

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Kredites für den Anbau
und Umbau des Bezirksgebäudes Bülach**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsicht in den Antrag des Obergerichts vom 28. Oktober 2009,
beschliesst:

I. Für den Anbau und Umbau des Bezirksgebäudes Bülach wird ein Kredit von Fr. 17 856 757 bewilligt.

II. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauverteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2009) und der Bauausführung ergibt.

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt, Textteil.

V. Mitteilung an das Obergericht zum Vollzug.

Weisung

1. Ausgangslage

Das Bezirksgebäude Bülach ist für den Raumbedarf des Bezirksgerichts schon seit längerer Zeit zu klein. Aus diesem Grund befinden sich die Räumlichkeiten des Gerichts heute verstreut in verschiedenen Gebäuden in der Nähe des Hauptbaus. Zudem weist das Gebäude erhebliche Mängel bezüglich Haustechnik, Energie, Sicherheit und Brandschutz auf. Deshalb soll das Bezirksgebäude saniert, umstrukturiert und erweitert werden.

Ursprünglich waren sämtliche Amtsstellen der Bezirksbehörde Bülach gemeinsam im alten Bezirksgebäude untergebracht. Steigende

Raumbedürfnisse haben dazu geführt, dass in der Vergangenheit Amtsstellen ausgelagert werden mussten und das Bezirksgericht Bülach auf drei zusätzliche Liegenschaften in der näheren Umgebung verteilt wurde. Dieser Umstand beeinträchtigt die Betriebsabläufe des Gerichtes massiv. Nach der Schliessung des Bezirksgefängnisses Ende 2004 und dem Auszug der Bezirksanwaltschaft Bülach nach Winterthur Mitte 2005 steht das Bezirksgebäude dem Gericht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Das bestehende Gebäude muss, vor allem in den beiden Untergeschossen, in welchen das Bezirksgefängnis untergebracht war, umstrukturiert und mit einem Anbau erweitert werden. So kann das Gericht in einer konzentrierten und auf die zeitgemässen Bedürfnisse zugeschnittenen Anlage untergebracht werden. Durch die Baumassnahmen soll der Raumbedarf des Bezirksgerichts abgedeckt, aber auch diversen erhöhten Anforderungen an die Funktionalität entsprochen werden. Insbesondere hinsichtlich hindernisfreiem Bauen, neuen gesetzlichen Vorgaben der Feuer- und Baupolizei sowie den aktuellen Sicherheitsstandards der Bezirksverwaltung besteht erheblicher Handlungsbedarf. Dabei muss die hohe denkmalpflegerische Qualität des bestehenden Gebäudes erhalten, eine gute Wirtschaftlichkeit angestrebt und die längerfristige Perspektive für die Nutzung des Areals in die Überlegungen miteinbezogen werden.

2. Planungsgrundlagen

a) Standort

Das Bezirksgericht Bülach befindet sich auf einem sehr gut erschlossenen Areal zwischen Spital-, Hochfelder- und Nordstrasse, nahe von Ortskern und Bahnhof. In unmittelbarer Nachbarschaft des Areals befinden sich im Norden das Spital und die Katholische Kirche sowie im Süden ein Einfamilienhausquartier. Auf dem dazugehörigen Grundstück selbst befindet sich neben dem Bezirksgebäude das ehemalige Notariat, in welchem ebenso wie in den beiden Villen an der Nordstrasse heute Büros des Bezirksgerichts untergebracht sind.

b) Baugeschichte und Konstruktion

Das Bezirksgebäude Bülach wurde 1925 vom Architekten Fritz Weidmann (1884–1950) auf dem Areal einer ehemaligen Kiesgrube und Mülldeponie erbaut. Es gehört zum westlich der Bahnlinie liegenden Kirchfeldquartier, einer um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhun-

dert erfolgten Stadterweiterung mit vorwiegend öffentlichen Bauten und villenartigen Einfamilienhäusern. Der nordseitig zweigeschossige Bau mit erhöhtem Kellergeschoss ist als markanter langgestreckter Querbau mit Walmdach konzipiert und axial auf die Spitalstrasse ausgerichtet. Aufgrund des abfallenden Terrains auf der Südseite wurde hier ein zusätzliches, teilweise sichtbares Untergeschoss mit Gefängniszellen untergebracht. Konstruktiv handelt es sich um einen Massivbau mit Fassaden aus Stampfbeton (Untergeschosse) und Zementsteinen, Hourdis-Betondecken (Holzbalkendecke über 1. OG) und einem hölzernen Dachstuhl. Im Jahre 1965 erfolgte ein Dachausbau auf der Südseite des Gebäudes. Dabei entstanden vier neue Büros, welche über eine denkmalpflegerisch problematische Erweiterung des Haupttreppenhauses erschlossen sind.

c) Denkmalpflege

Das Bezirksgericht Bülach ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte mit regionaler Bedeutung aufgeführt. Damit besteht gemäss § 204 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich die Vorgabe nach besonderer Rücksicht im Umgang mit dem bestehenden Gebäude. In der entsprechenden Bestandaufnahme der kantonalen Denkmalpflege wird sowohl die innere wie auch die äussere Bausubstanz integral unter Schutz gestellt. Das Anbauen von aussen wie auch bauliche Eingriffe im Innern des Gebäudes müssen deshalb auf ein Minimum beschränkt und in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege geplant und ausgeführt werden.

3. Konzeptidee

Das vorliegende Projekt entwickelt den geforderten Erweiterungsbau aus der inneren Logik des bestehenden Gebäudes. Die wichtigsten Nutzungen mit Publikumsverkehr (Empfang, Gerichtssäle, Kasse usw.) verbleiben im repräsentativen Altbau. Der interne Bereich mit den Büroräumen im Anbau entwickelt sich rund um den ehemaligen Gefängnishof. Dies bringt den introvertierten Charakter dieser nicht öffentlichen Zone wirkungsvoll zum Ausdruck. Der Neubau ist durch seine Höhenlage dem bestehenden Gebäude klar untergeordnet. Durch den Anschluss an den Altbau im Erdgeschoss ist er mit dessen Haupträumen direkt verbunden, macht sich aber zugleich durch die Gestaltung von Fassade und Dach als Gebäude der Gegenwart erkennbar.

4. Projektbeschreibung

a) Organisation

Der Haupteingang des Gebäudes liegt weiterhin auf der Nordseite des Altbaus an der Spitalstrasse. Durch einen neuen Lift anstelle des bestehenden, westlichen Treppenhauses sind sämtliche Räume der Anlage rollstuhlgängig erschlossen. Der Verhandlungsbereich ist im Westflügel des Erdgeschosses sowie im 1. Obergeschoss des Altbaus untergebracht. Der interne, sicherheitstechnisch abgeschlossene Bereich mit den Büroräumen befindet sich im Ostflügel des Altbaus (EG) sowie auf den beiden Hauptgeschossen (EG und 1. UG) des Anbaus. Die restlichen Räume des internen Bereichs sind im 2. Obergeschoss sowie im 1. Untergeschoss des Altbaus untergebracht. Alle Räume sind über das neue, feuerpolizeilich angepasste Treppenhaus im Ostflügel des Altbaus direkt verbunden. Der nicht historische Teil der Haupttreppe zwischen 1. und 2. Obergeschoss im Altbau wird entfernt. Dadurch wird der interne und der öffentliche Bereich des Bezirksgebäudes ideal voneinander getrennt und zugleich die ursprüngliche Architektur der Haupttreppe wiederhergestellt. Die gemeinschaftlichen Nutzungen des internen Bereichs (Cafeteria und Bibliothek) befinden sich im 1. Untergeschoss des Altbaus und sind zum Innenhof orientiert. Dieser enthält ein Wasserbecken mit Holzrost im Bereich der Cafeteria und wird so zum ruhenden Pol im Herzen der Anlage. Im zweiten Untergeschoss des Neubaus befinden sich neben einzelnen Haustechnikräumen die Archivräume und die Anlieferung. Die bestehende Zufahrt im Süden bleibt deshalb erhalten und dient der Ver- und Entsorgung sowie der Zuführung von Gefangenen. Ebenfalls im 2. Untergeschoss des Anbaus soll ein Rechenzentrum der Informatik des Obergerichts integriert werden. Dieses sichert das Informatiknetz der rund 1000 Mitarbeitenden der Rechtspflege gegen technische Ausfälle und Katastrophen ab. Die entsprechenden Kosten sind nicht Bestandteil dieses Projekts.

b) Konstruktion/Materialisierung

In den beiden Hauptgeschossen des Altbaus beschränken sich die baulichen Massnahmen auf das notwendige Minimum. Beim Einbau von neuen Bauteilen sind in Absprache mit der Denkmalpflege detailgetreue Rekonstruktionen vorgesehen. Aus schalltechnischen Gründen sind neue Bodenaufbauten mit Trittschalldämmung notwendig. Im 1. und 2. Untergeschoss sind wegen des Abbruchs der ehemaligen Gefängniszellen statische Abfangungen vorgesehen. Im 2. Obergeschoss sowie im 1. Untergeschoss sind neue Holzfenster geplant. Sämtliche

Fenster im Erd- und 1. Obergeschoss müssen mit einer durchwurfhemmenden Folie versehen werden. Ansonsten bleiben die historischen Fenster bestehen. In der Eingangshalle beim Haupteingang ist die Freilegung von denkmalpflegerisch wertvollen Wandmalereien vorgesehen. Der Neubau ist in Massivbauweise geplant. Die Trennwände zwischen den Kanzleien sind zur Wahrung der Flexibilität als Leichtbauwände vorgesehen. Die Metallfenster des Neubaus bestehen aus einem fest verglasten Teil und einem Lüftungsflügel. Beide Elemente sind mit in der Verglasung integrierten und somit witterungsgeschützten Lamellenstoren ausgerüstet.

Die Fassade ist mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Der dabei vorgesehene Kratzputz nimmt Bezug auf den bestehenden Putz des Altbaus und verbindet so die beiden Gebäudeteile.

c) Ökologie

Das vorliegende Projekt entspricht bezüglich Baukonstruktion und Materialisierung den aktuellen Anforderungen der Baudirektion des Kantons Zürich. Der Neubau erfüllt die Anforderungen von Minergie 2009. Beim Altbau ist dies aus denkmalpflegerischen und konstruktiven Gründen nicht möglich. In Zusammenarbeit mit der Stabsabteilung des Hochbauamts (Ökologie) und der Denkmalpflege entstand ein Energiekonzept, dessen Massnahmen zu einer 50%igen Verringerung des Energieverbrauchs des Altbaus führen.

d) Haustechnik

Lüftungsanlagen

Neben Toilettenanlagen und Lagerräumen ist im Altbau lediglich für die Cafeteria sowie die dazugehörige Küche eine Lüftungsanlage vorgesehen. Im Neubau ist zur Einhaltung der energetischen Anforderungen für sämtliche Räume eine Komfortlüftung geplant. Die Führung der entsprechenden Leitungen erfolgt in der Schrankschicht entlang der Korridore.

Heizungsanlagen

Zur Erfüllung der energetischen Anforderungen ist für die Wärmeerzeugung eine Grundwasserwärmepumpe vorgesehen. Die beste-

hende Gasheizung bleibt zur Abdeckung der Spitzen im Winter erhalten. Die Abwärme der Kältemaschine des Rechenzentrums wird zur Erwärmung des Brauchwarmwassers verwendet. Die Wärmeverteilung erfolgt im Altbau über die bestehenden Gussradiatoren (soweit möglich) und Bodenheizungen im 1. Untergeschoss. Im Neubau ist ein thermoaktives Bauteilsystem vorgesehen. Dies kann im Sommer auch zur Kühlung verwendet werden. Im Altbau sind die Gerichtssäle mit Umluftkühlgeräten ausgerüstet.

Sanitärinstallationen

Sämtliche bestehenden Sanitärinstallationen des Altbaus müssen ersetzt werden. Zusätzlich müssen die Umluftkühlgeräte in den neuen Gerichtssälen erschlossen, neue IV-Toiletten sowie eine neue Küche neben der Cafeteria erstellt werden. Im Neubau sind wenige Anschlüsse im 1. UG (Ausguss Haustechnik usw.) sowie Nasslöschposten auf allen Geschossen vorgesehen.

Elektroanlagen

Sämtliche bestehenden Elektroinstallationen einschliesslich der Beleuchtung im Altbau müssen ersetzt werden, da sie den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Zur Erfüllung der sicherheitstechnischen Anforderungen im Alt- und im Neubau sind umfangreiche Schwachstrominstallationen notwendig: Schaltersprechanlage, Gegensprech-/Videoanlage, Personennotrufanlage, Zutrittskontrollsystem, Wertschutzanlage, Türschliesssystem, Brandfallsteuerung.

Brandschutz

In Zusammenarbeit mit der Feuerpolizei und der Denkmalpflege konnten für den Altbau spezifische Lösungen gefunden werden. Die für die Orientierung wichtige, offene Verbindung zwischen Eingangsbereich und 1. Obergeschoss kann erhalten bleiben. Dafür ist ein Ersatz sämtlicher Innentüren sowie der Einbau zusätzlicher brandabschnittsbildender Verglasungen im Gang des Erdgeschosses notwendig.

Externes Provisorium

Im Laufe der Projektplanung wurde erkannt, dass eine etappierte Realisierung unter Betriebsaufrechterhaltung mit schwerwiegenden Nachteilen (Baulärm, Staub, Betriebsunterbrüche, Unterbrüche der Bauarbeiten, längere Bauzeit) verbunden ist. Mit Flächen im OM-Haus auf dem Gemeindegebiet von Bülach wurde eine Liegenschaft gefunden, deren Nutzung durch das Bezirksgericht mit geringen Um- und Rückbauarbeiten möglich ist. Die entsprechenden Bau- und Mietkosten sind im KV enthalten. Die Auslagerung des Gerichtsbetriebs in dieses Provisorium ist insbesondere mit folgenden Vorteilen verbunden:

- Die Bauzeit kann um etwa acht Monate verkürzt werden.
- Das Gericht kann nach dem Umzug ohne beeinträchtigende Immissionen wie Lärm, Staub und Provisorien effizient und ohne Unterbrüche dem Tagesgeschäft nachgehen.
- Die Bauarbeiten müssen nicht dauernd durch Umstände des Gerichtsbetriebs unterbrochen werden. Ein kontinuierlicher Bauablauf ist möglich.
- Die internen Umzüge können auf ein Minimum beschränkt werden.
- Der einmalige Aus- und Einzug aller Mitarbeitenden wird auf das betriebsinterne Klima einen positiven Einfluss haben.

5. Raumprogramm

Das vorliegende Projekt umfasst folgendes Raumprogramm (Nettogeschossfläche):

a) Anbau

35 Büros	841 m ²
Verhandlungsräume	0 m ²
Cafeteria	0 m ²
WC / Putzräume	0 m ²
Erschliessung (Korridore, Treppen usw.)	695 m ²
Archiv	217 m ²
Technik, Lager	72 m ²
Einstellzellen, Polizei	0 m ²
Nebenräume (Hauswart, Kopieren usw.)	70 m ²
Total	1895 m²

b) Umbau

22 Büros	540 m ²
7 Verhandlungsräume	257 m ²
Cafeteria	80 m ²
7 WC / 2 Duschen / 6 Putzräume	154 m ²
Erschliessung (Korridore, Treppen usw.)	538 m ²
Archiv	168 m ²
Technik, Lager	555 m ²
Einstellzellen, Polizei	34 m ²
Nebenräume (Hauswart, Kopieren usw.)	59 m ²
Total	2385 m²

6. Kosten des Projekts**a) Anlagekosten**

Die Anlagekosten für das Gebäude des Bezirksgerichts Bülach, gegliedert nach dem Baukostenplan (BKP), setzen sich gemäss dem Kostenvoranschlag mit dem Kostenstand per 1. April 2009 wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Anbau	Umbau	Total
0	Grundstück	226 950	275 300	502 250
1	Vorbereitungsarbeiten	415 234	1 820 621	2 235 855
2	Gebäude	6 603 310	5 889 938	12 493 248
4	Umgebung	574 215	57 001	631 226
5	Baunebenkosten	214 504	213 942	428 446
6	Reserve	430 386	384 997	815 383
9	Ausstattung	513 417	236 932	750 349
Total Kostenvoranschlag		8 978 016	8 878 731	17 856 757

Der Kennwert des Kubikmeter-Preises für BKP2, berechnet nach den Normen des SIA 416 (2003), beträgt für:

Anbau	875 Fr./m ³
Umbau (Durchschnittswert)	664 Fr./m ³

Der Kennwert des Geschossflächen-Preises für BKP2, berechnet nach den Normen des SIA 416 (2003), beträgt für:

