

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 2020

226. Gerichtspratz-Areal Uster, Vorstudie, gebundene Ausgabe

Ausgangslage

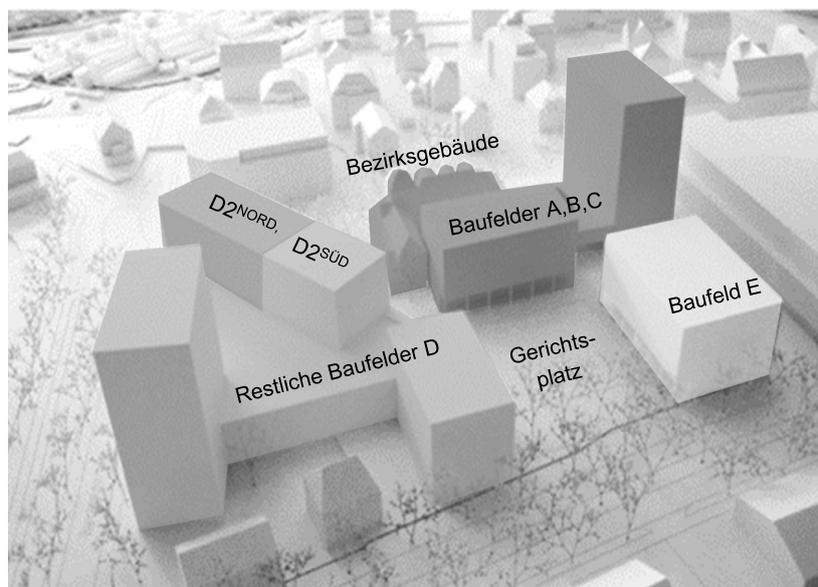
Der Kanton ist auf dem Gerichtspratz-Areal in Uster Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. B6579 (Verwaltungsvermögen) und B5796 (Finanzvermögen) mit insgesamt 6404 m² Grundstücksfläche. Zusammen mit der Stadt Uster und der Projektentwicklerin BSS&M Real Estate AG entwickelt er das Gerichtspratz-Areal von rund 12 366 m² Grundstücksfläche an zentraler Lage in Uster. Auf dem Areal befindet sich das denkmalgeschützte Bezirksgerichtsgebäude mit zum Teil nicht mehr genutzten Anbauten. Die weiteren vom Gestaltungsplanperimeter betroffenen Parzellen gehören der Stadt Uster sowie der BSS&M Real Estate AG oder sind durch Kaufrechte zugunsten der BSS&M Real Estate AG gesichert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des gesamten Gerichtspratz-Areals haben die betroffenen drei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemeinsam einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

Der Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Uster am 18. März 2019 genehmigt. Die Festsetzung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1) erfolgte am 20. Dezember 2019. Der Gestaltungsplan erlaubt für Neubauten des Kantons auf dem Gerichtspratz-Areal eine grössere oberirdische Geschossfläche. Gesamthaft steht eine maximale Ausnützung von 13 416 m² Geschossfläche zur Verfügung. Das zu erhaltende, denkmalgeschützte Bezirksgerichtsgebäude beansprucht lediglich etwa einen Fünftel dieser Ausnützung. Die Verdichtung ermöglicht die Konzentration verschiedenster kantonaler Nutzungen in Uster an einem Standort. In der Folge können Anmieten im Raum Uster aufgelöst werden, womit dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» gemäss Leitbild Immobilien (RRB Nr. 614/2017) entsprochen wird.

Am 12. Juni 2018 beurkundeten die Stadt Uster, die BSS&M Real Estate AG und der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, einen Vertrag, der die Landan- und Landabtretungen, die gegenseitige Einräumung von Dienstbarkeiten, die Kostenbeteiligung an den Freiflächen und Infrastrukturanlagen sowie den Ausgleich der durch die Aufzoning entstehenden planungsbedingten Mehrwerte regelt.

Insgesamt hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 4. Juli 2018 für den Betrieb und Unterhalt und die Erstellung der Infrastrukturanlagen und Freiräume eine neue Ausgabe von Fr. 1 152 528 bewilligt, unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans.

Projektbeschreibung



Erste Bauetappe

Die erste Bauetappe des Kantons (der oberirdische Gebäudeteile D_2^{NORD}) bildet zusammen mit dem Gebäude der Projektentwicklerin BSS&M Real Estate AG ($D_2^{\text{SÜD}}$ und restliche Baufelder D) einen zusammenhängenden Baukörper. Insbesondere sollen gemäss privatem Gestaltungsplan die Gebäudeteile D_2^{NORD} des Kantons und $D_2^{\text{SÜD}}$ der BSS&M Real Estate AG als Einheit in Erscheinung treten. Die Fassaden sind daher durchgängig und in einheitlicher Höhe auszubilden. Die erste Etappe umfasst auch eine von den drei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemeinsam zu bewirtschaftende Unterniveaugarage sowie den öffentlich zugänglichen Gerichtsplatz. Aufgrund dieses Gemeinschaftswerkes, das eine koordinierte Planung und Ausführung voraussetzt, ist für die Arbeitsleistungen des Edelrohbaus der ersten Etappe eine freihändige Vergabe an die BSS&M Real Estate AG bzw. an einen noch zu bestimmenden Totalunternehmer gestützt auf § 10 Abs. 1 lit. c der Submissionsverordnung (LS 720.11) vorgesehen. Die Leistungen für die Planung und Erstellung des Nutzerbaus sind vom Kanton gemäss den anwendbaren Submissionsverfahren auszuschreiben.

Zweite Bauetappe

Das Hochbauamt plant und realisiert die zweite Bauetappe. In der zweiten Bauetappe sollen das denkmalgeschützte Bezirksgebäude instand gesetzt und neue Anbauten verwirklicht werden. Während dieser Zeit soll das Bezirksgericht vorübergehend in den kantonalen Gebäudeteil D₂^{NORD} der ersten Bauetappe ziehen (Zwischennutzung). Im Endausbau beherbergen die Baufelder A, B und C weitere gerichtsnahe Nutzerinnen und Nutzer wie die Kantonspolizei und die Staats- und Jugendanwaltschaft.

Am Baufeld E (3. Bauetappe) ist der Kanton als Grundeigentümer nicht beteiligt.

Voraussichtliches Grobraumprogramm

2016 wurde eine erste grobe Bedarfsanalyse durchgeführt, um den künftigen Mehrflächenbedarf in Uster zu eruieren. Im Rahmen dieser Bedarfsanalyse wurde ein künftiger Flächenbedarf von rund 12 080 m² (Nutzungen für Rechtspflege und Bezirksverwaltung, Sicherheitsdirektion, Volkswirtschaftsdirektion und Bildungsdirektion sowie Direktion der Justiz und des Innern) ermittelt. Im Rahmen der Vorstudie sollen mittels Belegungsplanung und betrieblicher Konzeption der Bedarf und die geeigneten Nutzungen näher untersucht und, daraus abgeleitet, die weiteren Planungsvorgaben für beide Bauetappen bestimmt werden.

Vorstudie

Im Rahmen der Vorstudie werden folgende Ziele verfolgt:

Studie	Ziel/Inhalt
1) Betriebskonzept mit Belegungsplanung für die kantonalen Zwischen- und Endnutzungen der ersten und zweiten Bauetappe	Grundlage für das Vorprojekt der ersten Bauetappe sowie den Wettbewerb der zweiten Bauetappe
2) Vorstudien BSS&M Real Estate AG: – Etappierung der Unterniveaugaragen erste und zweite Bauetappe – Nutzerausbau erste Bauetappe	Überprüfung der Anschlüsse und Abhängigkeiten der Unterniveaugaragen der ersten und zweiten Bauetappe Konkretisierung der Ergebnisse aus dem Betriebskonzept mit Belegungsplanung, damit das Vorprojekt der ersten Bauetappe finalisiert werden kann.
3) Vorstudie Nutzerausbau zweite Bauetappe	Konkretisierung der Ergebnisse aus dem Betriebskonzept mit Belegungsplanung als Grundlage für den Wettbewerb der zweiten Bauetappe
4) Wettbewerb zweite Bauetappe	Durchführung Wettbewerb (einschliesslich Präqualifikation)

Finanzielles Vorstudie

Kostenschätzung	in Franken	Total in Franken
1) Betriebskonzept mit Belegungsplanung für die kantonalen Zwischen- und Endnutzungen der ersten und zweiten Bauetappe:		156 100
– Gemäss Offerte (Kostendach)	152 800	
– Teilnahme der BSS & M Real Estate AG an Workshops	3 300	
2) Detaillierte Vorstudien BSS & M Real Estate AG (Kostendach):		80 300
– Etappierung der Unterniveaugaragen erste und zweite Bauetappe	24 300	
– Nutzerausbau erste Bauetappe	56 000	
3) Vorstudie Nutzerausbau zweite Bauetappe (Grobschätzung des Hochbauamtes)		80 000
4) Wettbewerb zweite Bauetappe:		700 000
– Wettbewerbsunterlagen, Ausschreibung	20 000	
– Präqualifikationssitzung	28 000	
– Vorprüfung, Wettbewerbsbegleitung	130 000	
– Beurteilung	55 000	
– Preissumme einschliesslich MWSt	300 000	
– Ausstellung, Wettbewerbsbericht	36 000	
– Weitere Kosten	131 000	
5) Rechtliche Abklärungen		25 000
Reserve (rund 25%)		258 600
Total (einschliesslich MWSt)		1 300 000

Die Kosten von Fr. 1 300 000 für die Vorstudien des Gerichtsplatz-Areals in Uster sind gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe vom Regierungsrat zu bewilligen.

Die Verwendung der finanziellen Mittel für die Vorstudien erfolgt im Hinblick auf die Nutzbarmachung der kantonalen Gebäude zu Verwaltungszwecken.

Die Kosten im Umfang von Fr. 1 300 000 gehen daher zulasten der Erfolgsrechnung Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das Vorhaben sind im Budget 2020 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 keine Mittel eingestellt. Der Betrag von Fr. 1 300 000 wird innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Vorstudien des Projekts Gerichtsplatz-Areal Uster wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 300 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli