

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredits  
für den Mieterausbau des Verwaltungsgerichts  
des Kantons Zürich an der Bellerivestrasse 257/259,  
8008 Zürich**

(vom . . . . .)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Verwaltungsgerichts vom  
10. März 2026,

*beschliesst:*

I. Für den Ausbau der Mietfläche im Gebäude «Vuelo» an der  
Bellerivestrasse 257/259 in 8008 Zürich wird ein Objektkredit von  
11,95 Mio. Franken zulasten der Rechnung der Leistungsgruppe Nr. 9063,  
Verwaltungsgericht, 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 2025)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.

---

**Weisung**

**A. Ausgangslage und Bauvorhaben**

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Sitz in der Stadt  
Zürich ist eines der drei obersten kantonalen Gerichte und beurteilt  
Streitigkeiten im Bereich des Verwaltungsrechts, unter anderem in den  
Bereichen Bau- und Umweltschutzrecht, Steuerrecht, Migrationsrecht,  
öffentliches Personalrecht, Bildung, Strafvollzug oder Sozialhilfe. Beim  
Verwaltungsgericht finden Urteilsberatungen, Gerichtsverhandlungen  
mit Teilnahme der Parteien sowie Akteneinsichtnahmen durch die Be-  
teiligten statt. Das Verwaltungsgericht ist derzeit zur Miete an der Frei-

schützgasse 1 / Militärstrasse 36 und belegt dort das 4. und das 5. Obergeschoss sowie eine Teilfläche im 1. Obergeschoss. Der bis 31. März 2026 befristete Mietvertrag wurde bis 31. Dezember 2029 verlängert.

Am Gericht herrscht aufgrund der wachstumsbedingten Erhöhung des Personalbestands Bedarf an zusätzlicher Fläche. Überdies ist am aktuellen Standort die Situation bei den für Gerichtsverhandlungen und -beratungen sowie weitere Sitzungen notwendigen Räumen prekär. Die mehrmals erweiterte Mietfläche ist sowohl für die betrieblichen Prozesse als auch für die Nutzerbedürfnisse des Gerichts unzureichend und weist Mängel bezüglich der Sicherheit auf. Die Rollstuhlgängigkeit, insbesondere im Gerichtssaal, ist nicht gegeben. Die heutige Liegenschaft ist in einem schlechten Zustand und weist asbesthaltige Materialien auf, was bauliche Anpassungen unter laufendem Betrieb schwierig macht. Seit 2017 wurden deshalb diverse Alternativen geprüft. Eine geeignete Liegenschaft im Eigentum des Kantons ist nicht vorhanden. Im Jahr 2022 wurde mit dem Neubauvorhaben «Vuelo» der SBB AG am Bahnhof Zürich Tiefenbrunnen schliesslich eine geeignete Liegenschaft für die Weiterentwicklung des Gerichts gefunden. Die Umsetzbarkeit des Konzepts konnte mit einer Vorstudie bestätigt werden.

Ein Umzug in ein neues Gebäude bietet die Möglichkeit, die räumlichen, funktionalen und sicherheitsrelevanten Rahmenbedingungen grundlegend und nachhaltig zu verbessern. Ein weiterer zentraler Mehrwert liegt in der konsequenten Umsetzung der Barrierefreiheit. Ein neues Gebäude kann von Beginn an rollstuhlgängig konzipiert werden, insbesondere im Gerichtssaal und in dessen Nebenräumen, und trägt damit den gesetzlichen Vorgaben sowie den Ansprüchen an einen gleichberechtigten Zugang zur Justiz Rechnung. Zudem ermöglicht es dem Verwaltungsgericht, in einem Neubau die Integration moderner Sicherheits- und Gebäudetechnik sowie zeitgemässer Arbeitsplätze umzusetzen. Dies verbessert nicht nur die Betriebssicherheit, sondern auch die Arbeitsbedingungen und die Attraktivität des Verwaltungsgerichts als Arbeitgeber. Insgesamt schafft ein Umzug in ein neues Gebäude die Voraussetzungen für einen langfristig leistungsfähigen, sicheren und zugänglichen Gerichtsbetrieb und stellt damit eine nachhaltige Investition in die Funktionsfähigkeit der Justiz des Kantons Zürich dar.

Im Februar 2024 wurde der Mietvertrag mit der SBB unterzeichnet. Die gemietete Bürofläche beträgt rund 3500 m<sup>2</sup>, die jährlichen Nettomietkosten belaufen sich auf rund 1,92 Mio. Franken (indexiert). Der Vertrag wurde für die Dauer von 10 Jahren befristet abgeschlossen. Bei Ausübung von Optionsrechten kann der Vertrag insgesamt um weitere 15 Jahre verlängert werden. Somit beträgt die Laufzeit 25 Jahre. Für den Fall, dass der Kantonsrat die Kosten für den Mieterausbau nicht bewilligt, wurde ein einseitiges Rücktrittsrecht zugunsten des Verwaltungs-

gerichts bis spätestens 30. April 2027 vereinbart. Der letztmögliche Ausübungstermin dafür ist der 30. März 2027. Im Falle eines Rücktritts müsste das Verwaltungsgericht die SBB mit einem Höchstbetrag von 3,9 Mio. Franken schadlos halten. Unter Berücksichtigung der durch das Verwaltungsgericht bis dahin getätigten Investitionen von voraussichtlich rund 1,2 Mio. Franken würden die Rücktrittskosten insgesamt rund 5,1 Mio. Franken betragen.

Der am 1. August 2025 in Kraft getretene «Standard Büro für die Rechtspflege» konnte im vorliegenden Projekt berücksichtigt werden. Eine Reduktion der Flächen für Einzelbüros bis auf 14,5 m<sup>2</sup> sowie für Doppelbüros bis auf 17,5 m<sup>2</sup> konnte erreicht werden. Die anfänglich vorgesehene Anzahl Arbeitsplätze wurde von ursprünglich 85 auf 75 reduziert. Aufgrund diverser Anpassungen und Änderungen konnte die per geplanten Betriebsbeginn unmittelbar beanspruchte Mietfläche im 1. Obergeschoss um rund 530 m<sup>2</sup> reduziert werden. Diese 530 m<sup>2</sup> dienen als Reservefläche für derzeit laufende Gesetzesrevisionen, welche die Zuständigkeiten des Verwaltungsgerichts erheblich ausweiten und zu einem entsprechend grösseren Raumbedarf führen würden. Andernfalls kann diese Fläche untervermietet werden, was ebenfalls bei der Planung berücksichtigt wurde.

## **B. Kosten und Finanzierung**

Um das mit der Vermieterin vereinbarte Rücktrittsrecht nötigenfalls fristgerecht ausüben zu können, wird der Objektkredit auf Basis der Kostenschätzung beantragt. Die Kosten für den Mieterausbau des Verwaltungsgerichts belaufen sich auf rund 10,39 Mio. Franken exklusive Reserve. Der Kreditantrag einschliesslich Reserve beträgt 11,95 Mio. Franken und weist eine Genauigkeit von ±15% auf.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

Kosten	in Franken inkl. MWSt
Vorbereitungsarbeiten	95 000
Gebäude	8 727 000
Betriebseinrichtungen	30 000
Baunebenkosten	396 000
Bauliche Massnahmen am Grundausbau	416 000
Ausstattung	727 000
<b>Baukosten exkl. Reserve</b>	<b>10 391 000</b>
Reserve 15%	1 559 000
<b>Total Baukosten inkl. Reserve</b>	<b>11 950 000</b>

(Stand Kostenschätzung: 13. Januar 2026)

Die Bewilligung der Ausgabe von insgesamt 11,95 Mio. Franken hat durch einen Objektkredit des Kantonsrates als neue Ausgabe im Sinne von §§ 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) mit der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder zu erfolgen. In den Gesamtkosten von 11,95 Mio. Franken sind die durch das Verwaltungsgericht Zürich bewilligten Projektierungskosten von gesamthaft 1,53 Mio. Franken enthalten.

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in Franken	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
			Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Installationen	11 113 600	25	444 500	83 400	527 900
Hochbauten Ausstattung	836 400	10	83 600	6 300	89 900
<b>Total</b>	<b>11 950 000</b>		<b>528 100</b>	<b>89 700</b>	<b>617 800</b>

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 617 800. Sie wurden auf Basis der Gesamtinvestition von Fr. 11 950 000 (inkl. 15% Reserve), einer Vertragslaufzeit von 25 Jahren sowie einem kalkulatorischen Zinssatz von 0,75% berechnet.

### Antrag

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von 11,95 Mio. Franken zu bewilligen.

Im Namen des Verwaltungsgerichts  
des Kantons Zürich

Der Gerichtspräsident:    Die Generalsekretärin:  
Dr. iur. André Moser      lic. iur. Nathalie Marti