzvermögen geführt werden musste, gab es eine Erstbewertung nach Marktwert, was zu einer Aufwertung auf 27 Millionen Franken führte. Zwei weitere Bewertungen 2015 und 2019 führten schliesslich zu dem heutigen Betrag von 36,9 Millionen Franken. Mit diesem Betrag soll das Gebäude nun in das Verwaltungsvermögen überführt werden.

Innerhalb der KPB wurden indes mehrheitlich – nicht ausschliesslich – Fragen zum geplanten Umbau und weniger zur Übertragung des Gebäudes vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen diskutiert. Es ging vor allem um Fragen zur Kreislaufwirtschaft und zur Suffizienz von Nasszellen in diesem Zusammenhang. Und es ist ja vonseiten der Projektverantwortlichen geplant, dass möglichst viele Teile wiederverwendet werden können. Dies hatte die KPB explizit begrüsst, ebenfalls den Rückbau im Innern, der wegen der heute gegebenen Kleinteiligkeit der Büroräumlichkeiten notwendig ist. Damit kann das Gebäude instand gestellt und einer modernen Nutzung zugeführt werden. Und wie gesagt, mit dem Umzug des AJB nach dem Umbau kann die Mietfläche in Oerlikon reduziert werden.

Die Kommission für Planung und Bau beantragt daher dem Kantonsrat einstimmig, den Objektkredit von knapp 37 Millionen Franken für die Übertragung der Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 88 in Zürich in das Verwaltungsvermögen zu genehmigen.

*Walter Honegger (SVP, Wald):* Die SVP wird dieser Finanzübertragung zustimmen, da dieses Gebäude nach der Sanierung durch die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung genutzt werden wird und es aus unserer Sicht sicher ein sinnvoller Schritt ist. Was wir als unglücklich betrachten, ist die Tatsache, dass das eigentlich noch junge Gebäude mit Jahrgang 1994 für 20 Millionen Franken renoviert werden wird, wenn man sich vor Augen führt, dass das Gebäude vor 12 Jahren durch den Kanton für 19 Millionen gekauft wurde und jetzt eben eine Sanierung mit 20 Millionen Franken durchgeführt werden soll. Dies stimmt uns doch ziemlich nachdenklich, gerade wenn man bedenkt, dass an der kompletten Tragstruktur des Gebäudes nur minimale Anpassungen vorgenommen werden müssen. Ebenso sind nur geringfügige Änderungen an der Fassade notwendig, wobei dort die Fenster infolge des Minergie-Standards ersetzt werden müssen. Wenn man aber bedenkt, dass dies eigene Vorgaben des Kantons sind, kann man sich schon fragen, warum wir uns selber mit solchen Zwängen kasteien. Nun, das steht ja nicht zur Debatte, da der Regierungsrat dies in eigener Kompetenz als gebundene Ausgabe entschieden hat.

Die SVP stimmt der Finanzübertrag in der Höhe von knapp 37 Millionen Franken zu. Danke.

*Andrew Katumba (SP, Zürich):* Auch die SP stimmt dieser Vorlage ohne Wenn und Aber zu. Die Liegenschaft, die – wir haben es gehört – seit 2012 im Besitz

des Kantons ist, spielt eine zentrale Rolle in der räumlichen Planung und Nutzung der Kantonsverwaltung. Wichtig dabei zu erwähnen ist: Die Liegenschaft befindet sich im Kreis 5, also in der Nähe des Bahnhofs, ist für die Mitarbeitenden des Kantons wirklich zentral gelegen. Dies hat seinen Preis, wie wir auch dieser Wertsteigerung seit 1994 entnehmen konnten. Das ist immer sehr interessant festzustellen, wie das ist, wenn wir Gebäudeteile vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen verschieben oder umgekehrt, was dann in diesen wenigen Jahren geschieht. Das ist ein Abbild der Immobilienentwicklung auch im Kanton Zürich und insbesondere in der Stadt.

Die Entscheidung, die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung, AJB, an die Ausstellungsstrasse 88 zu verlegen, ist ein wichtiger Schritt zur Reduzierung von Mietflächen und aber auch zur Optimierung des Betriebes. Durch den Umzug des AJB zum direkt angrenzenden Mittelschul- und Berufsbildungsamt, MBA, ergeben sich Synergien im Bereich der Berufsberatung und Berufsbildung.

