

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. Mai 2012

578. Projektanträge der Baudirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 1. Quartal 2012

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. 336/2011 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 Ausgabenbewilligungen 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: Projektantrag Investitionsvorhaben Klasse 2 gemäss §10 Abs. 1 lit. b ImV

Objekt Nutzer	Projekt	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau in Franken	Davon Vorstudie / Projektierung in Franken
1. Zürich, engere Zentralverwaltung	Walcheturm, Technische Sanierung	2014–2015	8 000 000	80 000
2. Hinwil, Bezirksgebäude	Erweiterung Bezirksgericht	2015–2016	3 000 000	25 000
3. Rheinau, Klosterinsel, diverse Nutzer	Sanierung der Klostermauern	2013–2015	1 200 000	100 000
4. Rheinau, Klosterinsel, diverse Nutzer	Sanierung der Stark- und Schwachstrom- versorgung	2012	875 000	20 000

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

1. Zürich, Walcheturm, Technische Sanierung

Ausgangslage

Der 1934 erstellte Walcheturm wird mit rund 35 m Gebäudehöhe gemäss heutigen feuerpolizeilichen Normen als Hochhaus eingestuft. Bei den entsprechenden Brandschutzvorschriften werden zurzeit verschiedene Bestimmungen nicht oder nur ungenügend erfüllt. Insbesondere in den Bereichen Treppenhaus, Aufzüge, Türen, Fluchtwegdistanzen und Gebäudetechnik besteht Sanierungsbedarf. Die Baubewilligungsbehörde macht künftige Bewilligungen von der vorgängigen Behebung der bemängelten Punkte abhängig. Der Eigentümer wird angehalten, die bestehenden Mängel zu beheben. Wie erste Untersuchungen gezeigt haben, sind dafür zahlreiche bauliche Massnahmen erforderlich. Diese sollen mit allenfalls nötigen Massnahmen im Bereich der Erdbebener-tüchtigung abgestimmt werden. Weiter entsprechen auch die Fenster in thermischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen, was sich insbesondere im Winterhalbjahr durch entsprechend hohe Heizenergieverluste sowie durch Kälteabstrahlungen und Zuglufterscheinungen negativ bemerkbar macht.

Projektziele

Das Gebäude soll die entsprechenden Vorschriften bezüglich Brand-schutz und Erdbebensicherheit erfüllen und einen sicheren und störungs-freien Geschäftsbetrieb der Verwaltung ermöglichen. Nach Möglichkeit sollen zugleich die Mängel an den Fenstern im Walcheturm behoben werden. Die Massnahmen sollen bezüglich Eingriffstiefe und Kosten ver-hältnismässig sein und ein gutes Kosten-/Nutzenverhältnis aufweisen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Substanzerhaltung) als auch qualitative Kriterien (Betriebsicherheit).

Risiken

Die vorliegenden Kostenabschätzungen umfassen die Massnahmen für die brandschutztechnische Sanierung mit einer Genauigkeit von +/-30%. Der finanzielle Aufwand für die im Zusammenhang mit Erdbebenertüchtigung nötigen Massnahmen und für die Fenstersanierung kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Diese Lücken werden in den anstehenden Planungsphasen geschlossen.

Tabelle 2: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2012–2013	2014–2015

Tabelle 3: Investitionen (Planungsstand März 2012, Fokus Brandschutz)

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investitionskosten in Franken	200 000	300 000	3 500 000	4 000 000	0	8 000 000

Die Ausgabe für die Phase Vorstudie von Fr. 80 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung zur Projektausführung.

Die in der Festlegung Nettoinvestitionen Hochbau zum Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2013–2016 und zum Budget 2013 festgelegten Werte (RRB Nr. 258/2012) werden eingehalten. Das Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2013–2016 (RRB Nr. 353/2012).

2. Hinwil, Bezirksgebäude, Erweiterung Bezirksgericht

Ausgangslage

Das 2003/2004 renovierte Gerichtsgebäude ist inzwischen wieder voll belegt und weist keinerlei Raumreserven mehr auf. Daher ist es nicht mehr möglich, bei grösseren Gerichtsprozessen den Prozessbeteiligten unter Einschluss des Gerichtes und von Sachverständigen, der interessierten Öffentlichkeit und den Medien genügend Platz zu bieten.

Projektziele

Das Bezirksgericht soll einen neuen Gerichtssaal sowie angemessene Büros und Besprechungszimmer für Parteien, Anwältinnen und Anwälte erhalten. Zudem sind Räumlichkeiten für die Videoübertragung vorgesehen. Mittelfristig besteht weiter die Absicht, das Bezirksgebäude ins Verwaltungsvermögen der Rechtspflege überzuführen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien bezüglich einer hohen Funktionalität und einem zeitgemässen Erscheinungsbild der Justiz. Die Investitionen beruhen auf einer Kostengenauigkeit von +/-30%. Es bestehen weder politische noch technische Risiken.

Tabelle 4: Termine

Phase	Vorstudie	Projektiertung	Realisierung
Jahre	2012	2013–2014	2015–2016

Tabelle 5: Investitionen

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investitionskosten in Franken	25 000	100 000	100 000	1 000 000	1 775 000	3 000 000

Die Ausgabe für die Phase Vorstudie von Fr. 25 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Die Finanzierung dieses Vorhabens wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte bzw. durch die Übertragung der Gebäude in das Verwaltungsvermögen der Rechtspflege ermöglicht. Die in der Festlegung Nettoinvestitionen Hochbau zum KEF 2013–2016 und zum Budget 2013 festgelegten Werte (RRB Nr. 258/2012) werden eingehalten.

3. Rheinau, Klosterinsel, Sanierung der Klostermauern

Ausgangslage

Die aus verschiedenen Zeitepochen stammenden Mauern auf der Klosterinsel sind denkmalgeschützt. Sie wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts instand gestellt. Dabei wurden die ursprünglichen Mauerabdeckungen aus Stein durch die damals üblichen Zementplatten ersetzt, die in weiten Teilen beschädigt sind. Das eindringende Regenwasser führte zu Schäden am Gefüge des Mauerwerks. Mit RRB Nr. 126/2012 wurden die Mittel für die Instandstellung der Mauerabschnitte bewilligt, die sich im Finanzvermögen befinden.

Projektziele

Die Klostermauern werden soweit instand gesetzt, dass der Bestand des Bauwerkes gewahrt werden kann. Die Mauerwerksanierung wird von der Denkmalpflege begleitet.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt strategische Kriterien (Substanzerhaltung und Verhinderung von Folgeschäden). Es bestehen weder politische, technische noch finanzielle Risiken.

Tabelle 6: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2012	2013–2015

Tabelle 7: Investitionen

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investitionskosten in Franken	100 000	300 000	500 000	300 000	–	1 200 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 100 000 geht zu lasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung.

Die in der Festlegung Nettoinvestitionen Hochbau zum KEF 2013–2016 und zum Budget 2013 festgelegten Werte (RRB Nr. 258/2012) werden eingehalten. Das Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2013–2016 (RRB Nr. 353/2012).

4. Rheinau, Klosterinsel, Sanierung der Stark- und Schwachstromversorgung

Ausgangslage

Nach dem Auszug der Psychiatrischen Klinik aus den Räumlichkeiten des Klosters Rheinau wurde die Anlage ins Verwaltungsvermögen der Baudirektion übertragen. Darin eingeschlossen waren auch die Anlagen, welche die Stark- und Schwachstromversorgung auf der Klosterinsel sicherstellten. Abklärungen im Zusammenhang mit der sich abzeichnenden Neunutzung der Räume auf der Klosterinsel haben gezeigt, dass diese Anlagen den künftigen Anforderungen nicht mehr genügen. Zudem sind grosse Teile der Schwachstrominstallationen veraltet und defekt.

Projektziele

Die Insel soll direkt mit Hochspannung versorgt werden. Dafür wird von den EKZ auf deren Kosten im Untergeschoss des Gebäudes 18 eine neue Transformatorenstation erstellt. Dort werden auch die Verteilstellen untergebracht, die zur Versorgung sämtlicher Gebäude benötigt werden. Die Versorgung soll unter weitgehender Verwendung der bestehenden Kabelverbindungen erfolgen. Aufgrund ihres Alters und der teilweise bestehenden Defekte und zur Befriedigung der mit der Neunutzung verbundenen Ansprüche müssen die Schwachstromanlagen (Telefonanschlüsse, Brandmeldeverkabelung, Fernseh- und Radiosignalleitungen) projektiert werden.

