

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. November 2023

### **1385. Projekt Erneuerung engere Zentralverwaltung, Vorstudie (zusätzliche gebundene Ausgabe)**

#### **A. Ausgangslage**

Mit Beschluss Nr. 1272/2020 beauftragte der Regierungsrat die Baudirektion, das Vorhaben «Erneuerung engere Zentralverwaltung» zu starten. Das Vorhaben hat folgende Zielsetzungen: (1) Schaffung zeitgemässer Arbeitsformen und Arbeitsplätze für die kantonale Verwaltung, (2) die Erneuerung und Gesamtinstandsetzung der Verwaltungsgebäude sowie (3) die räumliche Zusammenführung von Organisationseinheiten innerhalb der engeren Zentralverwaltung (eZV) mit Verminderung bestehender Anmietflächen. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wird mit einem Umsetzungszeitrahmen von mehr als zehn Jahren gerechnet.

Die Initialisierungsphase wurde Mitte 2022 abgeschlossen. Der Abschluss der Strategiephase erfolgt bis Ende 2023. Die Festsetzung des Konzepts «Neue Arbeitswelten, Erneuerung engere Zentralverwaltung, Kanton Zürich» erfolgt zeitgleich mit einem separaten Beschluss (RRB Nr. 1384/2023).

#### **B. Abschluss Strategiephase**

Das Projekt befindet sich vor dem Abschluss der Projektphase «Strategie». In dieser Phase wurden strategische Abklärungen zu den Themen Gebäude, Bau und Betrieb vorgenommen, mit denen das Potenzial ermittelt und Entwicklungsszenarien untersucht wurden. Die Projektarbeiten umfassten die Erstellung von Grobkonzepten und strategische Abklärungen in den Themenbereichen Projektauftrag, bauhistorische Beurteilung, Prozessablauf Denkmalschutz, Zustands- und Gebäudeanalysen, Energie- und Gebäudetechnikkonzepte, Potenzialstudie Architektur, Bauleistik, Konzipierung Building Information Modeling und Datenbestellung, Terminplanung, Etappierung und Rochaden, Betriebs- und Nutzungskonzept sowie Kommunikation. Zudem wurde ein unabhängiges strategisches Projektcontrolling mandatiert, welches das Projekt künftig begleiten wird. Im Hinblick auf die anstehende Vorstudienphase wurden vorgezogene Vorbereitungen und Ausschreibungen getätigt.

In der Strategiephase erarbeitete das Hochbauamt einen Entwurf der Terminplanung für das Gesamtprojekt. Diese geht davon aus, dass die Umsetzung der ersten Bauetappe Anfang 2031 beginnen und mit der zwei-

ten Bauetappe Ende 2037 abgeschlossen wird. Für die Vorstudienphase wurde ein externes Baumanagementunternehmen mit der Erarbeitung belastbarer Aussagen zu Baukosten und Terminen beauftragt. Zudem werden Optionen für eine Optimierung der Projektdauer und deren Auswirkungen auf Kosten, Qualität und Risiken geprüft.

Innerhalb der Projektorganisation wurden mehrere Etappierungsvarianten anhand eines Kriterienkatalogs geprüft und es wurde entschieden, dass das Gesamtprojekt in zwei unabhängigen Bauetappen projektiert und umgesetzt werden soll. In der ersten Bauetappe sollen die Liegenschaften Stampfenbachstrasse 12/14 und das Kaspar-Escher-Haus am Neumühlequai 8/10, in der zweiten Etappe die beiden Liegenschaften Walcheplatz 1 und 2 erneuert werden. Diese Etappierungsvariante optimiert die Umsetzungsdauer und die Nutzung während sowie nach der Realisierung und bietet den grössten Handlungsspielraum bei allfälligen Planungs-, Bewilligungs- oder Bauverzögerungen.

