

Antrag des Regierungsrates vom 31. März 2010

4681

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Kredits für den Neubau
eines Polizei- und Justizzentrums Zürich
(Objektkredit)**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 31. März 2010,

beschliesst:

I. Für den Neubau eines Polizei- und Justizzentrums Zürich wird aus dem Rahmenkredit gemäss Gesetz für ein Polizei- und Justizzentrum Zürich ein Objektkredit von 568,6 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

Der Kredit erhöht oder ermässigt sich um die Beträge, die sich aufgrund einer allfälligen Bauteuerung oder Bauverbilligung ab Indexstand 1. April 2009 ergeben, und, für den Landpreis, aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise ab Indexstand 31. Dezember 2009.

II. Veröffentlichung im Amtsblatt.

III. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Das Gesetz für ein Polizei- und Justizzentrum Zürich vom 7. Juli 2003 (PJZG; LS 551.4) mit einem Rahmenkredit von 490 Mio. Franken wurde an der Volksabstimmung vom 30. November 2003 angenommen. Es schafft die Grundlage für den Bau eines Polizei- und Justizzentrums Zürich (PJZ) auf dem Areal Güterbahnhof in Zürich Aussersihl-Hard, in dem zentrale Abteilungen der Kantonspolizei und der Strafverfolgungsbehörden, Ausbildungseinrichtungen der Polizei sowie das Polizeigefängnis und ein weiteres Bezirksgefängnis des Kantons Zürich zusammengeführt werden sollen. Die Gesetzesvorlage beruht unter anderem auf dem Testprojekt der Architekten Meili und Peter, Zürich, aus dem Jahr 2001 und dem Kaufvertrag vom 25. Oktober 2002 zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und dem Kanton Zürich über den Erwerb des Güterbahnhofareals Kat.-Nr. 6760 mit 63 608 m² Gebäudegrundfläche und Bahnareal für Fr. 108 133 600.

Das PJZ erlaubt einerseits die Zusammenführung der heute auf über 30 Standorte verteilten Kantonspolizei mit dem Polizeigefängnis sowie Teilen der Strafverfolgungsorgane, die zum Teil in ungeeigneten und ungenügenden Räumlichkeiten untergebracht sind, und dem neuen Bezirksgefängnis Zürich II. Überdies können auf dem Reserve- teil des Güterbahnhofareals die längerfristigen Raumbedürfnisse von Polizei und Justiz sichergestellt und durch die örtliche Zusammenführung erhebliche Synergien genutzt werden.

Das Bauprojekt PJZ stützt sich einerseits auf den Studienauftrag Masterplan des Architekturbüros Gigon/Guyer aus dem Jahr 2004, andererseits auf den mit Verfügung vom 15. März 2007 festgesetzten kantonalen Gestaltungsplan mit UVP «PJZ – Polizei- und Justizzentrum Zürich». Mit Verfügung vom 4. Mai 2005 verzichtete die Baudirektion auf die Unterschutzstellung des Güterbahnhofs und entliess diesen aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich. Mit Beschluss vom 1. Juni 2005 verabschiedete der Regierungsrat das Raumprogramm für das PJZ.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren und gestützt auf den Masterplan wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit internationaler Beteiligung durchgeführt, aus dem der Lösungsvorschlag der Theo Hotz AG am 21. April 2006 als Sieger hervorgegangen ist. Planungsaufgabe war es, die komplexen Vorgaben bezüglich Betrieb und Realisierbarkeit sowie Architektur und Städtebau bestmöglich zu erfüllen. Im Laufe der rund vier Jahre dauernden Planungs-

phase erstellte die Theo Hotz AG als Generalplanerin verschiedene Vorprojekte, die sich den jeweils aktuellen Raum- und Synergiebedürfnissen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des PJZ annahmen.

Am 2. März 2009 wurde das Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht. Der Baubewilligungsentscheid der Bausektion des Stadtrates vom 8. September 2009 wurde von drei Nachbarn des Güterbahnhofareals angefochten. Mit einem erstinstanzlichen Entscheid der Baurekurskommission I ist im Sommer 2010 zu rechnen. Die Generalunternehmer-Submission ist in Vorbereitung, deren Ausschreibung für das 3. Quartal 2010 vorgesehen.

Über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite entscheidet der Kantonsrat endgültig (§ 5 PJZG). Während der Testprojekt- und der Projektwettbewerbphase war noch geplant, das PJZ in drei Etappen zu erstellen. Als Herzstück der ersten Etappe war der Bau der Gefängnisanlagen vorgesehen, damit das provisorische Gefängnis auf dem Kasernenareal (PROPOG) möglichst rasch hätte aufgehoben werden können. Die zweite Etappe sollte alle übrigen Organisationseinheiten umfassen, mit Ausnahme der gesamten Ausbildung, die aufgrund ihres Bauvolumens und ihrer Unabhängigkeit als dritte und letzte Etappe geplant war. Die Überarbeitung des Gesamtprojektes und insbesondere die im Laufe der letzten Jahre gefällten Entscheide betreffend Zusammenlegung der Kriminaltechnischen Abteilung der Kantonspolizei (KTA) mit dem Wissenschaftlichen Dienst / Wissenschaftlichen Forschungsdienst der Stadtpolizei Zürich (WD-WFD) zum Forensischen Institut Zürich sowie der Polizeischulen von Stadt und Kanton Zürich führten zu einer Verschmelzung der Etappen. Gemäss vorliegendem Bauprojekt wird das PJZ als Einheit erstellt, weshalb dafür nur ein Objektkredit zu bewilligen ist. Einzig die Gefängniserweiterung könnte dereinst bei entsprechendem Bedarf als zusätzlich zu bewilligende Etappe zur Diskussion stehen. Die mit Zuschrift vom 11. Februar 2009 dem Kantonsrat mitgeteilte Kostenentwicklung (Mehrausgaben) stellt sich mittlerweile anders dar. Einerseits wurde auf verschiedene Nutzungen verzichtet, andererseits liegt mit Kostenvoranschlag vom 26. Februar 2010 eine genauere Kostengrundlage vor. Das damals beabsichtigte Vorgehen, dem Kantonsrat einen Zusatz- und einen Verpflichtungskredit zu beantragen, ist unter der heutigen Situation nicht mehr sachdienlich.

Mit dringlich erklärtem Postulat KR-Nr. 78/2009 vom 9. März 2009 lud der Kantonsrat den Regierungsrat ein, das Projekt PJZ durch unabhängige Experten überprüfen zu lassen und dem Kantonsrat darüber Bericht zu erstatten. Die Baudirektion beauftragte in der Folge im Namen der Projektauficht PJZ die unabhängigen Experten

Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon, sowie die Frutiger AG, Generalunternehmung, Thun, damit, die nötigen Überprüfungen vorzunehmen und die Erkenntnisse in einem Bericht zusammenzufassen. Über die Ergebnisse berichtet der Regierungsrat mit gesondertem Beschluss (Vorlage 4680).

2. Raumprogramm und Projekt

Das Projekt PJZ hat sich im Verlauf der rund zehnjährigen Planungsphase stetig entwickelt. Den in den letzten Jahren erfolgten technologischen Fortschritten und den damit einhergehenden Bedürfnissen der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer wurde Rechnung getragen. Weiter haben sich insbesondere auch die rechtlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen verändert, was zu Umplanungen und somit zu mehreren Vorprojekten führte.

Das unter Mitwirkung von externen Experten und Nutzervertretern erstellte Raumprogramm 2001 bildete die Grundlage für den mit dem PJZG bewilligten Rahmenkredit. In der Weisung zum PJZG wurde der Raumbedarf der Kantonspolizei und der Strafverfolgungsbehörden erläutert und beziffert (ABl 2002, 316, S. 325 ff. [Vorlage 3941]). Neben dem Zusammenführen der zentralen Abteilungen der Kantonspolizei und der Schaffung eines neuen Polizei- und eines zusätzlichen Bezirksgefängnisses wurde vorab die Erstellung neuer Räumlichkeiten für die Oberstaatsanwaltschaft, die besonderen Staatsanwaltschaften, die Haft- bzw. die künftigen Zwangsmassnahmenrichterinnen und -richter sowie den ständigen Transportdienst angestrebt. Vor dem Hintergrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen für die Aufgabenerfüllung der im PJZ tätigen Behörden sowie neuer betrieblicher Erkenntnisse und Auflagen, aber auch unter Berücksichtigung der Kürzung des Rahmenkredits um 50 Mio. Franken durch den Kantonsrat (vgl. Ziff. 3.1) wurde das Raumprogramm 2001 von Vertretungen aller Nutzerbehörden in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt überarbeitet. So musste eine höhere Anzahl Gefängnisplätze in Aussicht genommen werden. Demgegenüber wurde auf das Hallenbad und dessen Nebenräume verzichtet. Zudem führte die Senkung der Personalprognose der Kantonspolizei zu einer erheblichen Verringerung der Hauptnutzflächen. Zusätzlich eingeplant wurde hingegen das – heute teilweise im Bezirksgebäude Zürich betriebene – Rechenzentrum der Direktion der Justiz und des Innern. Anstelle der angestrebten 6250 m² Hauptnutzfläche führten die Redimensionierungsanstrengungen zur Umsetzung der Kürzung des Rahmenkredits um 50 Mio. Franken aber lediglich zu Flächeneinsparungen von knapp 3000 m².

Im Raumprogramm gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 1. Juni 2005 wurde der im Dezember 2004 gefällte Entscheid, die ursprünglich einzeln geplanten Gefängnisse der Justiz (Bezirksgefängnis) einerseits und der Kantonspolizei andererseits in einem Gefängnisbetrieb unter der Leitung des Amtes für Justizvollzug zu führen, berücksichtigt. Die neueste Bedarfsanalyse geht im Vergleich zum Raumprogramm 2001 von einer höheren Anzahl Zellenplätze aus. Deshalb führt die Veränderung im Gefängnisbereich trotz Ausschöpfung von Synergien und betrieblichen Optimierungen schliesslich zu einem Flächenzuwachs statt zur angestrebten Flächenverminderung. Zudem wurden im Raumprogramm 2005 zusätzlich zu den genannten Nutzungen die Raumbedürfnisse für eine Unterbringung der Strafverfolgungsbehörden des Bundes und des WD-WFD der Stadtpolizei Zürich sowie für eine spätere Gefängniserweiterung als zukünftig zu berücksichtigende Einheiten erwähnt. Wie mit dem Kantonsrat mit Schreiben vom 11. Februar 2009 mitgeteilt, ist auch die Eingliederung der Jugendstaatsanwaltschaft (JuStA) in das PJZ vorgesehen. Inzwischen wurde wiederum entschieden, auf ein eigentliches Rechenzentrum im PJZ zu verzichten. Im Vergleich zu den Raumprogrammen 2001 und 2005 werden lediglich die für die rund 1850 Arbeitsplätze im PJZ notwendigen Räume für die EDV-Ausrüstung, den Support und die Ausbildung eingeplant. Zudem waren die Nebennutzflächen für Reinigung und Serviceräume im Raumprogramm 2001 zu knapp berechnet, was sich heute in einer höheren Betriebsflächenzahl niederschlägt.

Im überarbeiteten und heute vorliegenden Bauprojekt sind der mit Entscheid der Projektauf sicht vom 27. Januar 2010 aus Spar- und betrieblichen Gründen verabschiedete Verzicht auf eine Unterbringung von Teilen der Kantonspolizei im PJZ (verkehrspolizeilicher Einsatzdienst und Spezialfahndung), die an ihren bisherigen Standorten oder kostengünstig an anderen Standorten untergebracht werden, der Verzicht auf ein Rechenzentrum und Verminderung auf die für die EDV-Bedürfnisse benötigte Fläche und der Verzicht auf die Raumvermietung an die Strafverfolgungsbehörden des Bundes berücksichtigt. Von einer Einsatzzentrale der Kantonspolizei im PJZ wird abgesehen. Die heute bestehenden drei Zentralen der Kantonspolizei (Einsatzzentrale Zürich, Verkehrsleitzentrale und Einsatzzentrale Flughafen) sollen an einem anderen Ort, vorzugsweise am Flughafen Zürich, zusammengelegt werden. Eingeplant in das PJZ ist eine Notausfahrt aus dem 1. Untergeschoss.

Sämtliche im PJZ vorgesehenen Nutzungen sind vom Zweck gemäss § 1 PJZG gedeckt.

Tabelle 1: Raumbedarf im Vergleich zwischen den Raumprogrammen 2001 (PJZG), 2005 (Beschluss des Regierungsrates vom 1. Juni 2005) und Bauprojekt PJZ 2010:

Nutzer	Hauptnutzfläche in m ² Raumprogramm 2001	Hauptnutzfläche in m ² Raumprogramm 2005	Hauptnutzfläche in m ² Bauprojekt 2010
Kantonspolizei	44 831	37 790	32 374
Justiz	9 016	13 110	13 963
– davon Gefängnis	4 176	7 630	7 519
– davon Strafverfolgung einschliesslich Haftrichterinnen und -richter	4 840	4 680	5 191
– EDV Räume (Rechenzentrum)	0	800 (1 200)	768
– davon JuStA	0	0	485
Strafverfolgungsbehörden des Bundes	0	(etwa 2 100)	0
Allgemeine Infrastruktur	0	0	6 085
Total Hauptnutzflächen m²	53 847	50 900	52 422

Der aus dem Projektwettbewerb am 21. April 2006 siegreich hervorgegangene Lösungsvorschlag der Theo Hotz AG sieht auf dem Güterbahnhofareal ein Gebäude mit einer skulpturalen Grossform vor, die als Erweiterung der Blockstruktur des angrenzenden Wohngebiets die Balance von Körper und Umgebung hält. Das Projekt hat die Jury durch die gelungene Umsetzung der Aufgabe in ein klar funktionierendes Gebäude, dessen Struktur die Organisation der Nutzungen gut ermöglicht, überzeugt.

3. Kosten und Finanzierung, Folgekosten

3.1 Bewilligter Rahmenkredit, Planungskosten

Der Regierungsrat hatte dem Kantonsrat mit dem PJZG einen Rahmenkredit von 540 Mio. Franken für den Landkauf und das Gebäude beantragt. Der Kantonsrat hat diesen Kredit um 50 Mio. Franken auf 490 Mio. Franken gekürzt, ohne die Zweckbestimmung des PJZG einzuschränken. Eine Herabsetzung des bereits feststehenden Preises von rund 110 Mio. Franken für den Landkauf fiel ausser Betracht, sodass für das Gebäude nur noch 380 Mio. Franken statt der geplanten 430 Mio. Franken zur Verfügung stehen sollten. Mit Schreiben vom 11. Februar 2009 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat mitgeteilt, dass rund 35 Mio. Franken des Sparauftrags nicht umgesetzt

werden können. Mittlerweile konnten jedoch die Investitionskosten durch intensive Sparbemühungen und insbesondere auch durch den Verzicht auf die Unterbringung der unter Ziffer 2 erwähnten Nutzungseinheiten im PJZ verringert werden.

Mit Beschlüssen vom 30. November 2005 und 12. Juli 2007 bewilligte der Regierungsrat einen Planungskredit für Vorprojekt, Bauprojekt und Ausschreibung mit Kostenvoranschlag von insgesamt 23,8 Mio. Franken. Zudem wurden mit Beschluss vom 12. Juli 2007 die Generalplanerleistungen an die Theo Hotz AG, Zürich, vergeben. Um bis zum Beschluss des Objektkredites das Honorar der Generalplanerin, der weiteren Fachexperten und Spezialisten ordnungsgemäss bezahlen zu können, wurde der Planungskredit mit RRB Nr. 2138/2009 um 9 Mio. Franken auf insgesamt 32,8 Mio. Franken erhöht. Insgesamt erhöht sich dadurch der Rahmenkredit nicht.

3.2 Teuerung

3.2.1 Gebäude

Gemäss PJZG erhöht oder ermässigt sich der Rahmenkredit für den Bau des PJZ (Gebäude) um die Beträge, die sich aufgrund der Bauteuerung oder Bauverbilligung ab Indexstand 1. April 2001 (Zürcher Baukostenindex) ergeben (§ 4 Abs. 2 PJZG). Für das Gebäude hat sich der Indexstand zwischen April 2001 und April 2009 um 12,1 Punkte bzw. 10,99% erhöht. Dies entspricht einer gerundeten Summe von 42 Mio. Franken.

3.2.2 Landkauf

Gemäss PJZG erhöht oder ermässigt sich der Rahmenkredit für den Landpreis aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise ab Indexstand Oktober 2002 (§ 4 Abs. 2 PJZG). Für den Landkauf hat sich der Indexstand zwischen Oktober 2002 und Dezember 2009 um 7,04 Punkte oder 6,43% verändert. Dies entspricht einer Summe von rund 6,95 Mio. Franken.

3.3 Normative Standards und Zusatznutzungen

Die mit Schreiben vom 11. Februar 2009 dem Kantonsrat bekannt gegebene Kostensituation hat sich mittlerweile, wie bereits unter Ziff. 3.1 betreffend Sparauftrag erwähnt, deutlich entschärft.

Die damals mitgeteilten Zusatzausgaben entstanden durch die im Laufe der Planung festgestellten Entwicklungen im Bereich der Bau-standards (z. B. Standards der Feuer- und Baupolizei vor allem im Sicherheitsperimeter und höhere Energiestandards wie z. B. Minergie-Vorschriften). Die zusätzlich erforderlichen Mittel setzen sich heute wie folgt zusammen (in Franken):

Steigerung Baustandard durch äussere Faktoren, insb. Auflagen	23 Mio.
davon: Sicherheitsoption Gebäudeversicherung	2 Mio.
Erhöhte Anforderungen Minergie	12 Mio.
Erhöhte technische Anforderungen SIA	9 Mio.

Für die normativen Standards ist ein Zusatzkredit nach § 41 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen, wobei gemäss § 41 Abs. 2 CRG der Kantonsrat endgültig, somit ohne fakultatives Referendum, entscheidet. Da für den Zusatzkredit und den Objektkredit dieselbe Behörde abschliessend zuständig ist und sich das Bauprojekt als Einheit darstellt, rechtfertigt es sich, dem Kantonsrat nur einen Antrag auf Bewilligung des gesamten Betrages vorzulegen.

Die im Februar 2009 mitgeteilten Ausgaben für die Zusatznutzungen (Rechenzentrum, die Jugendstaatsanwaltschaft sowie die Strafverfolgungsbehörden des Bundes) haben sich deutlich verringert. Verwirklicht werden nur die Jugendstaatsanwaltschaft und die betriebsnotwendigen EDV-Räume, was zu Mehrausgaben bei den Gebäudekosten von insgesamt 8 Mio. Franken führt. Die Kosten sind in den Gebäudekosten gemäss Kostenvoranschlag vom 26. Februar 2010 enthalten. Auf die Bereitstellung von Räumlichkeiten zugunsten von Bundesbehörden sowie auf das Rechenzentrum in der ursprünglich geplanten Form wird verzichtet. Die in der Zwischenzeit veränderten Planungen im Bereich der Polizeischule und der Zusammenlegung des KTA mit dem WD-WFD zum Forensischen Institut Zürich lassen sich gegenüber der dem PJZG zugrunde liegenden Kostenplanung ohne Zusatzausgaben umsetzen.

3.4 Landkauf Etappen 1 und 2

Der Besitzesantritt und damit die Fälligkeit des Kaufpreises ist gemäss Kaufvertrag mit den SBB vom 25. Oktober 2002 auf zwei Etappen aufgeteilt. Die Eigentumsübertragung erfolgt jedoch für das gesamte Areal mit dem Besitzesantritt für die Etappe 1.

Der Landkauf Etappe 1 umfasst eine Grundstückfläche von 55 193 m² und ergibt teuerungsbereinigt (Indexstand 31. Dezember 2009) einen Kaufpreis von Fr. 99 870 000. Das Areal der Etappe 1 kann nach Eintritt der Rechtskraft sämtlicher Bau- und Abbruchbewilligungen übernommen werden.

Der Landkauf Etappe 2 umfasst eine Grundstückfläche von 8415 m² und ergibt teuerungsbereinigt (Indexstand 31. Dezember 2009) einen Kaufpreis von Fr. 15 227 000. Das Land der Etappe 2 kann gemäss Vertrag mit den SBB frühestens im Jahre 2015 übernommen werden.

Der Kaufpreis beläuft sich somit total auf 115,1 Mio. Franken.

3.5 Kosten gemäss Kostenvoranschlag

Die Kosten des gesamten Bauvorhabens (ohne Landkosten) werden auf 453,5 Mio. Franken veranschlagt (Stand Kostenvoranschlag: 26. Februar 2010, Grundlage: Baukostenindex 1. April 2009). Sie setzen sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Baukostenplan (in Fr.)

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	Verwaltung	Gefängnis	Parking	KV-Betrag
0	Grundstück	3 039 000	481 000	701 000	4 221 000
1	Vorbereitungsarbeiten	8 383 000	1 274 000	1 401 000	11 058 000
2	Gebäude	267 134 000	68 612 000	19 055 000	354 801 000
3	Betriebseinrichtungen	11 773 000	1 611 000	1 532 000	14 916 000
4	Umgebung	17 585 000	1 243 000	885 000	19 713 000
5	Baunebenkosten	11 804 000	2 171 000	2 030 000	16 005 000
6	Reserve	8 637 000	1 316 000	2 039 000	11 998 000
9	Ausstattung	12 721 000	8 067 000	0	20 788 000
0-9	Total Anlagekosten	341 082 000	84 775 000	27 643 000	453 500 000

(PJZ einschliesslich Teuerung, normativer Standards und Zusatzausgaben gemäss Schreiben an den Kantonsrat vom 11. Februar 2009)

(Stand Kostenvoranschlag: 26. Februar 2010; Basis Baukostenindex 1. April 2009)

Die Finanzierung der gesamten Kosten erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt. Die Ausgaben sind im Budget 2010 mit 114 Mio. Franken (Landkauf und Projektierung), im KEF 2010–2013 sowie in der Finanzplanung der Folgejahre vorgemerkt. Insgesamt sind 607 Mio. Franken eingestellt. Dieser Planwert wird aufgrund des aktuellen Projektes entsprechend verringert.

3.6 Vorinvestitionen Baubereich II

Der Kostenvoranschlag der Generalplanerin umfasst verschiedene ergänzende Ausgaben für den Baubereich II und den PJZ-Reservebereich, die sich aus Vorgaben des Gestaltungsplans und aus Auflagen der Baubewilligung ergeben. Die Ausgaben werden zurzeit auf 2,95 Mio. Franken geschätzt. Als wichtigste Positionen sind der Fussgängeranschluss an die Hardbrücke und der Strassenanschluss an den Hardplatz, Werkleitungsumlegungen und Umzäunungen im Baubereich II, Vorleistungen für die Grundwasserwärmenutzung für Bauten im Baubereich II und rückvergütbare Vorleistungen für den städtischen Fahrradweg entlang der Grenze zu den SBB zu nennen.

Die Ausführung dieser Teilwerke erfolgt nach Bedarf, fällt in die Entscheidungskompetenz der Baudirektion und des Regierungsrates (§ 6 Abs. 2 PJZG) und wird dereinst gesondert beantragt werden.

3.7 Gebundene Ausgaben

Die dereinst anfallenden gebundenen Ausgaben (siehe Weisung zum PJZG) für die EDV-Räume, die Laboreinrichtungen für das Forensische Institut Zürich, Mobiliaranteile und Rückbaukosten bei den alten Standorten (z. B. PROPOG) werden zu einem späteren Zeitpunkt durch den Regierungsrat bewilligt.

3.8 Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten des Gebäudes ergeben sich aufgrund der Nutzungsdauergewichteten Abschreibungskosten und der kalkulatorischen Zinskosten von 3% pro Jahr auf der Hälfte des gebundenen Kapitals. Die Verzinsung des Grundstücks beträgt 3,5 Mio. Franken pro Jahr. Die Kapitalfolgekosten belaufen sich auf insgesamt 23,5 Mio. Franken pro Jahr.

Tabelle 3: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Anteil in %	Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr Fr.		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
Hochbauten Rohbau 1	139 614 655	30,8	80	1 745 183	2 094 220	3 839 403
Hochbauten Rohbau 2	36 179 940	8,0	40	904 499	542 699	1 447 198
Hochbauten Ausbau	117 469 222	25,9	30	3 915 641	1 762 038	5 677 679
Hochbauten Installationen	139 450 183	30,7	30	4 648 339	2 091 753	6 740 092
Ausstattung, Mobilien	20 786 000	4,6	10	2 078 600	311 790	2 390 390
Total Gebäude	453 500 000	100		13 292 262	6 802 500	20 094 762
Grundstück	115 100 000			0	3 453 000	3 453 000
Gesamttotal	568 600 000			13 292 262	10 255 500	23 547 762

3.9 Personalfolgekosten

Das vorliegende provisorische Betriebsführungskonzept rechnet für den Betrieb des PJZ mit einem Personalbedarf von rund 40 Vollzeitstellen. Damit werden zu erbringende Dienstleistungen in den Bereichen Objektführung, Bedienung/Instandhaltung technischer Anlagen, Ver-/Entsorgung, Logistik, Tagesreinigung, Konferenzraumbetreuung und Wäsche-/Textilpflege abgedeckt. Es ist vorgesehen, 24 Stellen der Sicherheitsdirektion (Kantonspolizei) aus den bisherigen Standorten in die Organisation des PJZ zu übernehmen. Die aus dem zusätzlichen Personalbedarf entstehenden Kosten belaufen sich jährlich auf schätzungsweise 1,6 Mio. Franken.

3.10 Betriebsfolgekosten

Durch die Zusammenführung von auf über 30 Standorte verteilten Einheiten in eine moderne Gebäudekonzeption kann davon ausgegangen werden, dass sich die betrieblichen Kosten gegenüber heute gesamtthaft verringern. Das kompakte, dem Minergie-Standard 2009 und den Minergie-Eco-Richtlinien entsprechende Gebäude lässt einen vergleichsweise deutlich geringeren Energiebedarf erwarten. Die Grösse des Gesamtprojekts ermöglicht eine wirtschaftlichere Abwicklung der im Bereich Immobilienbetrieb zu erbringenden Dienstleistungen.

3.11 Gesamtkosten bewilligte Ausgaben, Übersicht

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen (in Franken):

A. Gebäudekosten	
Gebäudekosten (Basis Baukostenindex 1. April 2009)	430 500 000
normative Standarderhöhung	23 000 000
<hr/>	
<i>Gesamtkosten Gebäude (siehe Tabellen 2 und 3)</i>	<i>453 500 000</i>
B. Tatsächlich erforderliche Mittel Land	
<i>(Teuerungsbereinigte Landkosten)</i>	115 100 000
<hr/>	
C. Gesamtkosten einschliesslich MWSt und Teuerung	568 600 000

Die bereits bewilligten Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

A. Ausgaben Gebäude	
Rahmenkredit gemäss PJZG	380 000 000
Teuerung (§ 4 Abs. 2 PJZG)	42 000 000
<hr/>	
<i>Bewilligte Ausgaben Gebäude</i>	<i>422 000 000</i>
B. Ausgaben Land	
Rahmenkredit gemäss PJZG	110 000 000
Teuerung (§ 4 Abs. 2 PJZG)	7 000 000
<hr/>	
<i>Bewilligte Ausgaben Land</i>	<i>117 000 000</i>
<hr/>	
C. Gesamtbetrag bewilligte Ausgaben	539 000 000

Wie eingangs erwähnt, steht das Projekt PJZ im Spannungsfeld zwischen der Einhaltung des vom Gesetz vorgegebenen Rahmenkredits einerseits und der optimalen Nutzung von Synergien andererseits. In Anbetracht der Tatsachen, dass der Rahmenkredit im Jahr 2003 gestützt auf ein Testprojekt beziffert und bewilligt wurde (im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung wird ein Kreditantrag jeweils aufgrund eines ausführungsfähigen Bauprojektes beschlossen) und der darauf folgende Planungsprozess über rund sechs Jahre gedauert hat, bewegt sich die Abweichung von 6,6 Mio. Franken (29,6 Mio. Franken Differenz, wovon aber 23 Mio. Franken normative Standards) in einem vertretbaren Rahmen.

4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von 568,9 Mio. Franken zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Der Staatsschreiber:
Aeppli	Husi