

Antrag des Obergerichts vom 1. Dezember 2021

KR-Nr. 433/2021

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits für die
Gesamtinstandsetzung des Gebäudes Wengistrasse 30
des Bezirksgerichts Zürich sowie für das Provisorium**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Obergerichts vom 1. Dezember 2021,

beschliesst:

I. Für die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes Wengistrasse 30 des Bezirksgerichts Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 38 800 000 und für das Provisorium im Airgate Business Center ein Objektkredit von Fr. 9 130 000, gesamthaft damit Fr. 47 930 000, zulasten der Rechnung der Leistungsgruppe Nr. 9040, Bezirksgerichte, bewilligt.

II. Die Ausgabe wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand 1. April 2020)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an das Obergericht.

Bericht

1. Ausgangslage

Das Bezirksgericht Zürich (BGZ) ist das grösste der zwölf Zürcher Bezirksgerichte und beschäftigt rund 350 Mitarbeitende. Sämtliche Büros und Verhandlungsräume befinden sich im Stadtkreis 4, sind jedoch auf die Liegenschaften Badenerstrasse 90, Wengistrasse 28 und Wengistrasse 30 (W30) aufgeteilt. Das Gebäude W30 wurde 1979–1981 als gemeinsames Projekt mit der Nachbarliegenschaft Feldstrasse 40/42 durch die H. Hatt-Haller AG aus Zürich realisiert. Seit 1989 befindet sich die Liegenschaft W30 im Verwaltungsvermögen des Bezirksgerichts Zürich. Das Grundstück (Kat.-Nr. AU 6328), auf dem die Liegenschaft W30 gebaut ist, weist eine Fläche von 2087 m² auf und steht dem Kanton im Baurecht bis zum 30. August 2079 zur Verfügung.

Vor einigen Jahren wurden sowohl eine Gebäudeanalyse zum baulichen Zustand als auch eine Zustandsanalyse der Gebäudetechnik erstellt. Diese Zustandsberichte zeigten, dass einerseits ein Instandsetzungsbedarf für die Fenster und Fassade, das Flachdach und die sanitären Einrichtungen besteht und andererseits sämtliche Gebäudetechnikanlagen in den nächsten Jahren ersetzt werden müssen. In der Folge wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die im Frühling 2017 finalisiert werden konnte. Ziel der Machbarkeitsstudie war, drei Varianten mit verschiedenen Eingriffstiefen aufzuzeigen. Die Verwaltungskommission des Obergerichts entschied Ende 2017, basierend auf der Machbarkeitsstudie und aufgrund der Empfehlungen des Hochbauamts und des Bezirksgerichts Zürich, neben einer tiefgreifenden Instandsetzung auch die Ausnutzungsreserven sinnvoll auszuschöpfen. Die zusätzliche Fläche soll einem Drittmietler – nach Möglichkeit einer anderen kantonalen Behörde – vermietet werden können und stellt gleichzeitig eine mittel- oder langfristige Reservefläche für das Bezirksgericht Zürich dar.

Im September 2018 schrieb das Hochbauamt ein Planerwahlverfahren für die Gesamtinstandsetzung des Bezirksgerichts Zürich an der Wengistrasse 30 aus, das die ARGE Fiechter & Salzmann Architekten GmbH und Fanzun AG für sich entschied. Mitte 2019 startete das Generalplanerteam mit der Projektierung. Das Baugesuch wurde der Stadt Zürich Ende Juli 2021 eingereicht.

2. Projekt

Das Bezirksgericht Zürich verfolgt mit der Gesamtinstandsetzung das Ziel, das in die Jahre gekommene Gebäude baulich, technisch und betrieblich auf den neusten Stand zu bringen. Mit der Gesamtinstandsetzung soll die Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und internem Bereich konsequent umgesetzt werden. In der Liegenschaft W30 sind die 5. Abteilung des Kollegialgerichts (einschliesslich Abteilungen und Bereiche Erbschaftssachen und freiwillige Gerichtsbarkeit), das Arbeitsgericht, das Einzelgericht Audienz, das Einzelgericht für SchKG-Klagen und summarische Verfahren, das Mietgericht sowie die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen, die Aufsichtsbehörde sowie die Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten nach dem Gleichstellungsgesetz untergebracht. Das Bezirksgericht wird neben sämtlichen Büroarbeitsplätzen für diese Abteilungen zwölf Gerichtssäle, ein Kinderanhörungszimmer, Schalter und Kanzleien, die Rechtsauskunft sowie drei durch das Obergericht betriebene Schulungsräume enthalten.

Die Nachbarliegenschaft an der Feldstrasse 40/42, die ursprünglich als gemeinsames Projekt mit der Liegenschaft an der Wengistrasse 30 realisiert wurde, wurde 2014 durch das Asset Management der Mobiliar Versicherungen erworben. Das Gebäude wurde von 2018 bis 2020 auf den Rohbau zurückgebaut, zur Wengistrasse auf die neue Verkehrsbaulinie (Revision 2013) erweitert und die ehemaligen Büros wurden in Wohnungen umgebaut. Mit der Gesamtinstandsetzung wird das Gebäude W30 ebenfalls auf den Rohbau zurückgebaut und auf die neue Verkehrsbaulinie erweitert, um den heutigen Versatz zur Nachbarliegenschaft zu schliessen. Zusätzlich werden die vorhandenen Ausnutzungsreserven durch Volumenerweiterungen beinahe ausgeschöpft.

Die Gesamtinstandsetzung wird nach dem Standard Minergie-P erstellt, gemäss dem kantonalen Standard Nachhaltigkeit. Die ökologischen Kriterien der Materialien werden nach den Eco-Vorgaben umgesetzt. Das Gebäude soll mit dem Nachhaltigkeitsstandard Minergie-P-Eco zertifiziert werden. Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen werden nach dem Stand der Technik unter Einsatz von erneuerbaren Energien erstellt.

Die tiefgreifenden baulichen Massnahmen sind nur mit einer Auslagerung des Gerichtsbetriebs während der Bauzeit möglich. Für die gut zweijährige Bauzeit mietet sich das Bezirksgericht Zürich im Airgate Business Center in Zürich Oerlikon ein und wird den Gerichtsbetrieb für diese Zeit dort weiterführen. Alle notwendigen Räumlichkeiten, namentlich die Gerichtssäle samt Besprechungszimmer, Rechtsauskunft, Büros sowie Nebenräumen sollen in das Provisorium ausgelagert werden. Zu diesem Zweck müssen die Flächen im Airgate Business Center entsprechend ausgebaut werden.

Die Auslagerung in ein Provisorium ist notwendig, da der Betrieb des Gerichts während der Instandsetzungsarbeiten aufrechterhalten werden muss. Zudem muss das Provisorium aufgrund gesetzlicher Vorgaben auf dem Gemeindegebiet Zürich liegen, was mit dem Standort in Oerlikon erreicht wird.

Die Mietflächen des Provisoriums werden mit einem Mindeststandard ausgebaut. Die sicherheitstechnischen Zonen (öffentlich, halböffentlich und intern) werden so gut wie möglich und verhältnismässig umgesetzt. Die Gebäudetechnik wird auf das Nötigste reduziert. Auch die Materialisierung wird aufgrund des Status als Provisorium möglichst einfach gehalten.

3. Finanzierung und Bewilligung des Objektkredits

Die Kosten des Projekts belaufen sich für die Gesamtinstandsetzung der Wengistrasse 30 auf Fr. 38 800 000 und für das Provisorium im Airgate Business Center auf Fr. 5 990 000. Zudem fallen Miet- und Umzugskosten von Fr. 3 140 000 an. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (Stand Kostenvoranschlag vom 5. März 2021 für das Projekt W30 und Stand Kostenvoranschlag 21. Juli 2021 für das Provisorium; Preisstand 1. April 2020, 1045,6 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise):

Tabelle 1: Baukostenplan Gesamtinstandsetzung W30 (Beträge in Franken)

| BKP | Arbeitsgattung | Neue Ausgaben | Gebundene Ausgaben | Total |
|--|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 682 000 | 1 787 000 | 2 469 000 |
| 2 | Gebäude | 22 207 000 | 5 521 000 | 27 728 000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 1 767 000 | 441 000 | 2 208 000 |
| 4 | Umgebung | 181 000 | 45 000 | 226 000 |
| 5 | Baunebenkosten | 404 000 | 101 000 | 505 000 |
| 6 | Reserve | 2 822 000 | 705 000 | 3 527 000 |
| 9 | Ausstattung | 1 711 000 | 426 000 | 2 137 000 |
| Total (einschliesslich 7,7% MWSt) | | 29 774 000 | 9 026 000 | 38 800 000 |

Tabelle 2: Baukostenplan Provisorium Airgate Business Center

| BKP | Arbeitsgattung | in Franken |
|--|-----------------------|-------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 310 000 |
| 2 | Gebäude | 4 745 000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 325 000 |
| 4 | Umgebung | 0 |
| 5 | Baunebenkosten | 110 000 |
| 6 | Reserve | 480 000 |
| 9 | Ausstattung | 20 000 |
| Baukosten | | 5 990 000 |
| Miet- und Umzugskosten | | 3 140 000 |
| Total (einschliesslich 7,7% MWSt) | | 9 130 000 |

Die Ausgaben für die Gesamtinstandsetzung W30 und für das Provisorium im Airgate Business Center belaufen sich damit gesamthaft auf Fr. 47 930 000, wovon Fr. 29 774 000 als neue und Fr. 18 156 000 als gebundene Ausgaben zu qualifizieren sind.

Die Bewilligung der Ausgaben von gesamthaft Fr. 47 930 000 hat gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 lit. a der Kantonsverfassung (LS 101) durch einen Objektkredit des Kantonsrates mit der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder zu erfolgen.

In den Gesamtkosten von Fr. 47 930 000 sind die mit Beschlüssen vom 4. März 2020, 12. August 2020 und 23. August 2021 durch das Obergericht bewilligten Projektierungskosten von gesamthaft Fr. 6 500 000 enthalten. Die entsprechenden Beschlüsse des Obergerichts werden mit Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gegenstandslos.

Für das Vorhaben sind im Budgetentwurf 2022 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2022–2025 Gelder eingestellt (2022: Fr. 11 234 200, 2023: Fr. 17 993 800, 2024: Fr. 20 363 800, 2025: Fr. 1 366 900). Der vorliegend beantragte Objektkredit ist tiefer als die im Budgetentwurf/KEF eingestellten Mittel, da diese auf einem früheren Planungsstand basieren. Sie werden in der nächsten Budgetrunde entsprechend angepasst.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten Gesamtinstandsetzung W30

| Investitionskategorie (Bauteilgruppe) | Kostenanteil | | Nutzungsdauer | Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken) | | |
|--|-------------------|------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| | Fr. | % | Jahre | Abschreibung | Kalk. Zinsen | Total |
| Hochbauten Rohbau 1 | 12 025 900 | 30,99 | 80 | 150 300 | 90 200 | 240 500 |
| Hochbauten Rohbau 2 | 1 270 600 | 3,27 | 40 | 31 800 | 9 500 | 41 300 |
| Hochbauten Ausbau | 9 870 500 | 25,44 | 30 | 329 000 | 74 000 | 403 000 |
| Hochbauten Installationen | 13 507 800 | 34,81 | 30 | 450 300 | 101 300 | 551 600 |
| Ausstattung | 2 125 200 | 5,48 | 5 | 425 000 | 15 900 | 440 900 |
| Total | 38 800 000 | 100 | | 1 386 400 | 290 900 | 1 677 300 |

Die Kapitalfolgekosten für die Gesamtinstandsetzung W30 betragen jährlich Fr. 1 677 300, die sich aus Fr. 1 386 400 für Abschreibungen und Fr. 290 900 für Zinsen zusammensetzen, wobei der kalkulatorische Zins 0,75% beträgt. Zusätzlich sind die Kosten des Mietersausbaus im Provisorium über die Mietdauer abzuschreiben.

Aufgrund der zusätzlichen Flächen werden sich zwar die Reinigungskosten leicht erhöhen, es werden jedoch gegenüber dem Bestandesbau tiefere Unterhaltskosten anfallen, da infolge des Alters des Gebäudes grössere Aufwendungen nötig sind. Gesamthaft werden deshalb keine höheren Bewirtschaftungskosten erwartet.

4. Antrag

Das Obergericht beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von gesamthaft Fr. 47 930 000 für die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes Wengistrasse 30 des Bezirksgerichts Zürich sowie für das erforderliche Provisorium zu bewilligen.

Im Namen des Obergerichts

Der Präsident: Der Generalsekretär-Stv.:
lic. iur. M. Langmeier lic. iur. L. Huber