

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. April 2009

669. Projektantrag der Sicherheitsdirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 1. Quartal 2009

A. Standardprozess Nettoinvestitionen Hochbau

Die Immobilienverordnung vom 24. Januar 2007 (ImV) regelt die Planung und Steuerung des Bestandes und der Nutzung der Betriebsliegenschaften des Kantons, die Abwicklung von Nettoinvestitionen im Hochbau, die solche Liegenschaften betreffen, und die Bewirtschaftung der Liegenschaften (§ 1 ImV). Für die Abwicklung von Investitionsprojekten im Hochbau gilt der Standardprozess, wie er in den §§ 8ff. ImV beschrieben ist. Der vorliegende Projektantrag hält die Ergebnisse der Projektprüfung und der Nutzwertanalyse fest. Die aktuelle Gewichtung der Kriterien der Nutzwertanalyse wurde mit RRB Nr. 427/2008 festgelegt.

Stimmt der Regierungsrat dem Projektantrag zu, wird das Projekt für die Weiterbearbeitung gemäss Standardprozess freigegeben. Über die weitere Entwicklung des Projekts wird gemäss Zuständigkeit nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht im Rahmen von Projektierungs- und Objektkreditanträgen, unter Einbezug der Baudirektion (Immobilienamt), entschieden.

B. Projektantrag: Zürich, Zeughaus, Uetlibergstrasse 113, Gebäude B, Fassadensanierung

Gemäss § 15 ImV entscheidet der Regierungsrat über die Projektanträge von Projekten der Klasse 1 und 2. Damit werden diese Vorhaben für die nächste Phase des Standardprozesses (Vorstudie) freigegeben. In der Phase Vorstudie wird das Projekt weiterentwickelt. In einzelnen Fällen, insbesondere bei Kleinvorhaben und Ersatzinvestitionen, ist die Phase Vorstudie weder erforderlich noch zweckmässig. Dann wird das Vorhaben direkt für die Phase Projektierung freigegeben. In dieser Phase wird das Projekt zur Baureife entwickelt.

Der aufgeführte Projektantrag hat die vorgängige Nutzwertanalyse gemäss § 12 ImV mit einem genügend hohen Nutzwert abgeschlossen. Der Nutzwert bildet die Grundlage für die Ermittlung der Realisierungsreihenfolge.

Tabelle 1: Projektantrag Investitionsvorhaben Klasse 2 gemäss §10 Abs. 1 lit. b ImV

Objekt Nutzer	Projekt	Realisierung	Nettoinvesti- tionen Hochbau	Vorstudie
Zürich Amt für Militär und Zivilschutz	Uetlibergstrasse 113, Gebäude B, Fassadensanierung	2010–2011	Fr. 1 950 000	Fr. 35 000

Ausgangslage

Das Gebäude B wurde 1967 bis 1969 als Gewerbeliegenschaft in einer damals üblichen Bauweise erstellt. Heute wird das Gebäude als Betriebsliegenschaft des Zeughauses durch das Amt für Militär und Zivilschutz genutzt. Im Zusammenhang mit Neuorganisationen und amtsinternen Standortkonzentrationen werden die ehemaligen Werkstattflächen laufend an die heutigen Erfordernisse angepasst und umgenutzt. Das dritte Obergeschoss wurde im Zusammenhang mit der Umnutzung zu Büroflächen in den Jahren 2007 und 2008 umfassend erneuert. Auch in den darunter liegenden Geschossen sind sowohl die Fassade als auch die Fenster nach rund 40-jähriger Nutzung am Ende der Lebensdauer angelangt. Die Wärmedämmung ist ungenügend oder fehlend und genügt den heutigen Anforderungen von Büronutzungen hinsichtlich Energie und Komfort (Zugluft, mangelhafter sommerlicher Wärmeschutz) nicht mehr.

Projektziele

Unter Einbezug der bestehenden baulichen Strukturen soll in einem ersten Schritt (Vorstudie) ein ganzheitliches Sanierungskonzept für die noch nicht sanierten Fassadenbereiche erarbeitet werden. Neben den Gesichtspunkten von Energie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit soll die Konzeption auf bewährte zweckmässige Materialien und auf geringe Betriebskosten ausgelegt werden. Die eigentliche Verwirklichung soll, falls zweckmässig und sinnvoll, auf den Bedarf und die Finanzierbarkeit abgestimmt, allenfalls auch etappiert erfolgen können.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Substanzerhaltung, Verbesserungen hinsichtlich Energiebedarf, Betriebskosten und Nutzungsflexibilität) als auch qualitative Kriterien (Beseitigung arbeitshygienischer Mängel).

Tabelle 2: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2009	2009–2010	2010–2011

Tabelle 3: Investitionen

	2009	2010	2011	2012	Total
Investitionskosten in Fr.	–	1 300 000	650 000	–	1 950 000

Der Aufwand für die Phase Vorstudie von Fr. 35 000 ist im Budget 2009 eingestellt und wird der Erfolgsrechnung, Buchungskreis Nr. 3400, Amt für Militär und Zivilschutz, Konto 3131 0 00000, Planungen und Projektierungen Dritter, belastet. Er gilt als Vorleistung für einen Objektkredit. Das Projekt ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2009–2012 (RRB Nr. 1158/2008). Zur Einhaltung der entsprechenden Werte gemäss KEF 2009–2012 werden die darin enthaltenen Projekte entsprechend gekürzt oder zurückgestellt (u. a. Affoltern a. Albis: Rückbau Kommandoanlage; Birmensdorf Reppischtal: Erweiterung Sportanlage und Sanierung Liftanlagen Gebäude G und H).

Auf Antrag der Sicherheitsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Folgender Projektantrag wird genehmigt und für die Phase Vorstudie freigegeben: Fassadensanierung Gebäude B des Zeughauses an der Uetlibergstrasse 113 in Zürich.

II. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli