

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Dezember 2010

1714. Projektanträge der Baudirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 3. Quartal 2010

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 §§ 8 ff. ImV beschrieben ist. Die vorliegenden Projektanträge halten die Ergebnisse der Projektprüfung und der Nutzwertanalyse fest. Die aktuelle Gewichtung der Kriterien der Nutzwertanalyse wurde mit RRB Nr. 429/2009 festgelegt.

Stimmt der Regierungsrat den Projektanträgen zu, werden die Projekte für die Weiterbearbeitung gemäss Standardprozess freigegeben. Über die weitere Entwicklung der Projekte wird gemäss Zuständigkeit nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht im Rahmen von Ausgabebewilligungen unter Einbezug des Immobilienamtes entschieden.

B. Projektanträge

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.

Sämtliche nachstehend aufgeführten Projektanträge haben die vorgängige Nutzwertanalyse gemäss § 12 ImV mit einem genügend hohen Nutzwert abgeschlossen. Der Nutzwert bildet die Grundlage für die Ermittlung der Realisierungsreihenfolge.

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

Objekt Nutzer	Projekt	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau in Franken	Davon Vorstudie/ Projektierung in Franken
1. Lindau, Strickhof	Notmassnahmen Dachkonstruktion	2012–2013	4 500 000	130 000
2. Affoltern, Bezirksgebäude	Umbau Gefängnis	2012	1 200 000	150 000
3. Zürich, engere Zentralverwaltung	Kaspar-Escher-Haus, Umnutzung ehemaliger Polizeiposten	2011–2012	950 000	70 000
4. Winterthur, Bezirksgebäude	Sanierung Feuchtigkeitsschäden	2011–2012	750 000	50 000
5. Rheinau, Klosterinsel	Sanierung Klostermauern	2011–2012	450 000	66 000
6. Horgen, Bezirksgebäude	Wärmedämmung Dachgeschoss	2012–2013	400 000	25 000

1. Lindau, Strickhof, Notmassnahmen Dachkonstruktion

Ausgangslage

Das 1976 bezogene Internatsgebäude weist in der westlichen Gebäudehälfte eine Dachkonstruktion mit Brettschichtholzträgern auf. Aufgrund von 2006 vorgenommenen Abklärungen betreffend die Tragfähigkeit der Träger musste die Konstruktion im Bereich des Speisesaals aus Sicherheitsgründen umgehend verstärkt werden. Wie die erneute Überprüfung der Brettschichtholzträger durch die Holzbauexperten der Berner Fachhochschule für Architektur, Bau und Holz dieses Jahr gezeigt hat, muss eine Sanierung der Dachkonstruktion aus Sicherheitsgründen zwingend erfolgen. Kurzfristig musste die Konstruktion oberhalb des Speisesaals erneut sowie im Bereich des Eingangsbereiches und der Küche erstmals durch Hilfsunterstützungen gesichert werden.

Projektziele

Die bestehenden Sicherheitsrisiken und Mängel der Dachkonstruktion sollen unter Einbezug energetischer und betrieblicher Gesichtspunkte nachhaltig beseitigt werden.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Sicherung der Werterhaltung und Vermeidung weiterer Folgeschäden, energetische und betriebliche Verbesserungen) als auch qualitative Kriterien (Beseitigung der Sicherheitsrisiken).

Tabelle 2: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2011	2011–2012	2012–2013

Tabelle 3: Investitionen

	2011	2012	2013	2014	Total
Investitionen in Franken	250 000	1 500 000	2 000 000	750 000	4 500 000

Die Ausgabe für die Phase Vorstudie von Fr. 130 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Das Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010).

2. Affoltern, Bezirksgebäude, Umbau Gefängnis

Ausgangslage

Durch den Auszug der Staatsanwaltschaft aus dem Bezirksgebäude wurden im Frühling 2010 Büroflächen frei. Im Rahmen von vorgezogenen Massnahmen konnten der Kantonspolizei und dem Bezirksgericht Räumlichkeiten, mit kleinerem baulichem Aufwand, zur Verfügung gestellt werden. Die Bedürfnisse des Gefängnisses konnten infolge der notwendigen grösseren Investitionen jedoch nicht so kurzfristig umgesetzt werden.

Projektziele

Durch die Umsetzung des Projektes erhält das Gefängnis zusätzliche Arbeitsräume.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt das strategische Ziel der Substanzerhaltung und der Nutzungsoptimierung.

Tabelle 4: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2011	2011	2012

Tabelle 5: Investitionen

	2011	2012	2013	2014	Total
Investitionen in Franken	150 000	1 050 000	–	–	1 200 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 150 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010). Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die Budgetvorgaben werden eingehalten.

