

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Dezember 2023

1403. Rathauswache, Zürich, Dachsanierung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die Dächer der Rathauswache der Kantonspolizei sowie ihres Anbaus am Limmatquai in Zürich sind in einem schlechten Zustand. Es kam in den letzten Jahren mehrfach zu Leckagen. Die beschädigten Stellen wurden jeweils provisorisch abgedichtet. Die historische Rathauswache ist mit klassischen Biberschwanzziegeln bedacht. Diese sind stark bemoost und mit Flechten bewachsen, insbesondere auf der Nordseite. Das Dach des Anbaus, in dem sich neben verschiedenen Räumen der Kantonspolizei auch das Rathauscafé befindet, besteht aus einer Bleiabdeckung. Diese ist spröde geworden und wurde an zahlreichen Stellen zerrissen. Eine umfassende Dachsanierung beider Gebäudeteile ist unausweichlich.

Projekt

Das Bleidach des Anbaus wird durch ein verzinntes Kupferdach ersetzt. Dächer aus Blei entsprechen nicht mehr dem heutigen Baustandard. In einer Machbarkeitsstudie wurde das Ersatzmaterial so ausgewählt, dass es dem heutigen Erscheinungsbild so gut wie möglich entspricht. Somit bleibt das Gesamtbild des Ensembles erhalten.

Bei den historischen Biberschwanzziegeln der Polizeiwache ist ein abgestuftes Vorgehen geplant: Sämtliche Ziegel werden vom Dach genommen und gereinigt. Rund 70% der Ziegel können voraussichtlich wieder auf dem Dach angebracht werden. Die restlichen 30% sind beschädigt und müssen ersetzt werden. Es werden originalgetreue Ziegel verwendet. Neben dem denkmalpflegerischen Aspekt ist dieses Vorgehen auch aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft. Es entspricht dem Grundsatz der Kreislaufwirtschaft und spart graue Energie.

Die Dachsanierung an zentralster Lage direkt am Limmatquai ist mit besonderen Herausforderungen verbunden. Es steht nur sehr beschränkter Platz für die Baustelleninstallation zur Verfügung, und die Baustelle einschliesslich Gerüst muss besonders gesichert werden. Es bestehen auch Schnittstellen mit den Tramlinien, da die Fahrleitungen am Gebäudedach befestigt sind.

Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 30. August 2023 auf Fr. 1 195 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	80 000
2	Gebäude	775 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	125 000
6	Reserve	215 000
9	Ausstattung	
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		1 195 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2023, Basis 1939, 1190,9 Punkte).

In den Gesamtkosten von Fr. 1 195 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 22. Februar 2023 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 120 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Die Finanzierung der Ausgabe erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für die Dachsanierung der Rathauswache und des Rathauscafés ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 195 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Für dieses Vorhaben sind in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2023, im Budgetentwurf 2024 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2024–2027 die Mittel wie folgt eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

(in Franken)	2023	2024
Investitionen	600 000	0

Die im Budgetentwurf 2024 fehlenden Fr. 595 000 werden innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 31 804 und setzen sich aus Fr. 27 323 für Abschreibungen und Fr. 4481 für Zinsen zusammen.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	227 198	19,0	80	2 840	852	3 692
Hochbauten Rohbau 2	933 169	78,1	40	23 329	3 499	26 828
Hochbauten Ausbau	19 241	1,6	30	641	72	713
Hochbauten Installationen	15 392	1,3	30	513	58	571
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	1 195 000	100		27 323	4 481	31 804

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Dachsanierung der Rathauswache einschliesslich des Anbaus in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 195 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2023)

III. Der mit Verfügung des Immobilienamtes vom 22. Februar 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 120 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli