

## **6. Objektkredit für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaften Zollstrasse 20/36, Zürich**

Antrag des Regierungsrates vom 14. April 2021 und gleichlautender Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 15. November 2021

Vorlage 5703 (*Ausgabenbremse*)

*Ratspräsident Benno Scherrer:* Ziffer I der Vorlage untersteht der Ausgabenbremse.

*Andrew Katumba (SP, Zürich), Präsident der Kommission für Planung und Bau (KPB):* Mit der Vorlage 5703 beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat die Bewilligung eines Objektkredits in der Höhe von 69,48 Millionen Franken für die Instandsetzung der beiden Liegenschaften an der Zollstrasse 20 und 36 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe 8750. Von den veranschlagten Gesamtkosten von 119,72 Millionen Franken entfallen 53,24 Millionen Franken auf die Instandstellung und 66,48 Millionen Franken auf den Übertrag der Liegenschaften vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen. Bereits im Jahr 2012 erwarb der Kanton die beiden Liegenschaften Zollstrasse 20 und 36, nicht zuletzt auch wegen der Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof. Der Kauf erfolgte damals hauptsächlich als strategischer Landerwerb für die langfristige Auflösung von Anmiete zugunsten von Eigentum gemäss dem Leitsatz der kantonalen Immobilienstrategie «Eigentum vor Miete». Während der Gesamtinstandsetzung der engeren Zentralverwaltung, oder jetzt eben kurz eZV, sollen die Liegenschaften an der Zollstrasse primär als Rochadefläche eingesetzt werden. Schon damals, also vor neun Jahren, beim Erwerb der beiden Liegenschaften stand die Absicht dahinter, die Gebäude künftig als Rochadefläche zu nutzen, wenn die eZV dereinst einer Gesamtsanierung unterzogen wird.

Die Gebäude der eZV umfassen die Liegenschaften Walcheplatz 1, Walcheplatz 2, den Walcheturm, Neumühlequai 8 und 10 sowie die Liegenschaften an der Stampfenbachstrasse 12 und 14. Um die umfangreichen Bauarbeiten bei laufendem Betrieb durchzuführen, braucht es in der Nähe der engeren Zentralverwaltung entsprechende Ersatzflächen, die nun mit der heute zu behandelnden Vorlage bereitgestellt werden sollen. Es ist aber hier explizit nochmals festzuhalten, dass für die umfangreichen Sanierungsarbeiten voraussichtlich noch weitere Rochadeflächen benötigt werden. Wo diese dereinst beschafft werden müssen, ist noch Gegenstand von laufenden Abklärungen.

Der Beginn der eigentlichen Bauarbeiten an der engeren Zentralverwaltung ist ab dem Jahr 2024 geplant. Bis dann müssen die Liegenschaften an der Zollstrasse instandgesetzt und die notwendigen Rochadeflächen bereitgestellt werden. Nach der Nutzung als Rochadefläche, die vermutlich rund 10 bis 15 Jahre dauern wird, sollen die Liegenschaften weiterhin der kantonalen Verwaltung zur Verfügung stehen.

In der vorberatenden Kommission für Planung und Bau war die Instandsetzung der Liegenschaften an der Zollstrasse grundsätzlich unbestritten. Hingegen sorgte der sich nun immer konkreter abzeichnende Gesamtinstandsetzungsbedarf der eZV für viel Diskussionsstoff und zahlreiche Fragen. Vielleicht hören wir nachfolgend noch weitere Kommentare hierzu. Eine Minderheit der Kommission stellt grundsätzlich die Frage, ob kantonale Verwaltungseinheiten nicht dezentralisiert werden sollen. In der Antwort auf die Anfrage Kantonsratsnummer 370/2018 hält der Regierungsrat am Grundsatz fest, dass die bestehende Konzentration eines grossen Teils der Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung in der Nähe des Zürcher Hauptbahnhofs grosse betriebliche Vorteile aufweist. Sie ermöglicht kurze Wege, erleichtert damit die Zusammenarbeit innerhalb und zwischen den Teams und Verwaltungseinheiten und stellt die gute Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kundinnen und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr sicher.

Im Namen der einstimmigen KPB beantrage ich Ihnen, der Vorlage 5703 und damit dem Objektkredit für die Instandsetzung der genannten Liegenschaften zuzustimmen. Besten Dank.

*Hans Egli (EDU, Steinmaur):* Im Sinne von Werterhaltung des Gebäudeparks hat dieses Gebäude eine energetische Sanierung nötig. Das sanierte Gebäude wird danach, wir haben es bereits gehört, als Rochadefläche während der Sanierung des Kaspar-Escher-Hauses benötigt. Das flexible Bürokonzept mit der Aufhebung der klassischen Gänge ermöglicht eine Senkung der Nutzfläche pro Arbeitsplatz von 16 Quadratmeter auf 13,7 Quadratmeter. Oder anders ausgedrückt: Es steigt in dieser Liegenschaft die Anzahl der Arbeitsplätze von 300 auf 350. Das ist nicht schlecht, aber das ist zu wenig. Die Gesundheitsdirektion weist für Ihre Liegenschaften einen Flächenbedarf von 12,12 Quadratmeter pro Arbeitsplatz aus. Das ist aus unserer Sicht der Minimalanspruch an einen modernen Arbeitsplatz. Im Laufe der Diskussion über Flächenstandards am Arbeitsplatz wurde von uns moniert, dass seit 2005 keine neuen Flächenstandards beschlossen wurden. Die Digitalisierung, das Home-Office, vermehrte Teilzeitarbeit, eine zusätzliche Ferienwoche führten dazu, dass die Arbeitnehmer viel weniger an ihrem festen Arbeitsplatz anwesend sind. Selbst bei einem 100-Prozent-Pensum ist ein Arbeitnehmer nur 70 Prozent am Arbeitsplatz anwesend, beim 50-Prozent-Pensum nur 35 Prozent und so weiter. Als logische Konsequenz müssen die Büroflächenstandards nach unten korrigiert und neue Konzepte eingeführt werden. Statt dass die Regierung bereits zum bestehenden Objektkredit nun neue Flächenstandards beschlossen hat, wird nun eine Potenzialanalyse in Auftrag gegeben. Statt eine schnelle Biene ist nun eine langsame Schnecke am Werk, denn das Postulat (*KR-Nr. 245/2016*) betreffend Flächenstandards in der kantonalen Verwaltung ist bereits vor fünf Jahren überwiesen worden. Und der Regierungsrat – Sie glauben es nicht – will es jetzt bereits als erledigt abschreiben.

Die SVP/EDU-Fraktion fordert im Sinne der Nachhaltigkeit mehr Flächeneffizienz, bessere Auslastung von Flächen, Nutzung von Synergiepotenzial, damit im Resultat schlussendlich die Arbeitsplätze besser genutzt werden können. Aus ökologischer Sicht muss auch für den Baudirektor (*Regierungsrat Martin Neukom*),

dessen erklärtes Ziel ja die Verminderung von Treibhausgasen und die Senkung der CO<sub>2</sub>-Belastung ist, ein grosses Interesse an der besseren Nutzung von Arbeitsplätzen bestehen, sodass das Legislaturziel des Baudirektors nicht nur ein Lippenbekenntnis bleibt, sondern ein Tatbeweis folgt. Wir von der SVP/EDU-Fraktion sind gerne bereit, dem Baudirektor weitere Unterstützung für seine Ziele zu gewähren. Wie eingangs erwähnt wird die SVP/EDU-Fraktion diesem Kredit zustimmen. Danke.

*Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal):* Die Instandsetzung des Geschäftshauses Zollstrasse ist günstig für das Grossvorhaben «Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude der eZV» und darüber hinaus. Der Erwerb der Liegenschaften an der Zollstrasse 20/36 ist aus drei wesentlichen Gründen vorteilhaft für die verschiedenen Bedürfnisse der engeren Zentralverwaltung. Erstens: Die Lage ist zentral, optimal am ÖV angebunden. Zweitens: Das aus den 80er-Jahren stammende Gebäude muss gesamthaft erneuert, bis auf den Rohbau zurückgebaut werden. Die sanierte Liegenschaft eignet sich ideal als flexible Rochadefläche während der Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der eZV. Dieses Projekt wird 10 bis 15 Jahre dauern. Drittens: Danach stehen die Liegenschaften weiterhin der kantonalen Verwaltung zur Verfügung. Der Erwerb und die Gesamterneuerung ermöglichen, bestehende Mieten aufzulösen. Die SP unterstützt die Strategie «Kaufen statt Mieten», wir stimmen dem Objektkredit zu. Danke.

*Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich):* Es handelt sich um eine Liegenschaft an bester Lage in der Stadt Zürich. Es wurde vorher bereits erwähnt, die Liegenschaft wird umgebaut für Rochadefläche, damit die engere Zentralverwaltung saniert werden kann, und die Liegenschaft wird längerfristig in die Verwaltung integriert und zur Verfügung gestellt. Dass die engere Zentralverwaltung saniert werden muss, ist klar. Und damit der laufende Betrieb auch während der Sanierung aufrechterhalten werden kann, braucht es eben diese Rochadefläche. Es macht daher in diesem Fall keinen Sinn, die dafür benötigte Liegenschaft auf der grünen Wiese neu zu planen, wenn man bereits seit 2012 im Besitz dieser Liegenschaft ist, die nicht weit von den zu sanierenden Gebäuden entfernt ist. Wenn es um den Kauf einer neuen Liegenschaft gehen würde, dann müsste die Frage gestellt und geprüft werden, ob ein Gebäude ausserhalb der Stadt Sinn macht oder nicht. Der Plan – und das ist für uns auch wichtig – ist ja nicht, dass neue Arbeitsplätze geschaffen werden, nur weil ein neues Gebäude erstellt wird, sondern dass die alten Arbeitsplätze während der Sanierung umplatziert werden, eben an die Zollstrasse. Wir werden daher weiterhin auch ein Augenmerk auf das Stellenwachstum werfen. Es spricht somit nichts gegen die Sanierung der Zollstrasse. Die FDP wird dem Objektkredit denn auch zustimmen, aber ich möchte es nicht unterlassen, auf einige Punkte, die uns wichtig erscheinen, hinzuweisen. Den Ausführungen von Hans Egli zu den Flächenstandards kann ich vollumfänglich zustimmen. Weiter, das Mobiliar: Es ist zu erwähnen, dass nicht immer alles neu möbliert werden muss.

bestehendes Mobiliar kann und soll an einem anderen Ort wiederverwendet werden. Für die Zollstrasse sind 4,6 Millionen Franken budgetiert, 3,2 Millionen allein für die Möbel. Das Prinzip des Re-Use wird bereits im privaten Baubereich beachtet und erfüllt, und wir erwarten auch hier vom Kanton eine Vorbildfunktion. Und in diesem Sinn werden wir auch einen Vorstoss einreichen. Interessant ist auch, dass der Kanton als Bauherr bei der Fassadengestaltung weder auf Fotovoltaik-Elemente noch auf Fassadenbegrünung setzt. Was private Bauherren unabhängig von einer Wirtschaftlichkeit machen, verpasst hier der Kanton; auch kein gutes Vorbild. Beim Begrünungsplan hat der Kanton die Komplexität der – Zitat – «aufwendigen Koordination von Vorgaben, Auflagen und Anforderungen, unter anderem seitens Grün Stadt Zürich, Feuerpolizei, Sicherheitsplanung, Fassadenplanung und Facility-Management» erfahren. Es wäre schön, wenn das Bewilligungsverfahren allgemein und für alle vereinfacht werden könnte. Auch an diesem Thema bleiben wir dran. Dann hat die Liegenschaft 80 Einstellplätze, welche nicht alle vom Kanton genutzt werden. Heute Nachmittag findet der Urban Innovation Day statt. Dort stellen Start-ups wie «ShareP» und «Peter Park» innovative Lösungen vor, wie digitales Parkraum-Management funktioniert und wie das volle Potenzial ausgenutzt werden kann. So könnte auch die Nachbarschaft von den freien Parkplätzen profitieren. Es wäre schön, wenn der Kanton dies prüfte.

Trotz dieser Bemerkungen, Wünsche und Kritikpunkte stimmen wir dem Objektkredit zu und behalten die erwähnten Themen weiterhin im Fokus.

*Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich):* Wir haben es gehört, in den nächsten Jahren werden mehrere kantonale Gebäude erneuert und in Stand gesetzt und das Gebäude an der Zollstrasse 20/36 wird als Rochadefläche genutzt. Bevor es seine Funktion aufnehmen kann, muss es totalsaniert werden. Da am heutigen Gebäude energetische Mängel bestehen, kann dies umfassend behoben werden. Die Grundausstattung danach ist so geplant, dass bei der Aufteilung der Büroflächen und der Möblierung eine grosse Flexibilität möglich ist. Unabhängig also von Direktionen, Ämtern, Abteilungen und Teams, die vorübergehend einziehen werden, kann auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und den Platzbedarf eingegangen werden. Auf dem Dach des Gebäudes ist eine maximal ausgelegte Fotovoltaik-Anlage geplant, die aufgrund des hohen Eigenverbrauchsanteils wirtschaftlich ist. Gleichzeitig wird das Dach extensiv begrünt. Begrünt wird auch der Aussenraum. Bäume und weitere Gehölze geben neben Schatten und Biodiversität inmitten der Stadt dem Gebäude auch ein sympathisches Aussehen. Im Hof sind ausreichend Veloabstellplätze geplant und in der Tiefgarage entstehen zehn Ladestationen für Elektrofahrzeuge. In den Jahren 2026 bis 2031 sollen die Gebäude zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Das Gebäude soll aber nicht nur Rochadefläche sein, sondern im Anschluss weiterhin genutzt werden. Dafür sind Pläne schon vorhanden. Aus Sicht der Grünliberalen könnte man mit dem Gebäude natürlich noch mehr machen, aber alle relevanten Aspekte sind beinhaltet. Wir stimmen dem Objektkredit zu.

*David John Galeuchet (Grüne, Bülach):* Während der Diskussion in der KPB wurde das Gebäude als Perle bezeichnet. Seit dem Kauf 2012 ist der Wert um über 10 Prozent gestiegen. Das hängt natürlich hauptsächlich mit der Lage so nahe am Hauptbahnhof zusammen. Strategisch wurde in diesem Fall sehr gut gearbeitet und die Liegenschaft zum richtigen Zeitpunkt erworben. Das Gebäude selbst, welches aus den 80er-Jahren stammt, ist aber eigentlich eine Ruine. Bei der Sanierung wird das Gebäude auf den Rohbau zurückgebaut. Die UG-Stockwerke mit Einstellhallen und Nebenräumen bleiben aber weitgehend erhalten, was sich positiv auf die eingesparte graue Energie bei der Sanierung auswirkt. Als Rochadefläche bietet sich die perfekte Lage an. Bis zu 350 Mitarbeiter können im Gebäude untergebracht werden. Der Bau wird mit flexiblen Büroflächen, diversen Sitzungszimmern, Rückzugsräumen fürs Telefonieren oder die Fokusarbeit ausgestattet. Auch ein unterteilbarer Veranstaltungsraum wird im Gebäude untergebracht. Damit kann das Gebäude in den nächsten 10 bis 15 Jahren sehr flexibel von den unterschiedlichsten Verwaltungseinheiten genutzt werden. Beim vorliegenden Bauprojekt wird sehr wirtschaftlich und marktkonform mit den Mitteln umgegangen. Das zeigt der Benchmark, den die Baudirektion gemacht hat, in welchem andere Bürokomplexe der kantonalen Verwaltung wie aber auch von Privaten verglichen wurden. Ein Beispiel dafür ist die Gasheizung des Gebäudes, diese bleibt erhalten und wird erst zwischen 2026 und 2030 – wir hoffen natürlich, möglichst bald – abgelöst, sodass das Gebäude ans Zürcher Wärmenetz angeschlossen werden kann. Damit erhält das Gebäude dann eine nachhaltige Heizung.

Die Fotovoltaik auf dem Dach, das wurde erwähnt, ist möglichst gross ausgelegt und kann aufgrund des hohen Eigenverbrauchs sehr schnell amortisiert werden. Leider wird die Fassade nicht mit Fotovoltaik ausgerüstet, und ich bin froh, dass sich auch die FDP in dieser Beziehung kritisch zum Gebäude äussert. Es sollen Steinplatten sein, die eingebaut werden. Die Amortisationszeit dieser Fotovoltaik-Fassade sei noch viel zu hoch und belaufe sich auf 50 Jahre. Das kann ich kaum glauben, denn die Kosten von Fotovoltaik-Fassaden bewegen sich auf dem Niveau von Steinfassaden. Und ist der einzige Gebäudeteil – natürlich neben der Anlage auf dem Dach –, welcher sich über die Zeit zurückzahlt. Ab April will der Bund nun auch spezielle Förderung für Fassadenanlagen aussprechen, das wissen wir aber auch erst seit Mittwoch, und das konnte natürlich noch gar nicht in die Berechnungen mit einfließen, was die Wirtschaftlichkeit sicher optimiert hätte. Bei diesem Gebäude werden wir die Faust im Sack machen, da es sich nur um einen Streifen Fassade handelt, die gesamte Fläche also nicht wahnsinnig gross wäre. Aber bei kommenden Bauten muss der Kanton bei Fassadenanlagen ein Zeichen setzen und mit gutem Vorbild vorausgehen, um im städtischen Raum Erfahrungen zu sammeln. Den Fotovoltaik-Anlagen in der Fassade sind ein zentraler Pfeiler für die Winterstromproduktion.

Dass es für die Mitarbeiter genügend Veloabstellplätze und Duschen gibt und zehn Parkplätze mit Ladeinfrastruktur ausgerüstet werden, begrüßen wir sehr. Beim Rückbau werden die Komponenten für ein Re-Use bereitgestellt, das Potenzial der abgebauten Komponenten wurde geprüft. Ob die Komponenten dann aber wirklich gekauft werden, ist nochmals eine andere Sache. Wir wünschen uns von

der Baudirektion, dass sie beim Bauen Re-Use-Komponenten nicht nur zur Verfügung stellt, sondern beim Bauen auch solche einsetzt und dass sie dies bei der Planung schon berücksichtigt, dort, wo es möglich ist. Die Begrünung um das Gebäude ist mit Grün Stadt Zürich noch nicht vollständig festgelegt. Auf der Rückseite sind die vorgesehenen Bäume mehrheitlich einheimisch, was in unserem Sinne ist. Auf der Vorderseite fallen die Robinien den Bauarbeiten zum Opfer. Diese stehen eh auf der Schwarzen Liste der invasiven Pflanzen, also ist das nicht so tragisch, aber sie werden ausschliesslich durch Flieder ersetzt. Das ist hübsch, ich habe auch einen Flieder im Garten, aber von der ökologischen Wirkung her eher bescheiden. Deshalb wünschen wir uns bei den Stauden und Sträuchern den Einsatz von ausschliesslich heimischen Arten und eine hohe Vielfalt an Arten. Blühaspekt über die ganze Vegetationsperiode, wie er in Projektdokumentation erwähnt wird, ist dahingegen nice to have, aber zweitrangig. Die zentrale Lage des Gebäudes macht es so wertvoll. Den Wunsch von gewissen bürgerlichen Politikern, wie er in einem Postulat (*KR-Nr. 369/2021*) geäussert wird, die engere Zentralverwaltung ausserhalb der Stadt Zürich, zum Beispiel in ein Autobahnrondelell im Zürcher Oberland zu verlegen, und die dafür vorgebrachten Argumente sind völlig an den Haaren herbeigeht. Die betrieblichen Vorteile und der einfache Austausch zwischen den Verwaltungseinheiten wäre massiv erschwert und die Reisezeiten wären kostenintensiv. Zürich ist von allen Kantonsteilen und natürlich auch von einem weiteren Einzugsgebiet über den Kanton hinaus sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und erreichbar. Dies macht den Standort so attraktiv, was natürlich auch die Rekrutierung der zum Teil sehr spezialisierten Mitarbeiter deutlich vereinfacht. Die Verlegung der engeren Zentralverwaltung ist eine Schnapsidee und als solche soll sie nach dem Rausch auch begraben werden. Die Grüne Fraktion stimmt dem Kredit zu.

*Josef Widler (Die Mitte, Zürich):* Sie haben nun alles Wissenswerte von meinen Vorrednerinnen und Vorrednern gehört, ich erlaube mir, das kurz zusammenzufassen: Der Kauf 2012 war ein sehr guter Kauf. Diese Liegenschaft hat Wert gewonnen. Sie hat einen grossen Nachteil, die Fassade eignet sich nicht für Fotovoltaik, das ist der grosse Nachteil dieser Liegenschaft, wie wir gehört haben. Der Umbau, wie er vorgesehen ist, erfüllt nachher die energetischen Anforderungen, die man heute in der Stadt verlangen darf. Das Gebäude liegt optimal für die Verwaltung als Rochadefläche und wir hoffen, dass das Gebäude, wenn die Verwaltung dann saniert und die Rochadezeit vorbei ist, dann nicht schon wieder renovationsbedürftig sein wird. Ich glaube, die Kosten sind für uns von der Mitte in Ordnung, wir glauben, dass wir für dieses Geld bekommen, was wir wollen, und wir werden diesem Kredit zustimmen.

*Judith Anna Stofer (AL, Zürich):* Auch die Alternative Liste wird dem Objektkredit zustimmen. Erlauben Sie mir aber einige kritische Bemerkungen: Mit der Sanierung des Gebäudes Zollstrasse 20/36 wird der Kanton Zürich den aufgeheizten Aufwertungswettbewerb, der sich aktuell in der Stadt Zürich abspielt, mitunterstützen. Bis vor einigen Jahren war die Zollstrasse, die entlang den Bahngeleisen

führt, noch eine unscheinbare und am Rande gelegene, dafür umso wildere kleine Quartierstrasse. Dann begannen die SBB ihre Baugrundstücke entlang der Geleise und der Zollstrasse zu entwickeln. Die Bauten stehen heute und beherbergen teure Wohnungen, einige schicke Restaurants und Geschäfte. Mit dem Bau des Zollhauses an der Ecke Langstrasse/Zollstrasse fand auch das hippe Zürich Eingang in die nun neuerdings schicke Gegend entlang den Geleisen. Als Ausgleich für die teuren Wohnungen stellten die SBB den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern einen kleinen Spickel Land für einen gemeinschaftlich bewirtschafteten Stadtgarten zur Verfügung. Die Stadt trägt ebenfalls zur Aufwertung der Zollstrasse bei. Sie baute nämlich den Negrelli-Steg, der die Europa-Allee mit der Zollstrasse verbindet. Zudem ist sie aktuell daran, die bis anhin eher mit Schlaglöchern übersäte Strasse mit einem neuen Strassenbelag und schicken Randsteinen und Flaniertrottoirs aufzuwerten. Ich hoffe, dass ein paar zusätzliche Bäume hinzukommen, die dann künftig an dieser sehr sonnigen Lage etwas Schatten spenden werden.

Und nun zum Aufwertungsprojekt des Kantons: 2012 kaufte der Kanton Zürich das Gebäude an der Zollstrasse 20/36 von der Credit Suisse für 60 Millionen Franken. Das 1984 erbaute Gebäude ist ein klassischer Funktionsbürobau mit sehr viel Beton. Das Gebäude umfasst sechs Vollgeschosse und drei Untergeschosse, wovon ein Geschoss eine Tiefgarage mit mehr als 100 Einstellplätzen umfasst; der Kanton spricht von 80, die für den Umbau zuständigen Architekten von 108 Einstellplätzen. Der Kanton will nun dieses Gebäude für 50 Millionen Franken sanieren und aufwerten. Er macht dabei alles ökologisch korrekt und vorbildlich. 2024 soll dann das sanierte Gebäude betriebsbereit sein und auch eine Dachterrasse mit grandioser Aussicht über die Stadt Zürich umfassen. Ich gönne diese Aussicht den Angestellten sehr. Nicht verstehen kann ich aber, dass der Kanton Zürich in seinem Projektbeschrieb mehrfach betont, wie wichtig die zentrale Lage des Gebäudes und damit die kurze Gehdistanz zum Hauptbahnhof sei, sodass der Arbeitsplatz für die Angestellten mit dem ÖV erreichbar sei. Gleichzeitig stellt er aber seinen Angestellten Tiefgaragenplätze zur Verfügung, sodass sie mit dem Auto direkt an ihren Arbeitsplatz fahren können. Wenn Sie das Industriequartier kennen, wissen Sie, dass es sehr dicht bebaut ist und die Strassen eng sind und es eigentlich nicht viel Autoverkehr verträgt. Es ist also widersprüchlich, einerseits Millionen für die ökologische Sanierung des Gebäudes aufzuwerfen, gleichzeitig aber auch den unökologischen Autoverkehr zu fördern. Auch wenn ein paar elektrische Ladestationen in der Tiefgarage eingebaut werden, Autoverkehr ist Autoverkehr. Und er ist in einem dicht bebauten Quartier einfach lästig und in Gehdistanz zum Hauptbahnhof völlig unnötig. Mit meinen kritischen Anmerkungen möchte ich den Kanton ermuntern, künftig städtebauliche und gesellschaftliche Entwicklungen mit in die Planung solcher Sanierungsprojekte einzubeziehen. Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

*Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg):* Ich möchte schon nochmals festhalten: Der grüne Baudirektor schafft es noch nicht, den Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung merklich zu senken, und ich bin schon enttäuscht von der Grünen

Partei, dass sie uns hier nicht unterstützt und dies nicht einmal erwähnt. Denn weniger Fläche pro Arbeitsplatz, das ist sehr nachhaltig, das ist sehr grün, und wir würden auch Steuern sparen. Vom Fotovoltaik-Lobbyist David Galeuchet kommt immer nur die Forderung nach Fotovoltaik-Anlagen auf dem Dach und an den Fassaden, aber Bauen, Bauen, Bauen, das ist ihm egal. Wir fordern den Baudirektor auf, flexible Arbeitsplätze zu schaffen und auch Home-Office zu berücksichtigen, um den Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung in Zukunft merklich zu senken.

Zudem muss wirklich die Frage gestellt werden: Muss die engere Zentralverwaltung an teuerster und bester Lage im Kanton Zürich, in der Stadt Zürich stehen? Müssen die kantonalen Angestellten dort arbeiten? Die Zollstrasse hat 20'000 Franken pro Quadratmeter, inklusive Gebäude, gekostet, das ist ein enorm hoher Betrag. Wir stimmen der Vorlage zu, weil das Gebäude seit 2012 im Besitz des Kantons ist und es sicher Sinn macht, das auch zu sanieren und als Rochadefläche zu brauchen. Es ist aber keine Schnapsidee, David Galeuchet, obwohl ich ab und zu gerne ein Gläschen Schnaps trinke, es ist keine Schnapsidee, denn es gibt nicht nur Arbeitnehmer in der Stadt Zürich. Ich glaube, auch zum Beispiel das Tiefbauamt hatte noch nie Kontakt mit der Gesundheitsdirektion. Wir haben so viele kantonale Angestellte, die müssten nicht alle in der Stadt Zürich arbeiten. Danke.

*Regierungsrat Martin Neukom:* Der Kantonsrat hat sich schon mehrfach und wiederholt in verschiedenen Debatten dafür ausgesprochen, dass der Kanton weniger mieten und mehr im Eigentum halten soll. Das hat er darum gemacht, weil Eigentum, wenn man langfristig denkt, in der Regel günstiger kommt als Miete. Und dieses Geschäft zeigt das ziemlich exemplarisch: Wir sprechen hier von einem grossen Gebäude an der Zollstrasse gleich in der Nähe des Hauptbahnhofs, das saniert und leicht erweitert werden soll. Spannend dabei ist der Kostenvergleich. Natürlich, die Marktpreise so nahe am Bahnhof sind relativ hoch. Ich habe das Immobilienamt gefragt: Was würde es kosten, wenn wir ein vergleichbares Gebäude mit gleich viel Fläche an vergleichbarer Lage anmieten wollten? Die Antwort ist: Es würde ungefähr 3,3 Millionen Franken pro Jahr kosten. Das ist der Marktpreis. Wenn wir den jetzt mit den Kapitalfolgekosten des Projektes vergleichen: Die Kapitalfolgekosten des Projektes sind rund 2,2 Millionen Franken pro Jahr. Wenn man langfristig rechnet, fahren wir mit diesem Gebäude an dieser Lage also um 1,1 Millionen Franken günstiger, rund 1 Million Franken pro Jahr, wenn man das jetzt mit dem Marktpreis vergleicht. Das lohnt sich also. Der Kanton hat sehr, sehr viel Fläche und ein Drittel dieser Fläche ist angemietet. Wenn wir also angemietete Fläche reduzieren können, dann können wir in einigen Fällen durchaus Geld sparen.

