

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Januar 2013

69. Projektanträge der Baudirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 4. 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: Übersicht Projektanträge Investitionsvorhaben Hochbau

Objekt	Projekt	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau in Franken	Davon Vorstudie/ Projektierung in Franken
1. Meilen, Bezirksgebäude	Erweiterung Gerichtsgebäude	2016–2018	12 000 000	50 000
2. Zürich, Stampfenbach- strasse 12/14	Nutzungsoptimierung 4. OG und technische Sanierung Treppen- häuser	2014–2015	3 000 000	150 000
3. Waltalingen, Schloss Schwandegg	Bauliche und technische Sanierung	2013–2015	1 800 000	130 000
4. Uster, Bezirksgebäude	Sanierung WC-Anlagen	2013–2014	900 000	180 000
5. Zürich, Rathaus	Sanierung Tonanlage Ratssaal	2014	800 000	50 000
6. Zürich, Bezirksgebäude	Vereinheitlichung/ Erneuerung MSRL- Anlagen	2014	750 000	25 000
7. Dielsdorf, Bezirksgebäude	Ersatz Holzschnitzel- heizung	2013	450 000	10 000

**Projektantrag Investitionsvorhaben Klasse 1
gemäss § 10 Abs. 1 lit. a ImV**

1. Meilen, Bezirksgebäude, Erweiterung Gerichtsgebäude

Ausgangslage

In den Räumlichkeiten des Bezirksgebäudes fehlen infolge der Einführung der schweizerischen Prozessordnungen insbesondere ausreichend grosse Gerichtssäle, die dem interessierten Publikum die Möglichkeit bieten, an den Verhandlungen teilzunehmen. Zudem entsprechen die bestehenden Säle häufig nicht den geltenden Sicherheitsanforderungen bezüglich der Fluchtwege für das Gericht. Durch die steigenden Fallzahlen sind mittelfristig zusätzliche Arbeitsplätze erforderlich; entsprechende Raumreserven fehlen.

Projektziele

Die geplante Erweiterung soll die Flächenbedürfnisse längerfristig abdecken und auch den heutigen Anforderungen an den Persönlichkeitsschutz gerecht werden. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen dabei bestmöglich in das Vorhaben integriert werden, sodass die Eingriffstiefe in den bestehenden Strukturen und entsprechende Störungen im Betrieb so gering wie möglich gehalten werden können.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien bezüglich der Ausrichtung der Ausbauqualität auf die betrieblichen Anforderungen und der Nutzungsflexibilität.

Tabelle 2: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2013	2014–2015	2016–2018

Tabelle 3: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Investitionen in Franken	50 000	500 000	450 000	3 000 000	5 000 000	3 000 000	12 000 000

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

Das Projekt ist Bestandteil der mit RRB Nr. 353/2012 beschlossenen Realisierungsreihenfolge für den KEF 2013–2016.

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

2. Zürich, Stampfenbachstrasse 12/14, Nutzungsoptimierung 4. OG und technische Sanierung Treppenhäuser

Ausgangslage

Der Regierungsrat hat das Legislaturziel «Modernisierung Erscheinungsbild Verwaltungsgebäude» festgelegt. Die 1927 erstellte Liegenschaft wird den heutigen Anforderungen an zweckmässige und praktische Büroräumlichkeiten teilweise nur noch unzureichend gerecht. Insbesondere die verwinkelte und kleinteilige Grundrissdisposition im 4. Obergeschoss erschwert eine effiziente Nutzung und Belegung der Büroflächen und eine teamorientierte Arbeitsweise. Die Korridore sind düster und unübersichtlich und wirken daher wenig einladend für Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Zusammenhang mit grösseren baulichen Anpassungen sind jeweils auch die Treppenhäuser an die heutigen Anforderungen der Feuerpolizei anzupassen.

Projektziele

Die baulichen Massnahmen sollen die Attraktivität der Liegenschaft und insbesondere des 4. Obergeschosses steigern. Die im Sinne eines Pilotprojektes vorgenommenen Umbauten sollen die Büroflächen nutzerunabhängig und nutzungsflexibel aufwerten, sodass die Arbeitsflä-

chen eine teamorientierte Zusammenarbeit unterstützen und die Flächen effizient belegt werden können. Die bestehende Bausubstanz soll soweit als möglich erhalten und an die heutigen baupolizeilichen Erfordernisse angepasst werden. Die Massnahmen sollen bezüglich Eingriffstiefe und Kosten verhältnismässig sein und ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Modernisierung Erscheinungsbild, Nutzung bestehender Mittel) als auch qualitative Kriterien (Betriebssicherheit, Attraktivitätssteigerung).

Tabelle 4: Termine

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

Tabelle 5: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	150 000	1 850 000	1 000 000	0	0	3 000 000

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

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

3. Waltalingen, Schloss Schwandegg, bauliche und technische Sanierung

Ausgangslage

Das 1218 erstmals erwähnte Schloss Schwandegg ist seit 1974 im Besitz des Kantons Zürich. Die kulturhistorisch wertvollen Räumlichkeiten werden heute als Restaurant und als Herberge mit insgesamt 40 Schlafplätzen genutzt. Im Rahmen von ordentlichen Kontrollen wurden teilweise schwerwiegende Mängel im Bereich Brandschutz und bei den elektrischen Installationen festgestellt. Zudem sind verschiedene statische Mängel an Fassade und Balkenkonstruktion sowie Feuchtigkeitsprobleme in Rittersaal und Untergeschoss zu beheben. Die Lüftungsanlage in der Küche ist am Ende der Lebensdauer angelangt und muss ersetzt werden. Umgebungsmauern und Aussentreppen sind in einem schlechten Zustand und als Sicherheitsrisiko einzustufen. Wie die Abklärungen gezeigt haben, können die Mängel nur mit teilweise umfang-

reichen baulichen Massnahmen behoben werden, welche die heutigen gesetzlichen Anforderungen (z. B. hinsichtlich Wärmedämmung) zu erfüllen haben.

Projektziele

Die Massnahmen sollen im Rahmen eines ganzheitlichen und nachhaltigen Sanierungsprojektes zusammengefasst werden, sodass die sicherheitsrelevanten und baulichen Mängel behoben werden und in den nächsten 15 Jahren keine namhaften Instandsetzungsaufgaben mehr anfallen. Die Massnahmen sollen bezüglich Eingriffstiefe und Kosten verhältnismässig sein, ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen und einen sicheren und störungsfreien Betrieb des Kulturobjektes ermöglichen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Substanzerhaltung, energetische Verbesserungen) als auch qualitative Kriterien (Sicherheit, störungsfreier Betrieb).

Tabelle 6: Termine

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

Tabelle 7: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	300 000	1 000 000	500 000	0	0	1 800 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 130 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung zur Projektausführung.

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

4. Uster, Bezirksgebäude, Sanierung WC-Anlagen

Ausgangslage

Bei der Gesamtsanierung des Bezirksgerichtes in den Jahren 2007/2008 musste aus Spargründen auf die Sanierung der WC-Anlagen verzichtet werden. In der Zwischenzeit verschlechterte sich der Zustand der aus den 1950er-Jahren stammenden Sanitäranlagen derart, dass eine Sanierung unumgänglich ist. Die Fenster der Nasszellen sind als energetisch unbefriedigend einzustufen.

Projektziele

Die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Erneuerung der Sanitärzellen sollen zweckmässig sein, einen störungsfreien Geschäftsbetrieb ermöglichen, zu einem zeitgemässen Erscheinungsbild der Verwaltung und zu einer Senkung des Heizenergiebedarfes beitragen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien bezüglich der Ausrichtung der Ausbauqualität auf die betrieblichen Anforderungen und des Einbezuges der Bauteillebenszyklen.

Tabelle 8: Termine

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

Tabelle 9: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	100 000	800 000	–	–	–	900 000

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 180 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung zur Projektausführung.

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

5. Zürich, Rathaus, Sanierung Tonanlage Ratssaal

Ausgangslage

Die bestehende Ton- und Mikrofonanlage im Ratssaal ist am Ende der Lebensdauer angelangt. Störungen und Ausfälle mehren sich und erfordern eine zunehmend intensive Betreuung und Wartung durch den Ersteller.

Projektziele

Die Anlage soll so saniert oder erneuert werden, dass ein störungsfreier Ratsbetrieb mit Protokollierung langfristig sichergestellt werden kann. Die sanierte oder neue Ton- und Mikrofonanlage soll bei Anpassungen bei der Ratsmöblierung weiterverwendet werden können und praktischen und ergonomischen Ansprüchen genügen. Die für den Ratsbetrieb verantwortlichen Parlamentsdienste sind bei der Lösungsfindung in geeigneter Weise einzubeziehen.

Nutzwertanalyse

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

Tabelle 10: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2013	2013	2013–2014

Tabelle 11: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	100 000	700 000	0	0	0	800 000

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

Das Vorhaben ist neu und daher nicht Bestandteil der aktuellen Realisierungsreihenfolge für den KEF 2013–2016 (RRB Nr. 353/2012). 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.

6. Zürich, Bezirksgebäude, Vereinheitlichung und Erneuerung Gebäudeleitsystem

Ausgangslage

Das Gebäudeleitsystem im Bezirksgebäude Zürich ist veraltet und die Beschaffung von Ersatzteilen kaum mehr möglich.

Projektziele

Das Gebäudeleitsystem soll durch eine moderne Lösung ersetzt werden, das mit demjenigen der engeren Zentralverwaltung kompatibel ist und damit vernetzt und zentral betrieben werden kann.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien bezüglich der Verbesserung der Bewirtschaftungskosten und des Einbezugs der Bauteillebenszyklen.

Tabelle 12: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2013	2013–2014

Tabelle 13: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	150 000	600 000	0	0	0	750 000

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

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

7. Dielsdorf, Bezirksgebäude, Ersatz Holzschntzelheizung

Ausgangslage

Die Holzschntzelheizung für die Bezirksanlage wurde 1988 eingebaut und hat inzwischen das Ende der Lebensdauer erreicht. In den letzten zwei Jahren nahmen die Störungen zu. Zur Aufrechterhaltung eines störungsfreien Betriebes ist die Anlage baldmöglichst zu ersetzen.

Projektziele

Die Bezirksanlage soll auch weiterhin umweltfreundlich beheizt werden. Die Heizungsanlage soll ersetzt werden und einen sicheren und störungsfreien Betrieb des Bezirksgebäudes ermöglichen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt die strategischen Kriterien bezüglich energetischer Optimierungen und des Einbezugs der Bauteillebenszyklen.

Tabelle 14: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2013	2013

Tabelle 15: Investitionen

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionen in Franken	450 000	0	0	0	0	450 000

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

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

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für:

1. die Phase Vorstudie: Erweiterung des Bezirksgebäudes in Meilen;
2. die Phase Projektierung: Nutzungsoptimierung des 4. Obergeschosses sowie die technische Sanierung der Treppenhäuser im Verwaltungsgebäude Stampfenbachstrasse 12/14 in Zürich;
3. die Phase Projektierung: bauliche und technische Sanierung des Schlosses Schwandegg in Waltalingen;
4. die Phase Projektierung: Sanierung der WC-Anlagen im Bezirksgebäude in Uster;
5. die Phase Projektierung: Sanierung der Tonanlage im Ratssaal des Rathauses in Zürich;
6. die Phase Projektierung: Vereinheitlichung und Erneuerung des Gebäudeleitsystems im Bezirksgebäude in Zürich;
7. die Phase Projektierung: Ersatz der Holzsnitzelheizung im Bezirksgebäude in Dielsdorf.

II. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi