

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2016

Immobilien Stadt Zürich, Grundstück Mühleweg, Industriequartier, Neubau für die Kriminalabteilung der Stadtpolizei, Erhöhung Projektierungskredit, Mietverlängerung für Standort Zeughausstrasse 31

1. Zweck der Vorlage

Die Stadtpolizei (Stapo) wird den Fremdmiet-Standort Zeughausstrasse 11/21 mit dem Umzug der Kantonspolizei (Kapo) in das neue Polizei- und Justizzentrum (PJZ) 2021 aufgeben müssen. Dadurch verliert die Stapo nicht nur Büroarbeitsplätze der Kriminalabteilung, sondern auch wichtige kriminalpolizeiliche Infrastruktur (z. B. Rapportsaal, Festhalteräume, Polizeigefängnis, Logendienst / Empfang), die sie heute von der Kapo mitnutzen kann. Mit dem Wegfall der Flächen an der Zeughausstrasse 11/21 ist auch der Verlust von 41 Park- und Garagenplätzen verbunden, die von den an der Zeughausstrasse 31 (ebenfalls Fremdmiete) untergebrachten Stapo-Einheiten benötigt werden.

Die in diesem Zusammenhang geprüften Ersatzvarianten für die kriminalpolizeilichen Dienste der Stapo knüpften an die raumstrategischen Grundsätze des Stadtrats an, wonach Fremdmieten aufzugeben und standortungebundene, funktionale Einheiten möglichst zusammenzuführen sind. Auf dem städtischen Grundstück am Mühleweg im Industriequartier soll deshalb ein Neubau erstellt werden, in dem die heute auf verschiedene Standorte verteilten kriminalpolizeilichen Dienste der Stapo zusammengefasst werden können.

Die Bau- und Einrichtungskosten werden auf rund 70 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Um das Planungsverfahren zu starten, hat der Vorsteher des Hochbaudepartements vorab zur Durchführung des Auswahlverfahrens (Gesamtleistungsstudie) einen Projektierungskredit von Fr. 570 000.– bewilligt. Für die Vorbereitungsphase des dringlichen Projekts bis zum Entscheid des Gemeinderats bewilligt der Stadtrat eine weitere Projektierungskredittranche von Fr. 1 180 000.–, d. h. insgesamt Fr. 1 750 000.–. Zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 750 000.– um Fr. 6 750 000.– auf Fr. 8 500 000.– beantragt.

Bis zum Bezug des Neubaus oder – im Falle einer Nichtrealisierung des Projekts – über diesen Zeitpunkt hinaus sind die an der Zeughausstrasse 31 für die Stapo gemieteten Räume und Parkplätze zu sichern. Dem Gemeinderat wird deshalb zusätzlich beantragt, den Mietvertrag an der Zeughausstrasse 31 über die feste Laufzeit (bis 31. Dezember 2018) hinaus um fünf Jahre zu verlängern.

2. Ausgangslage

Die Organisationseinheiten der Kriminalabteilung der Stapo mit insgesamt rund 250 Sollstellen bzw. 370 Arbeitsplätzen sind heute dezentral auf dem Stadtgebiet in mehreren städtischen und nicht städtischen Gebäuden eingemietet. Hauptstandorte sind die folgenden Fremdmietobjekte:

- *Zeughausstrasse 31*: Hier mietet die Stadt seit 1999 Räume für die Verwaltung (Nettomietzins: rund Fr. 1 377 000.–). Heute belegt die Stapo die ganze Liegenschaft (rund 3400 m²) mit Büro- und Lager-Archivräumen sowie 11 Aussenparkplätzen. Untergebracht sind Teile der Kriminalabteilung (Betäubungsmittel-Fahndung, die Fachgruppen Milieu- und Sexualdelikte, Jugenddienst, Kinderschutz, Gewaltdelikte, Bedrohungsmanagement und Digitale Forensik / Ermittlungen) und Teile des Forensischen Instituts Zürich, einer Organisation der Kapo und der Stapo, gebildet aus dem früheren wissenschaftlichen Dienst der Stapo und der Kriminaltechnischen Abteilung der Kapo. Die oben

erwähnten Stapo-Organisationseinheiten nutzen 41 Park- und Garagenplätze an der Zeughausstrasse 11/21. Weitere 10 Parkplätze sind in der Tiefgarage des Amtshauses Helvetiaplatz zugemietet. Die Liegenschaft Zeughausstrasse 31 ist nur im Verbund mit dem örtlich nahen Forensischen Institut, dem Polizeigefängnis, der Staatsanwaltschaft in der Militärkaserne und der Kapo in der Zeughausstrasse 11/21 betrieblich sinnvoll nutzbar, weil nach Auszug der Kapo ins PJZ eine geeignete Infrastruktur für die in Polizeihaft sitzenden Personen fehlt. Ferner stehen dann für die Dienstfahrzeuge der Mitarbeitenden in der Zeughausstrasse 31 in der Tiefgarage Zeughausstrasse 11/21 keine Parkplätze mehr zur Verfügung.

