

Antrag des Regierungsrates vom 23. November 2011

4855

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Kredites für den Neubau
eines Polizei- und Justizzentrums Zürich
(Objektkredit)**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 23. November 2011,

beschliesst:

I. Für den Neubau eines Polizei- und Justizzentrums Zürich wird aus dem Rahmenkredit gemäss Gesetz für ein Polizei- und Justizzentrum Zürich ein Objektkredit von 568,6 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

Der Kredit erhöht oder ermässigt sich um die Beträge, die sich aufgrund einer allfälligen Bauteuerung oder Bauverbilligung ab Indexstand 1. April 2009 ergeben, und, für den Landpreis, aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise ab Indexstand 31. Dezember 2009.

II. Veröffentlichung im Amtsblatt.

III. Mitteilung an den Regierungsrat zum Vollzug.

Weisung

1. Ausgangslage

Das Gesetz für ein Polizei- und Justizzentrum Zürich vom 7. Juli 2003 (PJZG; LS 551.4) mit einem Rahmenkredit von 490 Mio. Franken wurde an der Volksabstimmung vom 30. November 2003 angenommen. Es schafft die Grundlage für den Bau eines Polizei- und Justizzentrums Zürich (PJZ) auf dem Areal Güterbahnhof in Zürich Aussersihl-Hard, in dem zentrale Abteilungen der Kantonspolizei und der Strafverfolgungsbehörden, Ausbildungseinrichtungen der Polizei sowie das Polizeigefängnis und ein weiteres Bezirksgefängnis des Kantons Zürich zusammengeführt werden sollen. Die Gesetzesvorlage beruht unter anderem auf dem Testprojekt der Architekten Meili und Peter, Zürich, aus dem Jahr 2001 und dem Kaufvertrag vom 25. Oktober 2002 zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und dem Kanton Zürich über den Erwerb des Güterbahnhofareals Kat.-Nr. 6760 mit 63 608 m² Gebäudegrundfläche und Bahnareal für Fr. 108 133 600.

Das PJZ erlaubt einerseits die Zusammenführung der heute auf über 30 Standorte verteilten Kantonspolizei mit dem Polizeigefängnis sowie Teilen der Strafverfolgungsorgane, die zum Teil in ungeeigneten und ungenügenden Räumlichkeiten untergebracht sind, und dem neuen Bezirksgefängnis Zürich II. Überdies können auf dem Reserveteil des Güterbahnhofareals die längerfristigen Raumbedürfnisse von Polizei und Justiz sichergestellt und durch die örtliche Zusammenführung erhebliche Synergien genutzt werden.

Das Bauprojekt PJZ stützt sich einerseits auf den Studienauftrag Masterplan des Architekturbüros Gigon/Guyer aus dem Jahr 2004, andererseits auf den mit Verfügung vom 15. März 2007 festgesetzten kantonalen Gestaltungsplan mit UVP «PJZ – Polizei- und Justizzentrum Zürich». Mit Verfügung vom 4. Mai 2005 verzichtete die Baudirektion auf die Unterschutzstellung des Güterbahnhofs und entliess diesen aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich. Mit Beschluss vom 1. Juni 2005 verabschiedete der Regierungsrat das Raumprogramm für das PJZ.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren und gestützt auf den Masterplan wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit internationaler Beteiligung durchgeführt, aus dem der Lösungsvorschlag der Theo Hotz AG am 21. April 2006 als Sieger hervorgegangen ist. Planungsaufgabe war es, die komplexen Vorgaben bezüglich Betrieb und Realisierbarkeit sowie Architektur und Städtebau bestmöglich zu erfüllen. Im Laufe der rund vier Jahre dauernden Planungsphase er-

stellte die Theo Hotz AG als Generalplanerin verschiedene Vorprojekte, die sich den jeweils aktuellen Raum- und Synergiebedürfnissen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des PJZ annahmen.

Am 2. März 2009 wurde das Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht. Der Baubewilligungsentscheid der Bausektion des Stadtrates vom 8. September 2009 wurde von drei Nachbarn des Güterbahnhofareals angefochten und am 9. Juli 2010 von der Baurekurskommission I bestätigt. Zwei Parteien haben diesen Entscheid an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses Verfahren ist noch hängig. Die Generalunternehmer-Submission ist in Vorbereitung, deren Ausschreibung für das 3. Quartal 2012 vorgesehen.

Über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite entscheidet der Kantonsrat endgültig (§ 5 PJZG). Während der Testprojekt- und der Projektwettbewerbsphase war noch geplant, das PJZ in drei Etappen zu erstellen. Als Herzstück der ersten Etappe war der Bau der Gefängnisanlagen vorgesehen, damit das provisorische Gefängnis auf dem Kasernenareal (PROPOG) möglichst rasch hätte aufgehoben werden können. Die zweite Etappe sollte alle übrigen Organisationseinheiten umfassen, mit Ausnahme der gesamten Ausbildung, die aufgrund ihres Bauvolumens und ihrer Unabhängigkeit als dritte und letzte Etappe geplant war. Die Überarbeitung des Gesamtprojektes und insbesondere die im Laufe der letzten Jahre gefällten Entscheide betreffend Zusammenlegung der Kriminaltechnischen Abteilung der Kantonspolizei (KTA) mit dem Wissenschaftlichen Dienst / Wissenschaftlichen Forschungsdienst der Stadtpolizei Zürich (WD-WFD) zum Forensischen Institut Zürich sowie der Polizeischulen von Stadt und Kanton Zürich führten zu einer Verschmelzung der Etappen. Gemäss vorliegendem Bauprojekt wird das PJZ als Einheit erstellt, weshalb dafür nur ein Objektkredit zu bewilligen ist. Einzig die Gefängniserweiterung könnte dereinst bei entsprechendem Bedarf als zusätzlich zu bewilligende Etappe zur Diskussion stehen. Die mit Zusage vom 11. Februar 2009 dem Kantonsrat mitgeteilte Kostenentwicklung (Mehrausgaben) stellt sich mittlerweile anders dar. Einerseits wurde auf verschiedene Nutzungen verzichtet, andererseits liegt mit Kostenvoranschlag vom 26. Februar 2010 eine genauere Kostengrundlage vor. Das damals beabsichtigte Vorgehen, dem Kantonsrat einen Zusatz- und einen Verpflichtungskredit zu beantragen, ist unter der heutigen Situation nicht mehr sachdienlich.

Mit dringlich erklärtem Postulat KR-Nr. 78/2009 vom 9. März 2009 lud der Kantonsrat den Regierungsrat ein, das Projekt PJZ durch unabhängige Experten überprüfen zu lassen und dem Kantonsrat darüber Bericht zu erstatten. Die Baudirektion beauftragte in der Folge im Namen der Projektaufsicht PJZ die unabhängigen Experten

Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon, sowie die Frutiger AG, Generalunternehmung, Thun, damit, die nötigen Überprüfungen vorzunehmen und die Erkenntnisse in einem Bericht zusammenzufassen. Über die Ergebnisse berichtete der Regierungsrat mit Beschluss vom 31. März 2010 (Vorlage 4680).

Mit Beschluss vom 31. März 2010 beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat einen Objektkredit von 568,6 Mio. Franken (Vorlage 4681). Mit Beschluss vom 20. September 2010 lehnte der Kantonsrat den Objektkredit mit 89 zu 82 Stimmen ab.

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 stellte der Regierungsrat dem Kantonsrat den Antrag, das PJZG aufzuheben (Vorlage 4737). Diesem gab der Kantonsrat mit Beschluss vom 17. Januar 2011 mit 95 zu 74 Stimmen statt. Dagegen wurde das Kantonsratsreferendum ergriffen. An der Volksabstimmung vom 4. September 2011 wurde die Aufhebung des PJZG mit 54,2% Nein-Stimmen abgelehnt.

Mit Beschluss vom 16. März 2011 ermächtigte der Regierungsrat die Baudirektion, einen Nachtrag zum Kaufvertrag mit den SBB für das Güterbahnhofareal abzuschliessen. Dadurch verlängert sich der Endtermin für den Landkauf längstens bis zum 31. Dezember 2012. Dieser Nachtrag wurde gleichentags notariell beurkundet und der Kantonsrat unverzüglich darüber informiert.

2. Raumprogramm und Projekt

Das Projekt PJZ hat sich im Verlauf der rund zehnjährigen Planungsphase stetig entwickelt. Den in den letzten Jahren erfolgten technologischen Fortschritten und den damit einhergehenden Bedürfnissen der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer wurde Rechnung getragen. Weiter haben sich insbesondere auch die rechtlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen verändert, was zu Umplanungen und somit zu mehreren Vorprojekten führte.

Das unter Mitwirkung von externen Fachleuten und Nutzervertretungen erstellte Raumprogramm 2001 bildete die Grundlage für den mit dem PJZG bewilligten Rahmenkredit. In der Weisung zum PJZG wurde der Raumbedarf der Kantonspolizei und der Strafverfolgungsbehörden erläutert und beziffert (ABI 2002, 316, S. 325 ff. [Vorlage 3941]). Neben dem Zusammenführen der zentralen Abteilungen der Kantonspolizei und der Schaffung eines neuen Polizei- und eines zusätzlichen Bezirksgefängnisses wurde vorab die Erstellung neuer Räumlichkeiten für die Oberstaatsanwaltschaft, die besonderen Staatsanwaltschaften, die Haft- bzw. die künftigen Zwangsmassnahmenrichterinnen und -richter sowie den ständigen Transportdienst an-

gestrebt. Vor dem Hintergrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen für die Aufgabenerfüllung der im PJZ tätigen Behörden sowie neuer betrieblicher Erkenntnisse und Auflagen, aber auch unter Berücksichtigung der Kürzung des Rahmenkredits um 50 Mio. Franken durch den Kantonsrat (vgl. Ziff. 3.1) wurde das Raumprogramm 2001 von Vertretungen aller Nutzerbehörden in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt überarbeitet. So musste eine höhere Anzahl Gefängnisplätze in Aussicht genommen werden. Demgegenüber wurde auf das Hallenbad und dessen Nebenräume verzichtet. Zudem führte die Senkung der Personalprognose der Kantonspolizei zu einer erheblichen Verringerung der Hauptnutzflächen. Zusätzlich eingeplant wurde hingegen das – heute teilweise im Bezirksgebäude Zürich betriebene – Rechenzentrum der Direktion der Justiz und des Innern. Anstelle der angestrebten 6250 m² Hauptnutzfläche führten die Redimensionierungsanstrengungen zur Umsetzung der Kürzung des Rahmenkredits um 50 Mio. Franken aber lediglich zu Flächeneinsparungen von knapp 3000 m².

Im Raumprogramm gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 1. Juni 2005 wurde der im Dezember 2004 gefällte Entscheid, die ursprünglich einzeln geplanten Gefängnisse der Justiz (Bezirksgefängnis) einerseits und der Kantonspolizei andererseits in einem Gefängnisbetrieb unter der Leitung des Amts für Justizvollzug zu führen, berücksichtigt. Die neueste Bedarfsanalyse geht im Vergleich zum Raumprogramm 2001 von einer höheren Anzahl Zellenplätze aus. Deshalb führt die Veränderung im Gefängnisbereich trotz Ausschöpfung von Synergien und betrieblichen Optimierungen schliesslich zu einem Flächenzuwachs statt zur angestrebten Flächenverminderung. Zudem wurden im Raumprogramm 2005 zusätzlich zu den genannten Nutzungen die Raumbedürfnisse für eine Unterbringung der Strafverfolgungsbehörden des Bundes und des WD-WFD der Stadtpolizei Zürich sowie für eine spätere Gefängniserweiterung als zukünftig zu berücksichtigende Einheiten erwähnt. Wie dem Kantonsrat mit Schreiben vom 11. Februar 2009 mitgeteilt, ist auch die Eingliederung der Jugendstaatsanwaltschaft (heute Oberjugendanwaltschaft, OJuGA) in das PJZ vorgesehen. Inzwischen wurde wiederum entschieden, auf ein eigentliches Rechenzentrum im PJZ zu verzichten. Im Vergleich zu den Raumprogrammen 2001 und 2005 werden lediglich die für die rund 1850 Arbeitsplätze im PJZ notwendigen Räume für die EDV-Ausrüstung, den Support und die Ausbildung eingeplant. Zudem waren die Nebennutzflächen für Reinigung und Serviceräume im Raumprogramm 2001 zu knapp berechnet, was sich heute in einer höheren Betriebsflächenzahl niederschlägt.

Im überarbeiteten und heute vorliegenden Bauprojekt sind der mit Entscheid der Projektaufsicht vom 27. Januar 2010 aus Spar- und be-

trieblichen Gründen verabschiedete Verzicht auf eine Unterbringung von Teilen der Kantonspolizei im PJZ (verkehrspolizeilicher Einsatzdienst und Spezialfahndung), die an ihren bisherigen Standorten oder kostengünstig an anderen Standorten untergebracht werden, der Verzicht auf ein Rechenzentrum unter Verminderung auf die für die EDV-Bedürfnisse benötigte Fläche und der Verzicht auf die Raumvermietung an die Strafverfolgungsbehörden des Bundes berücksichtigt. Von einer Einsatzzentrale der Kantonspolizei im PJZ wird abgesehen, weil dadurch die heutige örtliche Trennung von der Verkehrsleitzentrale zementiert würde. Aus betrieblicher Sicht ist es sinnvoll, die beiden Zentralen zusammenzulegen. Als mögliche Lösungen stehen eine Zusammenlegung der beiden Zentralen mit der dritten Zentrale der Kantonspolizei am Flughafen oder eine Verlegung der Einsatzzentrale in das Gebäude der Verkehrsleitzentrale im Vordergrund. Eingeplant in das PJZ ist eine Notausfahrt aus dem 1. Untergeschoss.

Sämtliche im PJZ vorgesehenen Nutzungen sind vom Zweck gemäss § 1 PJZG gedeckt.

Tabelle 1: Raumbedarf im Vergleich zwischen den Raumprogrammen 2001 (PJZG), 2005 (Beschluss des Regierungsrates vom 1. Juni 2005) und Bauprojekt PJZ 2010

Nutzer	Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche	Hauptnutzfläche
	in m ² Raumprogramm 2001	in m ² Raumprogramm 2005	in m ² Bauprojekt 2010
Kantonspolizei	44 831	37 790	32 374
Justiz	9 016	13 110	13 963
davon Gefängnis	4 176	7 630	7 519
davon Strafverfolgung einschliesslich Haftrichter	4 840	4 680	5 191
EDV Räume (Rechenzentrum)	0	800 (1 200)	768
davon OJuGA	0	0	485
Strafverfolgungsbehörden des Bundes	0	(etwa 2 100)	0
Allgemeine Infrastruktur	0	0	6 085
Total Hauptnutzflächen in m²	53 847	50 900	52 422

Der aus dem Projektwettbewerb am 21. April 2006 siegreich hervorgegangene Lösungsvorschlag der Theo Hotz AG sieht auf dem Güterbahnhofareal ein Gebäude mit einer skulpturalen Grossform vor, die als Erweiterung der Blockstruktur des angrenzenden Wohngebiets die Balance von Körper und Umgebung hält. Das Projekt hat die Jury durch die gelungene Umsetzung der Aufgabe in ein klar funktionierendes Gebäude, dessen Struktur die Organisation der Nutzungen gut ermöglicht, überzeugt.

3. Kosten und Finanzierung, Folgekosten

3.1 Bewilligter Rahmenkredit, Planungskosten

Der Regierungsrat hatte dem Kantonsrat mit dem PJZG einen Rahmenkredit von 540 Mio. Franken für den Landkauf und das Gebäude beantragt. Der Kantonsrat hat diesen Kredit um 50 Mio. Franken auf 490 Mio. Franken gekürzt, ohne die Zweckbestimmung des PJZG einzuschränken. Eine Herabsetzung des bereits feststehenden Preises von rund 110 Mio. Franken für den Landkauf fiel ausser Betracht, sodass für das Gebäude nur noch 380 Mio. Franken statt der geplanten 430 Mio. Franken zur Verfügung stehen sollten. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat mitgeteilt, dass rund 35 Mio. Franken des Sparauftrags nicht umgesetzt werden können. Mittlerweile konnten jedoch die Investitionskosten durch intensive Sparbemühungen und insbesondere auch durch den Verzicht auf die Unterbringung der unter Ziff. 2 erwähnten Nutzungseinheiten im PJZ verringert werden.

Mit Beschlüssen vom 30. November 2005 und 12. Juli 2007 bewilligte der Regierungsrat einen Planungskredit für Vorprojekt, Bauprojekt und Ausschreibung mit Kostenvoranschlag von insgesamt 23,8 Mio. Franken. Zudem wurden mit Beschluss vom 12. Juli 2007 die Generalplanerleistungen an die Theo Hotz AG, Zürich, vergeben. Um bis zum Beschluss des Objektkredites das Honorar der Generalplanerin, der weiteren Fachleute, Spezialistinnen und Spezialisten ordnungsgemäss bezahlen zu können, wurde der Planungskredit mit RRB Nr. 2138/2009 um 9 Mio. Franken auf insgesamt 32,8 Mio. Franken erhöht. Insgesamt erhöht sich dadurch der Rahmenkredit nicht.

3.2 Teuerung

3.2.1 Gebäude

Gemäss PJZG erhöht oder ermässigt sich der Rahmenkredit für den Bau des PJZ (Gebäude) um die Beträge, die sich aufgrund der Bauteuerung oder Bauverbilligung ab Indexstand 1. April 2001 (Zürcher Baukostenindex) ergeben (§ 4 Abs. 2 PJZG). Für das Gebäude hat sich der Indexstand zwischen April 2001 und April 2009 um 12,1 Punkte bzw. 10,99% erhöht. Dies entspricht einer gerundeten Summe von 42 Mio. Franken. Zwischen April 2001 und April 2011 hat sich die Teuerung um 15,5 Punkte bzw. 14,08% erhöht. Dies entspricht insgesamt einer gerundeten Summe von 53,5 Mio. Franken.

3.2.2 Landkauf

Gemäss PJZG erhöht oder ermässigt sich der Rahmenkredit für den Landpreis aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise ab Indexstand Oktober 2002 (§ 4 Abs. 2 PJZG). Für den Landkauf hat sich der Indexstand zwischen Oktober 2002 und Dezember 2009 um 6,6 Punkte oder 6,43% verändert. Dies entspricht einer Summe von rund 6,95 Mio. Franken. Zwischen Oktober 2002 und Juli 2011 hat sich die Teuerung um 6,8 Punkte oder 6,63% erhöht. Dies entspricht insgesamt einer gerundeten Summe von 7,3 Mio. Franken.

3.3 Normative Standards und Zusatznutzungen

Die mit Schreiben vom 11. Februar 2009 dem Kantonsrat bekannt gegebene Kostensituation hat sich mittlerweile, wie bereits unter Ziff. 3.1 betreffend Sparauftrag erwähnt, deutlich entschärft.

Die damals mitgeteilten Zusatzausgaben entstanden durch die im Laufe der Planung festgestellten Entwicklungen im Bereich der Baustandards (z. B. Standards der Feuer- und Baupolizei vor allem im Sicherheitsperimeter und höhere Energiestandards wie z. B. Minergie-Vorschriften). Die zusätzlich erforderlichen Mittel setzen sich heute wie folgt zusammen (in Franken):

Steigerung Baustandard durch äussere Faktoren, insbesondere Auflagen	23 Mio.
davon: Sicherheitsoption Gebäudeversicherung	2 Mio.
Erhöhte Anforderungen Minergie	12 Mio.
Erhöhte technische Anforderungen SIA	9 Mio.

Für die normativen Standards ist ein Zusatzkredit nach § 41 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen, wobei gemäss § 41 Abs. 2 CRG der Kantonsrat endgültig, somit ohne fakultatives Referendum, entscheidet. Da für den Zusatzkredit und den Objektkredit dieselbe Behörde abschliessend zuständig ist und sich das Bauprojekt als Einheit darstellt, rechtfertigt es sich, dem Kantonsrat einen Antrag auf Bewilligung des gesamten Betrages vorzulegen.

Die im Februar 2009 mitgeteilten Ausgaben für die Zusatznutzungen (Rechenzentrum, die Jugendstaatsanwaltschaft [heute Oberjugendanwaltschaft] sowie die Strafverfolgungsbehörden des Bundes) haben sich deutlich verringert. Verwirklicht werden nur die Räume für die Oberjugendanwaltschaft und die betriebsnotwendigen EDV-Räume, was zu Mehrausgaben bei den Gebäudekosten von insgesamt 8 Mio. Franken führt. Die Kosten sind in den Gebäudekosten gemäss

Kostenvoranschlag vom 26. Februar 2010 enthalten. Auf die Bereitstellung von Räumlichkeiten zugunsten von Bundesbehörden sowie auf das Rechenzentrum in der ursprünglich geplanten Form wird verzichtet. Die in der Zwischenzeit veränderten Planungen im Bereich der Polizeischule und der Zusammenlegung des KTA mit dem WD-WFD zum Forensischen Institut Zürich lassen sich gegenüber der dem PJZG zugrunde liegenden Kostenplanung ohne Zusatzausgaben umsetzen.

3.4 Landkauf Etappen 1 und 2

Der Besitzesantritt und damit die Fälligkeit des Kaufpreises sind gemäss Kaufvertrag mit den SBB vom 25. Oktober 2002 auf zwei Etappen aufgeteilt. Die Eigentumsübertragung erfolgt jedoch für das gesamte Areal mit dem Besitzesantritt für die Etappe 1.

Der Landkauf Etappe 1 umfasst eine Grundstücksfläche von 55 193 m² und ergibt teuerungsbereinigt (Indexstand 31. Dezember 2009) einen Kaufpreis von Fr. 99 870 000. Das Areal der Etappe 1 kann nach Eintritt der Rechtskraft sämtlicher Bau- und Abbruchbewilligungen übernommen werden.

Der Landkauf Etappe 2 umfasst eine Grundstücksfläche von 8415 m² und ergibt teuerungsbereinigt (Indexstand 31. Dezember 2009) einen Kaufpreis von Fr. 15 227 000. Das Land der Etappe 2 kann gemäss Vertrag mit den SBB frühestens 2015 übernommen werden.

Der Kaufpreis beläuft sich insgesamt auf 115,1 Mio. Franken, vorbehältlich der Teuerungsbereinigung 2009 bis 2012.

3.5 Kosten gemäss Kostenvoranschlag

Die Kosten des gesamten Bauvorhabens (ohne Landkosten) werden auf 453,5 Mio. Franken veranschlagt (Stand Kostenvoranschlag: 26. Februar 2010, Grundlage: Baukostenindex 1. April 2009). Sie setzen sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Baukostenplan (in Franken)

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	Verwaltung	Gefängnis	Parking	KV Betrag
0	Grundstück	3 039 000	481 000	701 000	4 221 000
1	Vorbereitungsarbeiten	8 383 000	1 274 000	1 401 000	11 058 000
2	Gebäude	267 134 000	68 612 000	19 055 000	354 801 000
3	Betriebseinrichtungen	11 773 000	1 611 000	1 532 000	14 916 000
4	Umgebung	17 585 000	1 243 000	885 000	19 713 000
5	Baunebenkosten	11 804 000	2 171 000	2 030 000	16 005 000
6	Reserve	8 637 000	1 316 000	2 039 000	11 998 000
9	Ausstattung	12 721 000	8 067 000	0	20 788 000
0–9	Total Anlagekosten	341 082 000	84 775 000	27 643 000	453 500 000

(PJZ einschliesslich Teuerung, normativer Standards und Zusatzausgaben gemäss Schreiben an den Kantonsrat vom 11. Februar 2009)

(Stand Kostenvoranschlag: 26. Februar 2010; Basis Baukostenindex 1. April 2009)

Die Finanzierung der gesamten Kosten erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Die Ausgaben sind im Budgetentwurf 2012 mit 113,3 Mio. Franken (Landkauf und Projektierung), im KEF 2012–2015 sowie in der Finanzplanung der Folgejahre vorgemerkt. Insgesamt sind 568,6 Mio. Franken eingestellt.

3.6 Vorinvestitionen Baubereich II

Der Kostenvoranschlag der Generalplanerin umfasst verschiedene ergänzende Ausgaben für den Baubereich II und den PJZ-Reservebereich, die sich aus Vorgaben des Gestaltungsplans und aus Auflagen der Baubewilligung ergeben. Diese Ausgaben werden zurzeit auf 2,95 Mio. Franken geschätzt. Als wichtigste Positionen sind der Fussgängeranschluss an die Hardbrücke und der Strassenanschluss an den Hardplatz, Werkleitungsumlegungen und Umzäunungen im Baubereich II, Vorleistungen für die Grundwasserwärmenutzung für Bauten im Baubereich II und rückvergütbare Vorleistungen für den städtischen Fahrradweg entlang der Grenze zu den SBB zu nennen.

Die Ausführung dieser Teilwerke erfolgt nach Bedarf, fällt in die Entscheidungskompetenz der Baudirektion und des Regierungsrates (§ 6 Abs. 2 PJZG) und wird dereinst gesondert beantragt werden.

3.7 Gebundene Ausgaben

Die dereinst anfallenden gebundenen Ausgaben (siehe Weisung zum PJZG) für die EDV-Räume, die Laboreinrichtungen für das Forensische Institut Zürich, Mobiliaranteile und Rückbaukosten bei den alten Standorten (z. B. PROPOG) werden zu einem späteren Zeitpunkt durch den Regierungsrat beschlossen.

Der unter Ziff. 1 erwähnte Nachtrag zum Kaufvertrag mit den SBB verpflichtet den Kanton für 2011 und 2012 zur Zahlung von je rund 3,3 Mio. Franken. Zusätzlich wurde für die Weiterführung des Kaufvertrages über den 31. Dezember 2010 hinaus eine Pauschale von 3,5 Mio. Franken zur Abgeltung von Mietzinsausfällen infolge Leerständen im Güterbahnhof vereinbart. Diese gebundenen Ausgaben wurden mit Beschluss des Regierungsrates vom 16. März 2011 bewilligt bzw. mit Schreiben gleichen Datums dem Kantonsrat mitgeteilt und sind nicht Bestandteil dieses Objektkreditantrages.

3.8 Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten des Gebäudes ergeben sich aufgrund der Nutzungsdauergewichteten Abschreibungskosten und der kalkulatorischen Zinskosten von 3% pro Jahr auf der Hälfte des gebundenen Kapitals. Die Verzinsung des Grundstücks beträgt 3,5 Mio. Franken pro Jahr. Die Kapitalfolgekosten belaufen sich auf insgesamt 23,5 Mio. Franken pro Jahr.