Das Grundziel ist die Reduktion von Anmiete mit der Zollstrasse, aber zuerst wird sie noch als Rochadefläche verwendet, wenn die engere Zentralverwaltung saniert wird. Wir haben die Arbeiten zur Sanierung dieser engeren Zentralverwaltung gerade gestartet. Ich muss Ihnen sagen, das wird ein extrem grosses Projekt. Vom Umfang her können Sie sich vorstellen: Das ist ungefähr ein halbes PJZ (*Polizei-*

*und Justizzentrum*), was da investiert werden muss, das wird also ein sehr, sehr grosses und umfangreiches Projekt.

Zur Frage, ob die Lage am richtigen Ort ist: Wir hatten vor einiger Zeit ein Treffen mit Google, und ich habe die Geschäftsleitungsmitglieder von Google (*US-amerikanisches Technologieunternehmen*) gefragt, warum sie denn unbedingt so nahe beim Bahnhof sein wollten, warum sie sich für die Europa-Allee entschieden hätten. Sie haben mir gesagt, eines der wesentlichen Kriterien sei, wie viele Leute diesen Arbeitsort erreichen können. Denn für sie ist dieser «Run for Talents», dieser Markt, um die besten Arbeitskräfte zu gewinnen, extrem wichtig. Deshalb ist es einfach so: je grösser der Umkreis von potenziellen Leuten, die diesen Arbeitsort erreichen können, desto besser für sie. Und ich denke, wir haben alle, von rechts bis links, ein sehr grosses Interesse, dass der Kanton ein attraktiver Arbeitgeber ist, denn wir brauchen in allen Richtungen gute Leute. Deshalb bin ich sehr, sehr froh, dass wir diesen «Unique Selling Point» haben, dass wir in der kantonalen Verwaltung so gut erreichbar sind. Deshalb spreche ich mich ganz stark dafür aus, dass wir an dieser zentralen Lage bleiben und diesen Vorteil behalten.

Noch ein Wort zum Flächenbedarf, das wurde in der Kommission intensiv diskutiert. Wie viel Fläche verbraucht ein einzelner Arbeitsplatz. Es gab intensiv zu reden, Herr Egli und Frau Rueff haben das auch in ihren Reden angesprochen. Ich kann Ihnen sagen, ich bin bereit, auf diese Forderung einzugehen. An der Zollstrasse etwas mehr Arbeitsplätze zu installieren, wird schwierig sein, vielleicht gelingt es noch, ein bisschen zu optimieren. Was wir aber machen können – und da komme ich Ihnen gerne entgegen –, ist: Wir können auf sogenannte «Non-Territorial»-Arbeitsplätze umsteigen. Das heisst, bis jetzt ist in der kantonalen Verwaltung immer noch der Standard, dass jeder seinen eigenen Arbeitsplatz hat. Und mit dem «Non-Territorial»-Prinzip hat es einfach Arbeitsplätze und man setzt sich dorthin, wo gerade etwas frei ist. Dann kann man effektiv profitieren, wenn nämlich die Auslastung nicht voll, nicht 100 Prozent ist, zum Beispiel bei Teilzeit, was wir ja ebenfalls fördern möchten, oder einfach zum Thema «Home-Office». Da können wir noch etwas rausholen, das Gebäude hat also vermutlich gleich viele oder leicht mehr Arbeitsplätze, aber wir können mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer unterbringen. Also da kann ich Ihnen gerne entgegenkommen.

Zum Bereich «Ökologie»: Das Gebäude wird an die Fernwärme angeschlossen und hat Fotovoltaik auf dem Dach. Die Wünsche auch der Freisinnigen Fraktion nach Fassaden-Fotovoltaik nehme ich sehr, sehr gerne entgegen für ein nächstes Projekt. Bei diesem Projekt haben wir es geprüft, aber verworfen, weil die Beschattungssituation und auch die geometrische Situation nicht optimal waren.

Im Namen des Zürcher Regierungsrates bitte ich Sie, diesem Objektkredit von 120 Millionen Franken zuzustimmen. Besten Dank.

#### *Eintreten*

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

#### *Detailberatung*

*Titel und Ingress*

*I*

Keine Bemerkungen; genehmigt.

*Ratspräsident Benno Scherrer:* 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 über Ziffer I*

**Für Ziffer I der Vorlage 5703 stimmen 160 Ratsmitglieder.** Damit ist das erforderliche Quorum der Ausgabenbremse erreicht worden.

*II.–V.*

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.