Anbau	2931 Fr./m ²
Umbau (Durchschnittswert)	2021 Fr./m ²

b) Folgekosten

Das Projekt wird keine personellen Folgekosten verursachen, so dass lediglich diejenigen der Finanzierung des Investitionskapitals und des bisherigen Bezirksgebäudes sowie die üblichen, mit einem Standardsatz zu berücksichtigenden betrieblichen Kosten anfallen. Davon sind zur Berechnung der Nettofolgekosten die Einsparungen durch den Wegfall der kalkulatorischen Mietzinse (die Liegenschaft wird gemäss RRB 1520/2009 vom 23. September 2009 per 1. Januar 2010 ins Verwaltungsvermögen der Rechtspflege überführt) und die Mietkosten für die nicht mehr benötigten externen Liegenschaften sowie die bisherigen betrieblichen Kosten abzuziehen.

Die jährlichen Kosten für Finanzierung und Abschreibungen des Investitionskapitals berechnen sich wie folgt:

Investitionskategorien (Bauteilgruppen)	Kostenanteile		Nutzdauer Jahre	Kosten in Fr.		
	Fr.	%		Abschr.	Zinsen (3%)	Total
Grundstück	502 250	3,0		0	15 068	15 068
Hochbauten Rohbau 1	3 909 678	23,6	80	48 871	58 645	107 516
Hochbauten Rohbau 2	2 551 291	15,4	40	63 782	38 269	102 051
Hochbauten Ausbau	4 030 692	24,3	30	134 356	60 460	194 816
Hochbauten Installationen	5 602 628	33,8	30	186 754	84 039	270 793
Total	16 596 539	100,0	42,4	433 763	256 481	690 244

Hinzu kommen die jährlichen Kosten für die Finanzierung der bestehenden Liegenschaft und die entsprechenden Abschreibungen (auf der Restnutzdauer der Bauteilgruppen, berechnet ab dem Jahr 2010):

Investitionskategorien (Bauteilgruppen)	Kostenanteile		Nutzdauer Jahre	Kosten in Fr.		
	Fr.	%		Abschr.	Zinsen (3%)	Total
Grundstück	450 000	15,7		0	13 500	13 500
Hochbauten Rohbau 1	830 000	28,9	29	28 621	12 450	41 071
Hochbauten Rohbau 2	760 000	26,5	24	31 667	11 400	43 067
Hochbauten Ausbau	610 000	21,3	24	25 417	9 150	34 567
Hochbauten Installationen	220 000	7,7	4	55 000	3 300	58 300
Total	2 870 000	100,0	20,1	140 705	49 800	190 505

Damit berechnen sich die jährlichen Nettofolgekosten wie folgt:

	Fr.
Folgekosten für Verzinsung und Abschreibung des Investitionsbetrags	690 000
Folgekosten für Verzinsung und Abschreibung der Liegenschaft	191 000
Betriebliche Folgekosten (2% des Investitionsbetrages von Fr. 16 596 539 und des Buchwerts der Liegenschaft von Fr. 2 870 000)	389 000
<hr/>	
Jährliche Folgekosten insgesamt	<hr/> 1 270 000 <hr/>
Wegfall kalkulatorische Mietzinse Bezirksgebäude und ehemaliges Notariat	-341 000
Wegfall Mietzins Villa Dolder	-76 000
Wegfall Mietzins Villa Siegfried	-15 000
Bisherige betriebliche Kosten	-282 000
<hr/>	
Nettofolgekosten pro Jahr	556 000 <hr/>

7. Finanzplanung

Die benötigten Mittel sind im KEF 2008–2011 eingestellt und gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 9040.

8. Schlussfolgerungen

Das vorgeschlagene Projekt für den Anbau und Umbau des Bezirksgerichts Bülach verbindet in optimaler Weise den bestehenden Altbau mit dem Erweiterungsbau und weiss sowohl die Vorgaben der Denkmalpflege wie auch die funktionalen Erfordernisse eines zeitgemässen, reibungslosen und sicherheitstechnisch optimierten Gerichtsbetriebes gleichermaßen zu befriedigen.

Das Obergericht ersucht den Kantonsrat, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Im Namen des Obergerichts des Kantons Zürich
Die Verwaltungskommission

Der Obergerichtspräsident: Der Generalsekretär-Stv.:
Dr. H. A. Müller lic. iur. A. Nido