Tabelle 3: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in Franken	Anteil in %	Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr in Franken		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
Hochbauten Rohbau 1	139 614 655	30,8	80	1 745 183	2 094 220	3 839 403
Hochbauten Rohbau 2	36 179 940	8,0	40	904 499	542 699	1 447 198
Hochbauten Ausbau	117 469 222	25,9	30	3 915 641	1 762 038	5 677 679
Hochbauten Installationen	139 450 183	30,7	30	4 648 339	2 091 753	6 740 092
Ausstattung, Mobilien	20 786 000	4,6	10	2 078 600	311 790	2 390 390
Total Gebäude	453 500 000	100		13 292 262	6 802 500	20 094 762
Grundstück	115 100 000			0	3 453 000	3 453 000
Gesamttotal	568 600 000			13 292 262	10 255 500	23 547 762

3.9 Personalfolgekosten

Das vorliegende provisorische Betriebsführungskonzept rechnet für den Betrieb des PJZ mit einem Personalbedarf von rund 40 Vollzeitstellen. Damit werden zu erbringende Dienstleistungen in den Bereichen Objektführung, Bedienung / Instandhaltung technischer Anlagen, Ver-/Entsorgung, Logistik, Tagesreinigung, Konferenzraumbetreuung und Wäsche-/Textilpflege abgedeckt. Es ist vorgesehen, 24 Stellen der Sicherheitsdirektion (Kantonspolizei) aus den bisherigen Standorten in die Organisation des PJZ zu übernehmen. Die aus dem zusätzlichen Personalbedarf entstehenden Kosten belaufen sich jährlich auf schätzungsweise 1,6 Mio. Franken.

3.10 Betriebsfolgekosten

Durch die Zusammenführung von auf über 30 Standorte verteilte Einheiten in eine moderne Gebäudekonzeption kann davon ausgegangen werden, dass sich die betrieblichen Kosten gegenüber heute gesamthaft verringern. Das kompakte, dem Minergie-Standard 2009 und den Minergie-Eco-Richtlinien entsprechende Gebäude lässt einen vergleichsweise deutlich geringeren Energiebedarf erwarten. Die Grösse des Gesamtprojekts ermöglicht eine wirtschaftlichere Abwicklung der im Bereich Immobilienbetrieb zu erbringenden Dienstleistungen.

3.11 Gesamtkosten bewilligte Ausgaben, Übersicht

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen (in Franken):

A. Gebäudekosten	
Gebäudekosten (Basis Baukostenindex 1. April 2009)	430 500 000
normative Standarderhöhung	23 000 000
<hr/>	
<i>Gesamtkosten Gebäude (siehe Tabellen 2 und 3)</i>	<i>453 500 000</i>
B. Tatsächlich erforderliche Mittel Land	
<i>(Teuerungsbereinigte Landkosten)</i>	115 100 000
<hr/>	
C. Gesamtkosten einschliesslich MWSt und Teuerung	568 600 000

Die bereits bewilligten Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

A. Ausgaben Gebäude	
Rahmenkredit gemäss PJZG	380 000 000
Teuerung (§ 4 Abs. 2 PJZG)	42 000 000
<i>Bewilligte Ausgaben Gebäude</i>	<i>422 000 000</i>
B. Ausgaben Land	
Rahmenkredit gemäss PJZG	110 000 000
Teuerung (§ 4 Abs. 2 PJZG)	7 000 000
<i>Bewilligte Ausgaben Land</i>	<i>117 000 000</i>
C. Gesamtbetrag bewilligte Ausgaben	539 000 000

Wie eingangs erwähnt, steht das Projekt PJZ im Spannungsfeld zwischen der Einhaltung des vom Gesetz vorgegebenen Rahmenkredites einerseits und der bestmöglichen Nutzung von Synergien andererseits. In Anbetracht der Tatsachen, dass der Rahmenkredit 2003 gestützt auf ein Testprojekt beziffert und bewilligt wurde (im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung wird ein Kreditantrag jeweils aufgrund eines ausführungsfähigen Bauprojektes beschlossen) und der darauf folgende Planungsprozess über rund sechs Jahre gedauert hat, bewegt sich die Abweichung von 6,6 Mio. Franken (29,6 Mio. Franken Differenz, wovon aber 23 Mio. Franken normative Standards) in einem vertretbaren Rahmen.

4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von 568,6 Mio. Franken zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Der Staatsschreiber:
Gut-Winterberger Husi