Für die Rochaden (zur temporären Verlegung der Arbeitsplätze während der Bauzeit) stehen die beiden Gebäude Zollstrasse 20/36 und Zeughausstrasse 11/21 in Zürich mit insgesamt rund 800 Arbeitsplätzen zur Verfügung. Die Rochadeplanung kann zurzeit erst auf strategischer Ebene und noch nicht nutzerbezogen vorgenommen werden. Durch eine gute Planung werden Leerstände möglichst minimiert. Im Rochadegebäude an der Zollstrasse soll das Konzept «Neue Arbeitswelten» bereits ab Mitte 2025 durch ausgewählte Organisationseinheiten getestet werden (vgl. RRB Nr. 1384/2023).

In den Gebäuden der eZV sollen bis zur Gesamtinstandsetzung bereits ab 2026 in ausgewählten Flächen Prototypen eingerichtet werden, um Aspekte neuer Arbeitswelten für Mitarbeitende sicht- und nutzbar zu machen. Diese Flächen dienen dem Testen verschiedener Varianten bezüglich ihrer Machbarkeit und der Überprüfung einzelner Elemente der neuen Arbeitswelten, damit diese später in den Gebäuden der eZV möglichst optimal gestaltet werden können.

Bis Ende Dezember 2023 wird die Strategiephase des Projekts wie geplant abgeschlossen sein. Dieser Meilenstein bildet die Grundlage für den Start der Vorstudienphase.

### **C. Vorstudienphase**

#### ***Inhalte der Vorstudie***

In der Vorstudienphase werden die bisherigen Abklärungen vertieft und entscheidende Grundlagen für die nachfolgende Projektierung erarbeitet, insbesondere Schätzungen des Finanzbedarfs ( $\pm 30\%$ ), Wirtschaftlichkeitsberechnungen und aktualisierter Gesamtterminplan, Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, Abschluss des denkmalpflegerischen Be-

willigungsverfahrens, Auswahlverfahren für Projektierung, erste Grob-  
aussagen zur Belegungsplanung (mit Berücksichtigung der räumlichen  
Zusammenführung von Organisationseinheiten) und Erarbeitung eines  
Sicherheitskonzepts.

### ***Projektorganisation***

Aufgrund des anstehenden Planungs- und Bauprojekts wird für die  
Vorstudienphase ein strategisches «Sounding Board» als Vertretung der  
Direktionen und der Staatskanzlei eingesetzt. Dieses Gremium hat die  
Aufgabe, das Projekt bei den Direktionen und der Staatskanzlei zu ver-  
treten und deren Inputs in das Projekt einzubringen sowie den Pilot-Pro-  
zess und den Change-Prozess zu unterstützen. Die Projektsteuerung wird  
mit Vertreterinnen und Vertretern der Baudirektion, der Direktion der  
Justiz und des Innern, der Finanzdirektion und der Staatskanzlei weiter-  
geführt. Die Projektaufsicht bleibt in ihrer Zusammensetzung unver-  
ändert.

### ***Finanzielles***

Bisher wurde für die Erarbeitung strategischer Grundlagen sowie für  
Vorbereitungsarbeiten für die Vorstudie Fr. 2 900 000 bewilligt (RRB  
Nr. 648/2023). Die Kosten für die Phase Vorstudie betragen Fr. 8 520 000  
(einschliesslich 15% Reserve) und enthalten folgende Positionen:

Tabelle 1: Kostenschätzung Vorstudie

Positionen	Kosten in Franken
Infrastruktur und Projektsupport	1 435 000
Grundlagen, Zustandserhebung und Konzepte	1 830 000
Machbarkeitsstudien	3 325 000
Qualitätssicherung & Projektbezogenes Qualitätsmanagement	570 000
Change Management Begleitung Pilotprojekte	250 000
Reserve (15%)	1 110 000
<b>Total (einschliesslich 8,1% MWSt)</b>	<b>8 520 000</b>

Kostenstand April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2023, Basis 1939, 1190,9 Punkte

Für die Vorstudie ist eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 8 520 000  
gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungs-  
legung (CRG; LS 611) durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die ge-  
samte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 11 420 000.

Die Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Budgetjahre:

Tabelle 2: Verteilung der Ausgaben für die Vorstudie pro Jahr

Jahr	2024	2025	2026
Ausgaben (in Franken)	3 220 000	3 400 000	1 900 000

Für die Vorstudie sind im Budgetentwurf 2024 Fr. 2 000 000 eingestellt. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2024–2027 (Erfolgsrechnung) sind Fr. 8 000 000 eingestellt. Die fehlenden Fr. 1 220 000 für das Jahr 2024 können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert werden.

Die Vorstudienphase umfasst die Definition des Bauvorhabens und die Durchführung der Machbarkeitsstudie sowie das Auswahlverfahren für die Projektierung. Die Grösse und Komplexität des Vorhabens erfordern vertiefte Analysen, deshalb werden zusätzliche gebundene Ausgaben für das Auswahlverfahren nach Abschluss der Machbarkeitsstudie gegen Ende der Vorstudienphase erforderlich sein.

### **Prototypen**

Ab 2026 sollen Prototypen in ausgewählten Flächen in den Gebäuden der eZV umgesetzt werden. Die Flächen sollen auf aktivitätsbasiertes Arbeiten ausgelegt sein, welche die wichtigsten Module des Konzepts «Neue Arbeitswelten» enthalten und Arbeitsmöglichkeiten für jeweils rund 20–30 Mitarbeitende abdecken. Neben dem Erkenntnisgewinn bezüglich der Umsetzung neuer Arbeitswelten in der eZV steht auch das Testen und Überprüfen verschiedener Varianten bezüglich Machbarkeit im denkmalgeschützten Kontext im Vordergrund. Zusätzlich wird der Change-Prozess bei den Mitarbeitenden angestossen.

Die Kosten für die Prototypen betragen Fr. 850 000 und enthalten folgende Positionen:

Tabelle 3: Baukostenplan (BKP) Prototypen

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	
2	Gebäude	400 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	82 000
6	Reserve	98 000
9	Ausstattung	270 000
<b>Total (einschliesslich 8,1% MWSt)</b>		<b>850 000</b>

Kostenstand April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2023, Basis 1939, 1190,9 Punkte

Die Finanzierung der Ausgabe erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Prototypen stellen als unerlässlicher Praxistest einen notwendigen Schritt zur Realisierung zeitgemässer Büroformen dar. Gemäss § 37 Abs. 2 lit. b CRG sind Ausgaben für zeitgemässe Ausrüstung gebunden (vgl. dazu BGE 113 Ia 390 E.4). Für die Planung und bauliche Umsetzung der Prototypen der ersten Etappe ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 850 000 gemäss § 37 Abs. 2 lit. b CRG durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Für das Vorhaben «Erneuerung engere Zentralverwaltung» sind im Budgetentwurf 2024 Fr. 6000000 eingestellt. Im KEF 2024–2027 (Investitionsrechnung) sind Fr. 87000000 eingestellt. Die Investitionen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Budgetjahre:

Tabelle 4: Verteilung der Ausgaben für Prototypen pro Jahr

Jahr	2024	2025	2026
Ausgaben (in Franken)	0	80 000	770 000

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 173 188 und setzen sich aus Fr. 170 000 für Abschreibungen und Fr. 3188 für Zinsen zusammen.

Tabelle 5: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1						
Hochbauten Rohbau 2	510 000	60	5	102 000	1 913	103 913
Hochbauten Ausbau						
Hochbauten Installationen						
Hochbauten Ausstattung	340 000	40	5	68 000	1 275	69 275
<b>Total</b>	<b>850 000</b>	<b>100</b>		<b>170 000</b>	<b>3 188</b>	<b>173 188</b>

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Vorstudie des Projekts Erneuerung engere Zentralverwaltung einschliesslich Prototypen wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 648/2023 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 9370000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt. Davon gehen Fr. 8520000 zulasten der Erfolgsrechnung und Fr. 850000 zulasten der Investitionsrechnung. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 12270000.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:  
Bewilligte Ausgabe × Zielindex ÷ Startindex (Indexstand April 2023)

III. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**