

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits
für den Ersatzneubau des Gebäudes Gerichts-
hausstrasse 12 des Bezirksgerichts Hinwil**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Obergerichts vom 5. Juli 2023,

beschliesst:

I. Für den Ersatzneubau des Gebäudes Gerichtshausstrasse 12 des Bezirksgerichts Hinwil wird ein Objektkredit von Fr. 43 800 000 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 2022)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an das Obergericht.

Bericht

I. Das Bezirksgericht Hinwil

Das Bezirksgericht Hinwil erledigt mit insgesamt bis zu 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jährlich rund 2800 Verfahren und behandelt dabei vorwiegend erstinstanzliche Zivil- und Strafverfahren. Für den Bezirk Hinwil sind acht Bezirksrichterinnen und Bezirksrichter gewählt, fünf davon im Vollamt, drei in einem Teilamt, hinzu kommen nebenamtliche Ersatzrichterinnen und Ersatzrichter. In der juristischen Kanzlei arbeiten sodann zwölf Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber sowie Auditorinnen und Auditoren. Im Weiteren beschäftigt das Bezirksgericht Hinwil Mitarbeitende mit einer kaufmännischen Ausbildung.

Die Richterinnen und Richter amten einerseits als Einzelgericht in zivil- und strafrechtlichen Verfahren. Andererseits bilden sie für bestimmte Prozesse (Forderungen mit einem Streitwert von mehr als Fr. 30 000, Strafverfahren mit beantragter Freiheitsstrafe von mehr als zwölf Monaten) in wechselnder Zusammensetzung ein Kollegium und entscheiden in Dreierbesetzung. Weiter ist das Bezirksgericht Hinwil auch als Arbeits-, Jugend- und Mietgericht tätig und übt die Aufsicht über die Betreibungs- und Gemeindeammannämter sowie die Konkurs- und Friedensrichterämter des Bezirkes aus. Die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen vermittelt und entscheidet unter dem Vorsitz der Gerichtsschreiberinnen und Geschichtsschreiber sowie je einer Vertreterin oder eines Vertreters der Vermieter- bzw. Mieterverbände in miet- und pachtrechtlichen Streitigkeiten. Die kaufmännischen Mitarbeitenden sind für das Eröffnen der Geschäfte und deren administrative Betreuung während und nach Abschluss des Verfahrens zuständig, arbeiten im Telefon- und Empfangsdienst sowie im Rechnungswesen oder betreuen erb- und konkursrechtliche summarische Verfahren.

2. Ausgangslage

Das heutige Bezirksgebäude wurde im Jahr 1950 erstellt und 2003 umgebaut. Da das Gefängnis seit dem Jahr 2001 leer steht und keine Absicht besteht, den Standort wieder in Betrieb zu nehmen, ist das Bezirksgericht Hinwil seither und auch in Zukunft der alleinige Nutzer. Das Bezirksgericht Hinwil hat wegen der stetigen, wachstumsbedingten Erhöhung des Personalbestands der letzten Jahre Bedarf an zusätzlichen Flächen mit neuen Raumbedürfnissen angemeldet und seinen Mehrflächenbedarf ausgewiesen. In Zusammenarbeit mit dem Immobilienamt, dem Bezirks- und Obergericht wurde das Hochbauamt Anfang 2018 beauftragt, eine Vorstudie mit Testplanung durchzuführen. In der Studie wurden die Varianten «Instandsetzung und Erweiterung» sowie «Abbruch und Neubau» geprüft. Aufgrund der nicht optimal umsetzbaren betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen, der hohen Kosten eines benötigten Provisoriums während der Instandsetzungszeit sowie des hohen Landverbrauchs wurde die Variante «Instandsetzung und Erweiterung» verworfen. Mit Beschluss vom 27. November 2019 entschied die Verwaltungskommission des Obergerichts, das Hochbauamt mit der Variante «Abbruch und Neubau» zu beauftragen. Die Studie bildete in der Folge die Grundlage für den Projektwettbewerb, welchen das Architekturbüro Koya Architektur GmbH Mitte 2021 für sich entscheiden konnte.

3. Projekt

Mit dem Neubau wird das Ziel verfolgt, ein Gerichtsgebäude zu erstellen, das den Bedürfnissen von Richterinnen und Richtern, Angestellten, Parteien und Öffentlichkeit entspricht und über ein betrieblich optimales Raumangebot verfügt. Von zentraler Bedeutung ist dabei, dass der Zugang für polizeilich zugeführte Personen verbessert wird und die Sicherheit der Mitarbeitenden durch eine strikte Trennung von öffentlichem, halböffentlichem und internem Bereich erhöht wird.

Der Neubau des Bezirksgerichts Hinwil setzt sich an die südwestliche Hügelkante des Perimeters, wo sich heute drei Wohnhäuser und das ehemalige Gefängnis der früheren Bezirksanlage Hinwil befinden und zu diesem Zweck zurückgebaut werden. Die Parzellenfläche des zukünftigen Bezirksgerichts Hinwil wird nach der Genehmigung des Objektkredits vom Verwaltungsvermögen des Immobilienamtes in das Verwaltungsvermögen des Bezirksgerichts Hinwil überführt. Die seitens Bezirksgericht Hinwil nicht verwendete Fläche wird abparzelliert und verbleibt im Verwaltungsvermögen des Immobilienamtes. In das Projekt wurde die Möglichkeit integriert, eine zukünftige Erweiterung (Zeithorizont über 20 Jahre) auf der ausgeschiedenen Parzelle zu realisieren. Für diese Erweiterung wurden aber ausser dem Ausscheiden von zusätzlicher Parzellenfläche und der strategisch sinnvollsten Anordnung der Technikräume keine weiteren Vorinvestitionen getroffen.

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt eine übergeordnete Rolle ein. So wurde in allen Bereichen darauf geachtet, wo möglich den CO₂-Ausstoss für das Gebäude zu reduzieren und möglichst ökologische Baumaterialien zu verwenden. Der Neubau ist als Holzskelettbau mit Betonkernen konzipiert. Im Kernbereich sind Teile der Decke und die Treppe aus Beton, die Konstruktion des Gebäudes und die Fassade sind oberhalb des Terrains aus Holz geplant. Die im Werk vorgefertigten Holzelemente weisen einen hohen Wiederholungs- und Fertigungsgrad auf. Somit ist eine schnelle Montage gegeben. Das additive Prinzip des Holzbaus ermöglicht zudem eine einfache und unkomplizierte mögliche Erweiterung des Gerichtsgebäudes. Ausser den Decken kommt das gesamte Holz aus der Umgebung, genauer aus dem Staatswald des Kantons Zürich. Im Brüstungsbereich und in den Vordächern der Fassade sind Photovoltaikmodule integriert. Zudem gibt es auf den Dachflächen im 3. Obergeschoss und auf dem Dachgeschoss jeweils eine Dachphotovoltaikanlage. Für die Wärmedämmung wird eine CO₂-arme Holzfaserdämmung verwendet. Im Innenbereich sorgen Lehmbauplatten für die nötige Speichermasse und ein angenehmes Raumklima. Dachsparren des abzubrechenden Gefängnisbaus werden für die Konstruktion des Daches der Tiefgarageneinfahrt und der Velounterstände verwendet (Re-Use). In den Dachflächen

und in der Umgebung wurde mit der Bepflanzung darauf geachtet, dass eine hohe Biodiversität erreicht werden kann. Zudem kühlt die Baumbepflanzung im Norden des Gebäudes den Bereich um das Gerichtsgebäude an heissen Tagen ab. Das Projekt Ersatzneubau Bezirksgericht Hinwil wird als Minergie-P-ECO und als Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit der Note Gold (eventuell Platin möglich) zertifiziert werden.

Als markantes räumliches Element sticht die Doppelhelix-Treppe im Zentrum des Gebäudes heraus, welche als Dreh- und Angelscheibe für die ganze Gebäudeerschliessung fungiert. Dank der geschossweise wechselnden Nutzung zwischen Büroräumlichkeiten und Gerichtssälen lässt sich die Treppe so organisieren, dass sich die verschiedenen Bereiche (halböffentlich und intern) nie kreuzen. Dies ermöglicht zu jeder Zeit betrieblich optimale Abläufe, und es besteht eine konsequente Trennung von halböffentlichem und internem Bereich, auch im Brandfall. So kann der hohe Sicherheitsstandard erzielt werden, welcher grundsätzlich bei Bezirksgerichten unerlässlich ist. Auch für die Zuführung der arrestierten Personen sind die Wege kurz gehalten. Die Bereiche, welche sicherheitstechnisch ein Risiko darstellen, sind videoüberwacht, die Zugänge sind alle über Personenvereinzelnungsanlagen oder durch eine Schleuse gesichert. Die Besucherinnen und Besucher werden über eine Eingangshalle in die Wartehalle im Erdgeschoss geführt und erreichen über die Doppelhelix-Treppe das 2. Obergeschoss und somit die zweite Wartehalle. Über diese Wartehalle werden die Gerichtssäle und Besprechungszimmer erschlossen, während die Büroräume an den Längsfassaden angeordnet sind. Durch Glastrennwände sowie Fenster an der West- und Ostfassade wird der separate Erschliessungsraum natürlich belichtet und bietet eine angenehme Atmosphäre.

Das Energiekonzept wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten entwickelt. Über neun Erdsonden wird im Winter über die Fussbodenheizung geheizt, im Sommer wird ebenfalls über den Fussboden sanft gekühlt (Freecooling). Im Falle einer Kühlung wird die Abwärme der Räume über die Erdsonden an den Boden abgegeben. In der Tiefgarage werden vier Ladestationen für Elektrofahrzeuge der Mitarbeitenden installiert und zwei weitere für die Zubringerfahrzeuge der Polizei.

Die Positionierung des Neubaus scheidet zwei eigenständige Freiräume aus. Den zentral im Norden gelegenen Vorplatz mit Erschliessungsflächen und dichter Waldvegetation, welcher über die Gerichtshausstrasse erreicht wird und als Ankunftsort dient, und die südlich des Gebäudes liegende Hangsituation, welche als Obstwiese gestaltet wird. Durch die verschiedenen Wegverbindungen entstehen Vegetationsinseln und beschattete Aufenthaltsorte. Die Gerichtshausstrasse wird zur Erschliessung des Be-

zirksgerichts und der abparzellierten Fläche weitergeführt. Die 25 oberirdischen Parkplätze und die Zufahrt in die Tiefgarage mit 23 Parkplätzen schliessen an die Strasse an.

Um die jederzeitige Zufahrt und den Betrieb des Bezirksgerichts während der Bauarbeiten zu gewährleisten und somit ein Provisorium zu verhindern, muss das Untergeschoss in zwei Etappen erstellt werden. Nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus werden das bestehende Gerichtsgebäude zurückgebaut und die Umgebung wiederhergestellt.

4. Kosten/Wirtschaftlichkeit

Die Möglichkeit, in hohem Grad Bauelemente vorzufertigen, erlaubt eine speditive und einfache Montage und erleichtert die Nachrüstung, Wartung und Erweiterung der einzelnen Bestandteile und des Gerichtsgebäudes als solches. Die gewählte Tragkonstruktion ist flexibel und schonend im Umgang mit Ressourcen. Bei der Volumetrie wurde auf grosse Vor- und Rücksprünge verzichtet und Wert auf einen kompakten Entwurf gelegt. Die Setzung in Randnähe der Parzelle und das kompakte Volumen ermöglichen eine grosszügige Abparzellierung der Restfläche. Als Folge der Nutzung und damit verbunden der sicherheitstechnischen Anforderungen an die Betriebseinrichtungen und der Betriebssicherheit entstehen verschiedene Mehraufwendungen gegenüber einem normalen Verwaltungsbau. Die Photovoltaikanlage in der Fassade trägt zu erhöhten Investitionsaufwendungen bei. Diese Investitionskosten werden jedoch im Laufe der Jahre wieder amortisiert. Die grossen Rückbauarbeiten und die damit verbundenen Instandstellungsarbeiten in der Umgebung, der schwierige Baugrund mit Hangwasser und die Etappierung der Baugrube aufgrund der Gewährleistung der ständigen Durchfahrt für den laufenden Gerichtsbetrieb erhöhen die Kosten in den Vorbereitungsarbeiten und in der Umgebung in erheblichem Masse. Das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ergibt mit einem Quotienten von 0,53 im Vergleich mit ähnlich genutzten Bauten einen sehr guten Wert.