3. Zürich, Kaspar-Escher-Haus, Umnutzung ehemaliger Polizeiposten

Ausgangslage

Die neben dem Haupteingang angeordneten Räumlichkeiten stehen, abgesehen von kurzen Zwischennutzungen, seit dem Auszug der Kantonspolizei leer. Nachdem die Vorhaben «Behindertengerechtigkeit» und «Sicherheitsmassnahmen» inzwischen definiert sind, können die Restflächen einer Neubelegung zugeführt werden. Aufgrund der bestehenden Strukturen (unbelichteter Innenraum) und der internen Erschliessung eignen sich die vergleichsweise kleinen Flächen nicht für eine Bürobelegung. Der ansteigende Einsatz der EDV erfordert vermehrt zentrale Schulungen, die mangels geeigneter Räumlichkeiten oft nicht innerhalb eigener Flächen abgehalten werden können. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Flächenstandards (RRB Nr. 1384/2005), mit der eine Verdichtung der Büroflächenbelegung angestrebt wird, besteht zudem Bedarf nach zusätzlichen Besprechungs- und Sitzungsräumen. Die Räumlichkeiten sind dank der guten öffentlichen Erschliessung und der Lage beim Haupteingang sowohl für verwaltungsinterne als auch andere Nutzerinnen und Nutzer und Besucherinnen und Besucher gut erreichbar.

Projektziele

Die Räumlichkeiten sollen für Sitzungs- und Schulungszwecke umgebaut und künftig im Rahmen des entsprechenden Pools sämtlichen kantonalen Organisationseinheiten zur Verfügung gestellt werden.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Nutzungsoptimierung, Sicherung Werterhaltung) als auch qualitative Kriterien (Zugänglichkeit, Verbesserung Nutzungs- und Flächenangebot).

Tabelle 6: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2011	2011	2011–2012

Tabelle 7: Investitionen

	2011	2012	2013	2014	Total
Investitionen in Franken	150 000	800 000	–	–	950 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 70 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010). Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die Budgetvorgaben werden eingehalten.

4. Winterthur, Bezirksgebäude, Sanierung Feuchtigkeitsschäden

Ausgangslage

Seit der Instandsetzung des Platzes vor dem Bezirksgebäude, Hermann Götz-Strasse 24, Winterthur, läuft das Wasser nicht mehr gut ab und staut sich vor den Grundmauern des Hauses Nr. 26. Diese Schäden führen zu einem schlechten Raumklima und drohen, die Grundmauern aufzuweichen.

Projektziele

Durch das Projekt soll das Wasser sinnvoll abgeführt und gleichzeitig der feuchte Keller ausgetrocknet und benutzbar gemacht werden.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien der Vermeidung von Folgeschäden und des Einbezuges der Bauteillebenszyklen.

Tabelle 8: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2011	2011	2011–2012

Tabelle 9: Investitionen

	2011	2012	2013	2014	Total
Investitionskosten in Franken	250 000	500 000	–	–	750 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 50 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010). Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die Budgetvorgaben werden eingehalten.

5. Rheinau, Klosterinsel, Sanierung Klostermauern

Auf der Klosterinsel Rheinau weisen die Umfassungsmauern vor allem bei den Abdeckungen erhebliche Schäden auf. Dadurch kann Wasser ungehindert eindringen und die Mauern mittelfristig zum Zer-

fall bringen. Das Mauerwerk soll daher mit baulichen Massnahmen saniert werden. Das Instandsetzungsvorhaben bildet nicht Teil der geplanten Massnahmen im Zusammenhang mit der Neunutzung der ehemaligen Inselklinik. Die Massnahmen sollen 2011 geplant und bis 2012 umgesetzt werden. Die Gesamtkosten werden mit Fr. 450 000 (einschliesslich Kosten der Projektierung) veranschlagt. Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 66 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung. Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010). Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die Budgetvorgaben werden eingehalten.

6. Horgen, Bezirksgebäude, Wärmedämmung Dachgeschoss

Im Dachgeschoss des Bezirksgebäudes befinden sich Büros des Bezirksgerichtes und der Aufenthaltsraum. Diese Räumlichkeiten weisen infolge ungenügender Wärmedämmung hohe Temperaturschwankungen auf. Durch bauliche Massnahmen sollen die arbeitshygienischen Bedingungen verbessert, der Heizenergieverbrauch verringert und zeitgemässer Büroraum geschaffen werden. Die Massnahmen sollen in den Jahren 2011–2013 geplant und umgesetzt werden. Die Gesamtkosten werden mit Fr. 400 000 (einschliesslich Kosten der Projektierung) veranschlagt. Die Ausgabe für die Phase Vorstudie von Fr. 25 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung. Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2011–2014 (RRB Nr. 1101/2010). Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die Budgetvorgaben werden eingehalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

- I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für:
1. die Phase Vorstudie, für die Notmassnahmen Dachkonstruktion im Strickhof in Lindau;
 2. die Phase Projektierung, für den Gefängnisumbau im Bezirksgebäude Affoltern;
 3. die Phase Projektierung, für die Umnutzung des ehemaligen Polizeipostens im Kaspar-Escher-Haus in Zürich;

4. die Phase Projektierung, für die Sanierung von Feuchtigkeitsschäden im Bezirksgebäude Winterthur;
5. die Phase Projektierung, für die Sanierung der Klostermauern auf der Klosterinsel in Rheinau;
6. die Phase Vorstudie, für die Wärmedämmung des Dachgeschosses im Bezirksgebäude Horgen.

II. Mitteilung an die Verwaltungskommission des Obergerichtes, die Direktion der Justiz und des Innern, die Sicherheitsdirektion, die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi