

Antrag des Regierungsrates vom 4. Mai 2005

4253

**Beschluss des Kantonsrates
über den Umbau der Liegenschaft Wengistrasse 30,
Zürich, und ihre Übertragung ins Verwaltungs-
vermögen**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 4. Mai 2005,

beschliesst:

I. Für die Umgestaltung des Erdgeschosses zur Verbesserung der Sicherheit bei der Liegenschaft Wengistrasse 30, Zürich, und ihre Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von Fr. 33 540 000 zu Lasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 9051, Obergericht, bewilligt.

II. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Veröffentlichung im Amtsblatt, Textteil.

IV. Mitteilung an das Obergericht des Kantons Zürich und den Regierungsrat.

Weisung

A. Ausgangslage

Das Geschäftshaus Wengistrasse 30, Zürich-Aussersihl, wurde 1981 gebaut und weist auf acht Geschossen 4340 m² Büroflächen, 440 m² Archivflächen und eine Tiefgarage mit 90 Autoeinstellplätzen auf. Der Kanton Zürich erwarb das Gebäude mit Beschluss des Regierungsrates vom 23. August 1989 in Form eines dauernden und selbstständigen Baurechts für die Dauer von 90 Jahren (bis 30. August 2079) zu einer Baurechtsentschädigung von 30 Mio. Franken zu Lasten des Finanzvermögens. Für das im Privatbesitz verbleibende Baugrundstück ist ein jährlicher Baurechtszins von mindestens Fr. 600 000 zu entrichten, der auf einem Landwert von 12 Mio. Franken und dem Zinssatz, der 1,4% über der jährlichen Durchschnittsrendite der schweizerischen Bundesobligationen mit zehnjähriger Laufzeit liegt, beruht. Der Landwert wird jährlich zu 70% den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Wengistrasse 30 ist durch eine Passerelle im 1. Obergeschoss mit dem Gerichtsgebäude Wengistrasse 28 verbunden und bildet heute mit diesem zusammen das zweite Gerichtszentrum des Bezirksgerichtes Zürich. Die Wengistrasse 30 wurde seit dem Erwerb bei Mieterwechseln jeweils den Anforderungen des Bezirksgerichtes Zürich entsprechend ausgebaut und diesem in mehreren Etappen mietweise zur Nutzung übergeben. Seit rund zehn Jahren dient das ganze Gebäude dem Bezirksgericht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Anlässlich der Umgestaltung für die Bedürfnisse des Bezirksgerichtes wie dem Einbau von Gerichtssälen wurde die Wengistrasse 28 im Jahre 1998 ins Verwaltungsvermögen übergeführt. Mit Beschluss vom 28. November 2001 entschied der Regierungsrat, dass auch die Wengistrasse 30 ins Verwaltungsvermögen zu übertragen sei. Er beauftragte die Finanzdirektion, in Zusammenarbeit mit der Baudirektion zuhanden des Regierungsrates die Vorlage für die Übertragung auszuarbeiten und dem Kantonsrat die Bewilligung zu beantragen.

Beim Umbau der Wengistrasse 28 wurde seinerzeit der Eingang an die Schreinerstrasse verlegt mit der Idee, möglichst bald die unbefriedigende Eingangssituation der Wengistrasse 30 mit einem Zwischenbau auf der Schreinerstrasse unter Einbezug der bestehenden Passerelle als gemeinsamen Eingang für beide Liegenschaften optimal zu lösen. Bei den letzten im Jahr 2000 erfolgten Um- und Ausbaurbeiten in der Liegenschaft Wengistrasse 30 wurde dieser Aspekt gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 16. Juli 1999 bereits berücksichtigt, indem in dieser zukünftigen Zone nur kleinste Anpassungen vorgenommen wurden. Die vom Obergericht im Jahr 2002 hierfür einge-

leitete Planung musste infolge unerwarteter städtebaulicher Auflagen geändert werden. Statt des erwähnten Zwischenbaus sieht das Projekt nunmehr einen neuen Haupteingang bei der Liegenschaft Wengistrasse 30 vor. Dieser liegt unterhalb der Passerelle und demzufolge genau gegenüber demjenigen der Wengistrasse 28. Mit der entsprechenden neuen Vorplatzgestaltung wird so die Zusammengehörigkeit der beiden Gerichtsgebäude vermittelt. Im Zuge dieser geplanten baulichen Investition hat nun auch die Überführung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu erfolgen.

B. Bauprojekt

Diese erwähnte Eingangsverlegung bildet das zentrale Element des Bauvorhabens. Neben den vorerwähnten Gründen kann damit die seit längerem geforderte Trennung der Besucher für die Rechtsauskunft von den übrigen Besuchern erreicht werden. Die räumliche Neukonzipierung der dringend notwendigen Vergrößerung der Rechtsauskunft – direkt neben dem Haupteingang – erlaubt nun einen eigenen Warteraum mit neuer integrierter WC-Anlage. Ein bisher eher unglücklich gelegener Gerichtssaal kann dadurch so situiert werden, dass das vorher fehlende Besprechungszimmer ermöglicht wird. Ebenfalls kann eine zugehörige Wartezone geschaffen werden. Die neue Zutrittskontrolle bzw. Loge kann nun gegenüber früher so angeordnet werden, dass der Einblick in die Halle samt Wartezone möglich ist. Die teilweise veralteten Sicherheits- und Wertschutzeinrichtungen werden im Zuge der neuen Layoutplanung der Loge erneuert oder wo nötig angepasst. Als Fortsetzung dieser Eingangsachse kann durch Verlegen der gesamten WC-Anlagen und eines schlecht belichteten (nur Oberlichter) Gerichtssaals an die Fassade wie erwähnt eine grosszügige Halle samt Wartezone geschaffen werden. Der neue zentrale Lichthof zwischen den beiden bestehenden Gerichtssälen erhellt diese und auch den hinteren Teil der Halle mit Tageslicht. Somit sind gegenüber früher alle vier Gerichtssäle seitlich belichtet; ein von den Nutzern schon mehrmals vorgebrachtes Anliegen. Für Prozesse mit erhöhtem Sicherheitsrisiko sind nach wie vor die zwei innen liegenden bestehenden Säle geeignet. Der behindertengerechte Zugang für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgt nicht mehr über ein weit entferntes Nebentreppenhaus, sondern mittels Treppenlift direkt beim Haupteingang. Behinderte Besucherinnen und Besucher mussten bis anhin vom Personal an der Hebebühne der Anlieferungsrampe abgeholt werden. Diese können nun ebenfalls selbstständig in das Haus gelangen. Das ganze Bauvorhaben muss während des laufenden Gerichts-

betriebs umgesetzt werden. Als einzige Abteilung kann die Rechtsauskunft während der entsprechenden Bauphase in ein Containerprovisorium ausgelagert werden. Um den übrigen Gerichtsbetrieb in dieser empfindlichsten Zone des Gebäudes nicht übermässig zu stören, muss in Etappen vorgegangen werden. Lärmige Arbeiten sind überwiegend an Randstunden oder ausserhalb der regulären Arbeitszeiten auszuführen, was entsprechende Folgekosten verursacht. Das vorliegende Projekt gestaltet das Gerichtsgebäude in einer zeitgemässen Architektursprache um und bildet somit die Fortsetzung des Gestaltungskonzeptes der Nachbarliegenschaft Wengistrasse 28.

C. Kosten

Der Übertragungswert der Liegenschaft Wengistrasse 30 entspricht dem Buchwert und beträgt Fr. 30 600 000. Hinzu kommen die Kosten für den Umbau, die gemäss Kostenvoranschlag (Preisstand 7. April 2004) der AMZ Architekten AG, Zürich, Fr. 2 940 000 betragen und sich wie folgt zusammensetzen:

BKP	Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten und Abbrüche	210 000
2 Gebäude	2 390 000
4 Umgebung	34 000
5 Nebenkosten und Umzüge	76 000
6 Reserve/Unvorhergesehenes	210 000
9 Ausstattung	20 000
Total Baukosten inkl. MWSt	2 940 000

Gesamthaft ist somit ein Objektkredit von Fr. 33 540 000 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen

Die Umbaukosten von Fr. 2 940 000 sind im Voranschlag 2005 mit Fr. 2 600 000 enthalten, wovon 2005 aber voraussichtlich nur Fr. 540 000 beansprucht werden können. Der mutmassliche Restbetrag von Fr. 2 400 000 ist im Voranschlag 2006 einzustellen (Konto 5035.0000). Für den Betrag von Fr. 30 600 000 für die Übertragung der Liegenschaft Wengistrasse 30 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird mit der I. Serie 2005 ein Nachtragskredit beantragt.

D. Folgekosten

Bisher hatte das Bezirksgericht für die Benützung der Wengistrasse 30 der Finanzdirektion eine jährliche Miete von Fr. 2 148 224 zu entrichten. An Stelle dieses Mietzinses ergeben sich neu jährliche Abschreibungen und Zinskosten von 10% des Übertragungswertes einschliesslich der Umbaukosten, d. h. Fr. 3 354 000. Hinzu kommt der Baurechtszins von Fr. 600 000. Die gesamten Folgekosten betragen somit Fr. 3 954 000.

Gestützt auf diese Erwägungen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, den für die Übertragung des Gebäudes Wengistrasse 30 ins Verwaltungsvermögen sowie für den Umbau erforderlichen Kredit zu bewilligen.

Zürich, 4. Mai 2005

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:
Fierz

Der Staatsschreiber:
Husi