Wir haben es gehört, die gebäudetechnischen Installationen entsprechen nicht mehr den geltenden Vorschriften und heutigen Standards und müssen daher erneuert werden. Das kostet, auch wenn dies für einige Parteien ein Ärgernis darstellt. Dazu gehört, dass auch die Lifte und die Elektroinstallationen ersetzt werden müssen, um den geltenden Brandschutzanforderungen gerecht zu werden. Das Investitionsvolumen für die Instandsetzung wurde sorgfältig geprüft, um sicherzustellen, dass die Kosten im Rahmen bleiben. Der Vergleich mit ähnlichen Projekten in der Stadt Zürich zeigt, dass die Kosten für die Instandsetzung der Liegenschaft im angemessenen Bereich liegen. Umbauen kostet, auch wenn es nur einige Jahre her ist. Die Gebäudehülle wird wieder instand gesetzt und die Fenster werden ersetzt, um den sommerlichen Wärmeschutz und die Energieeffizienz zu verbessern. Darüber hinaus wird eine Fotovoltaikanlage installiert, um diese erneuerbare Energie zu nutzen und die Biodiversität zu fördern. Hier von einem typischen «Zürcher Finish» zu sprechen, wäre vermessen.

Das offene Raumkonzept wird flexibel gestaltet, um den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerecht zu werden, ganz nach dem Konzept der Bürobedarfsplanung, die wir eben vorhin beraten haben (*KR-Nr. 253b/2021*). Mit einer sehr hohen Flächeneffizienz wird eine zeitgemässe Arbeitsumgebung geschaffen, die eine effizientere Arbeitsplatzgestaltung und flexiblere Arbeitszeiten ermöglicht.

Ich komme zum Schluss: Insgesamt ist die Vorlage eine verhältnismässige Massnahme zur Optimierung des Kantonsvermögens und zur Schaffung einer modernen und effizienten Arbeitsumgebung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kantons Zürich. Die SP stimmt der Übertragung ins Verwaltungsvermögen und somit auch indirekt dem Objektkredit für die Instandsetzung zu. Besten Dank.

*Stephan Weber (FDP, Wetzikon):* Wir beschliessen heute die Übertragung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, dies zum Buchwert von 36,9 Millionen Franken. In der Kommission haben wir hauptsächlich über den bereits vom Regierungsrat als gebundene Ausgabe bewilligten

Baukredit diskutiert. Die Liegenschaft ist grundsätzlich solid und dauerhaft gebaut, verfügt über eine gute Bausubstanz. Bezüglich der Nachhaltigkeit wird in diesem Projekt unter anderem die Wiederverwendung von Bauteilen angestrebt. So sollen auch Sanitärapparate, Sanitärarmaturen wiederverwendet werden. Dieser Punkt hat mich genauer interessiert, sind doch die Nasszellen in einem guten Zustand und das Leitungsnetz noch nicht sanierungsbedürftig. Dabei kam ein grundsätzlicher Interessenskonflikt zutage, der einer nachhaltigen Bauweise zuwiderläuft. Auf die Frage, weshalb die WC-Anlagen total erneuert werden müssen, wurde dies mit folgenden Anforderungskriterien begründet: Vom SECO (*Staatssekretariat für Wirtschaft*) geforderte Anzahl WC, einblickfreie seitliche WC-Zugänge, Putzraum gemäss Anforderung IMA (*Immobilienamt*), EDV-Raum gemäss Anforderungen AFI (*Amt für Informatik*). Dies sind keine Baugesetze oder Verordnungen, sondern schlicht Richtlinien von Ämtern. Wir reissen also in einem Umbau gut erhaltene Nasszellenkerne heraus, um den Anforderungen wie in einem Neubau gerecht zu werden. Bei dieser Ausgangslage erscheint die Wiederverwendung von Bauteilen beinahe ironisch. Verstehen Sie mich bitte nicht falsch, ich begrüsse es, dass die Baudirektion die Wiederverwendung von Bauteilen anstrebt. Wenn wir aber ernsthaft ökologisch und finanziell nachhaltig bauen wollen, müssen wir speziell bei Umbauten auch den Anforderungskatalog bezüglich Verhältnismässigkeit kritisch hinterfragen. Hier ist die Baudirektion gefordert, ihren Projektleitern entsprechende Instruktionen auf dem Weg zu geben. Ich appelliere für mehr Kompromissbereitschaft anstelle Totalersatz bei Bauprojekten im Bestand. So können wir effektiv ökologisch verträgliche und finanziell sparsame –eben nachhaltige – Bauprojekte umsetzen. Dieser Grundsatz gilt generell, so im Kleinen, wie bei diesen Nasszellenkernen, aber auch für gesamte Gebäudestrukturen. Ein kleinerer Exkurs ins Detail zeigt, dass es noch Luft nach oben gibt, was uns alle motivieren darf.

Gesamtheitlich stimmt die FDP-Fraktion der Vorlage zu.

*Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich):* Die Liegenschaft an der Ausstellungsstrasse 88 in Zürich ist noch relativ jung, wurde sie doch erst 1994 erbaut. Seit 2012 ist sie im Eigentum des Kantons Zürich. Nach der Realisierung des vorliegenden Projektes, wir haben es bereits gehört, soll das AJB an die Ausstellungsstrasse ziehen, womit ein Beitrag zur Reduktion von Mietflächen geleistet wird. Der Umzug zum direkt angrenzenden Mittelschul- und Berufsbildungsamt bietet Synergien im Bereich der Berufsberatung und Berufsbildung. So soll die Liegenschaft neu in das Verwaltungsvermögen überführt werden, da es der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient. Die Massnahmen an der Gebäudehülle umfassen den Ersatz der Fenster aufgrund deren Alters und um Verbesserungen im Bereich des sommerlichen Wärmeschutzes und des Energieverbrauchs zu erreichen. Auch im Inneren des Gebäudes werden Massnahmen umgesetzt, zum Beispiel im Bereich der Sanitäreinrichtungen, die unserer Meinung nach jedoch zu umfassend und verfrüht sind. Mit Kompromissen in der Nutzung könnte auf diese unnötige und kostspielige Eingriffstiefe reagiert werden. Um suffizient zu bauen, muss bei der Bestellung der jeweiligen Dienstabteilung angefangen werden.

Insgesamt begrüßen wir die flächeneffiziente und flexible Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Instandsetzungsmassnahmen an der noch jungen Bausubstanz in Anbetracht der neuen Nutzung erachten wir jedoch als zu umfassend. Leider sind in grossem Masse die behördlichen Anforderungen, insbesondere von Seite UGZ (*Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich*) der Stadt Zürich, die Treiber dieser baulichen Massnahmen und können nicht nicht umgesetzt werden. Das ist insbesondere im Bereich der Haustechnik nicht suffizient. In anderen Ländern würde man sich ob diesen Massnahmen in solch einem jungen Gebäude ungläubig die Augen reiben. So muss je nach Standort und Bauprojekt ein Abweichen von Standards möglich sein.

Wir stimmen der Übertragung des Objektes ins Verwaltungsvermögen und somit indirekt dem Objektkredit zu. Besten Dank.

*Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen):* Wir Grünen stimmen dem Umbau und der Instandsetzung des Bürogebäudes an der Ausstellungsstrasse ebenfalls zu, also insbesondere dem Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Das Gebäude erfüllt nach der Sanierung die neuen Anforderungen an die Nachhaltigkeit Minergie für Modernisierungen und den Büroflächenstandard. Die Totalsanierung nach nur 30 Jahren ist aber nötig, wenn die neuen Standards eingehalten werden sollen, und dafür setzen wir uns ein. Soll beispielsweise der Büroflächenstandard nicht eingehalten werden, damit es billiger wird? Also da haben wir natürlich verschiedene Kriterien, die eingehalten werden müssen, und die Sanierung ist sicher die bessere Option. Wir hoffen aber, dass bis zur nächsten Totalsanierung mehr als 30 Jahre vergehen und diese Flexibilität der neuen Raumaufteilung so gross ist, dass auch veränderte Anforderungen an die Bürowelt mit weniger tiefgreifenden Umbauten möglich sind. Wir stimmen zu.

*Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch):* Der Instandstellung des Gebäudes sowie der erneuten Nutzung durch die kantonale Verwaltung stimmt die KPB einstimmig zu. Sie ist der Ansicht, dass die geplanten Umbauten sinnvoll sind. Die offenen Fragen während der Präsentationsphase konnten schlussendlich befriedigend beantwortet werden. Die Kreislaufwirtschaft und Suffizienz gaben speziell zu reden. Die Liegenschaft ist seit einigen Jahren im Eigentum des Kantons und bis anhin dem Finanzvermögen zugeteilt. Seit 2019 nutzt der Kanton einige Geschosse für unterschiedliche Zwischennutzungen. Das Obergeschoss wird derzeit in Ergänzung zum direkt angrenzenden Gebäude durch das Mittelschul- und Berufsbildungsamt genutzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung in die Ausstellungsstrasse 88 einziehen, womit ein Beitrag zur Reduktion von Mietflächen geleistet wird; wir begrüßen ja Eigentum vor Miete. Der Umzug zum direkt angrenzenden MBA bietet Synergien im Bereich der Berufsberatung und Berufsbildung. Der gemeinsame Empfang sowie die gemeinsame Cafeteria tragen ebenso zur Optimierung des Betriebs bei.

Die Präsidentin der KPB hat bereits ausführlich die finanziellen Aspekte erläutert und die Mitte begrüsst die Übertragung in das Verwaltungsvermögen und genehmigt den Antrag der Regierung über den Objektkredit. Herzlichen Dank.

*Judith Anna Stofer (AL, Dübendorf):* Der Umzug des AJB an die Aufstellungsstrasse 88 ist sehr sinnvoll, ist vor allem bildungspolitisch sinnvoll, denn im Kreis 5, in der unmittelbaren Nachbarschaft, befindet sich einer der Berufsbildung-Hotspots des Kantons Zürich. Im gleichen Gebäude ist auch das MBA untergebracht und aus diesen Gründen, weil es wirklich bildungspolitisch sehr sinnvoll ist, wird die Alternative Liste den Objektkredit bewilligen. Besten Dank.

*Regierungsrat Martin Neukom:* Im Jahr 2012 hat der Kanton das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 88 der Stadt Zürich abgekauft. Aktuell wird das Gebäude durch unterschiedliche Zwischennutzungen genutzt und nun soll es saniert und neu für die Zentralverwaltung des Amtes für Jugend und Berufsberatung der Bildungsdirektion verwendet werden. Der Büroflächenstandard wird eingehalten, ja sogar unterschritten. Wir sprechen von 10,4 Quadratmetern pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter, das heisst gesamthaft hat es 190 Arbeitsplätze, die Platz bieten für 240 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Instandsetzung selber kostet 20 Millionen Franken und wurde, wie erwähnt, bereits durch die Regierung als gebundene Ausgaben bewilligt. Weiter muss aber dieses Gebäude, damit wir es nutzen dürfen, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen transferiert werden; dies zu einem aktuellen Preis von 37 Millionen Franken. Im eigentlichen Sinne fliesst kein Geld, denn wir besitzen das Gebäude schon, es ist bereits in unseren Büchern. Es ist also bloss eine Ausgabe in der Buchhaltung.

Im Namen des Regierungsrates beantrage ich Ihnen, dieser Verschiebung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zuzustimmen. Besten Dank.

*Eintreten*

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

*Detailberatung*

*Titel und Ingress*

I.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

*Ratspräsidentin Sylvie Matter:* Nun stellen wir fest, ob das Quorum der Ausgabenbremse erreicht wird. Der Rat besteht zurzeit aus 180 Mitgliedern. Deshalb braucht es mindestens 91 Stimmen. Kommen weniger als 91 Stimmen zustande, ist der Antrag abgelehnt.

*Abstimmung*

**Für Ziffer I der Vorlage 5873 stimmen 162 Ratsmitglieder.** Damit ist das erforderliche Quorum der Ausgabenbremse erreicht worden.

*II.–V.*

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.