5. Finanzierung und Bewilligung Objektkredit

Die Baukosten des Projekts belaufen sich auf Fr. 40 800 000. Zudem fallen Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. des Baurechts von Fr. 2 900 000 sowie Umzugskosten von Fr. 100 000 an. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (Stand Kostenvoranschlag: 31. März 2023, Preisstand 1. April 2022, 1128,6 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise):

Tabelle 1: Baukostenplan Ersatzneubau

| BKP-Nr. | Arbeitsgattung | Ausgaben Total in Franken |
|---|-----------------------|---------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 3 680 000 |
| 2 | Gebäude | 27 820 000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 535 000 |
| 4 | Umgebung | 2 065 000 |
| 5 | Baunebenkosten | 1 336 000 |
| 6 | Reserve | 3 714 000 |
| 9 | Ausstattung | 1 650 000 |
| Baukosten | | 40 800 000 |
| Grundstücks- und Umzugskosten | | 3 000 000 |
| Investitionskosten total (einschliesslich 7,7% MWSt) | | 43 800 000 |

Die Ausgaben für den Ersatzneubau belaufen sich auf **Fr. 43 800 000 (einschliesslich MWSt)** und sind als **neue Ausgaben** zu qualifizieren. Die Bewilligung der Ausgaben hat gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, 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. 43 800 000** sind die mit Beschlüssen vom 2. August 2021 und 14. Januar 2022 durch das Obergericht Zürich bewilligten Projektierungskosten von gesamthaft Fr. 4 900 000 enthalten. Die entsprechenden Beschlüsse des Obergerichts werden mit Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses gegenstandslos.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten Ersatzneubau

| Investitionskategorie (Bauteilgruppe) | Kostenanteil | | Nutzungsdauer Jahre | Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken) | | |
|--|-------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|----------------|------------------|
| | in Franken | in % | | Abschreibung | kalk. Zinsen | Total |
| Hochbauten Rohbau 1 | 12 313 057 | 30,34 | 80 | 153 913 | 46 174 | 200 087 |
| Hochbauten Rohbau 2 | 3 250 468 | 8,01 | 40 | 81 262 | 12 189 | 93 451 |
| Hochbauten Ausbau | 11 507 579 | 28,35 | 30 | 383 586 | 43 153 | 426 739 |
| Hochbauten Installationen | 11 730 779 | 28,90 | 30 | 391 026 | 43 990 | 435 016 |
| Ausstattung | 1 785 117 | 4,40 | 10 | 178 512 | 6 694 | 185 206 |
| Total | 40 587 000 | 100 | | 1 188 299 | 152 200 | 1 340 499 |

Die Kapitalfolgekosten für den Neubau betragen jährlich Fr. 1 340 499, die sich aus Fr. 1 188 299 für Abschreibungen und Fr. 152 200 für Zinsen zusammensetzen, wobei der kalkulatorische Zins 0,75% beträgt.

Aufgrund der zusätzlichen Flächen werden sich zwar die Reinigungskosten leicht erhöhen, es werden jedoch gegenüber dem Bestandesbau tiefere Unterhaltskosten anfallen. Gesamthaft werden deshalb keine höheren Bewirtschaftungskosten erwartet.

6. Antrag

Das Obergericht beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von gesamthaft Fr. 43 800 000 für den Ersatzneubau des Gebäudes Gerichtshausstrasse 12 des Bezirksgerichts Hinwil zu bewilligen.

Im Namen des Obergerichts

Der Präsident: Der Generalsekretär-Stv.:
lic. iur. M. Langmeier lic. iur. Th. Vogel