- *Zeughausstrasse 11/21*: Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ist beim Kanton Zürich bzw. bei der Kapo Untermieterin für die Stapo (Nettomietzins: rund Fr. 838 000.–). Gemietet werden rund 2100 m² Büro- und Lager-Archivräume sowie 18 Aussenparkplätze und 34 Innenparkplätze, wovon 11 dem Forensischen Institut gehören. Hier befinden sich weitere Teile der Kriminalpolizei (Personenfahndung, Fachgruppe Ausländerbelange und die den 24-Stunden-Betrieb der Kriminalabteilung betreibende Dienststelle Haftsachen / Detektivbüro). Mit der Eröffnung des PJZ auf dem Güterbahnhof-Areal wird die Kapo zusammen mit dem Forensischen Institut wegziehen. Die Eigentümerin der Liegenschaft Zeughausstrasse 11/21 hat der IMMO signalisiert, dass sie nach dem Wegzug der Kapo / Stapo die ganze Liegenschaft umfassend instand setzen wird. Die Liegenschaft steht für die Stapo dannzumal nicht mehr zur Verfügung. Gleichzeitig wird das provisorische Polizeigefängnis auf dem Kasernenareal aufgehoben. Mit dem Wegzug der Kapo aus dem Kasernenareal fallen 8 Aussenparkplätze weg, welche die Stapo heute bei der Kapo mietet.
- *Grüngasse 19*: Seit 1980 belegt die Stapo rund 1740 m² Büro- und Ladenfläche in dieser Liegenschaft sowie 15 Parkplätze im Freien (Nettomietzins: rund Fr. 604 000.–). Hier sind das Kommissariat Ermittlungen 2 der Kriminalabteilung (Fachgruppen Einbruch-, Diebstahl- und Fahrzeugdelikte, Betrug und Delikte im Zahlungsverkehr, Informationsberichte und Amtsaufträge) und das Kommissariat Prävention der Stabsabteilung untergebracht. Weil Einstellplätze fehlen, werden auch für den Standort Grüngasse sechs Parkplätze in der Tiefgarage des Amtshauses Helvetiaplatz und zwei Parkplätze im Parkhaus Werdgässli zugemietet.

Mit dem Auszug der Kapo als Hauptmieterin aus der Zeughausstrasse 11/21 löst sich auch das Untermietverhältnis der Stapo auf. Mit dem gleichzeitigen Umzug des Forensischen Instituts Zürich in das PJZ werden an der Zeughausstrasse 31 zwar Flächen frei, die grundsätzlich von den heute in der Zeughausstrasse 11/21 untergebrachten Stapo-Diensten übernommen werden könnten. Allerdings sind die Kommissariate auf 49 Parkplätze angewiesen, davon 41 Garagenplätze. Dieser Parkplatzbedarf ist zwingend, wobei sich die Parkplätze teils direkt vor den Verwaltungsgebäuden, teils nicht weiter als 500 m von den Büros entfernt befinden sollten. Bis heute ist die Suche der IMMO nach Parkplätzen in diesem Perimeter, die den Verbleib der Stapo an der Zeughausstrasse 31 begünstigt hätten, erfolglos geblieben.

3. Zentralisierung Kriminalabteilung

Die «Standort- und Raumbedarfsstrategie 2016 | 2035» der Stapo (vom Stadtrat zur Kenntnis genommen am 8. Juli 2016) sieht vor, die Fremdmietobjekte zum grössten Teil aufzugeben und die entsprechenden Organisationseinheiten in bestehende oder neu zu erstellende städtische Objekte zu verlegen. Die Strategie zeichnet sich dadurch aus, dass eine wesentliche betriebliche Optimierung umgesetzt werden kann. Der Flächenbedarf der Stapo bleibt nahezu unverändert, obwohl räumliche Entwicklungsflächen berücksichtigt sind.

Ein Neubau für die Kriminalabteilung der Stapo ist ein zentrales Element der Standort- und Raumbedarfsstrategie der Stapo und in allen Belangen auf diese ausgerichtet. Eine Vielzahl der aktuell durch die Kriminalabteilung genutzten Standorte wird reduziert und gleichzeitig eine markante Optimierung der polizeilichen Arbeit erreicht.

Die Zentralisierung ermöglicht der Kriminalabteilung innerhalb der gesamten spezialisierten Versorgung kurze Wege. Ein rascher und persönlicher Informationsaustausch zwischen der Führung, den Fachgruppen, Fahndungseinheiten sowie dem Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungsdienste führt zu einer qualitativ besseren Gesamtleistung.

So beeinflusst beispielsweise die rasche Entwicklung elektronischer Geräte und Medien die Arbeit der Strafverfolgungsbehörden in hohem Masse. Der Auswertungsaufwand für das Auffinden und Herausfiltern von Beweisen, Personenbeziehungen usw. aus elektronischen Datenträgern (Computer, mobile Kommunikationsgeräte aller Art, GPS, Bildaufzeichnungsgeräte) steigern die anfallenden Datenmengen laufend. Die in der Zukunft notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen technischer und räumlicher Art für das Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungen lassen sich an der Zeughausstrasse 31 nicht umsetzen.

Insgesamt erhält die Kriminalabteilung mit einem Neubau für ihren 24-Stunden-Betrieb eine erheblich verbesserte und kunden-/bürgerfreundliche Infrastruktur (Kundenverkehr, Anzeigenaufnahme). Die Personenflüsse können kollusionsfrei gestaltet werden. Wartende Geschädigte sowie Zeuginnen und Zeugen können so platziert werden, dass sie von Beschuldigten nicht wahrgenommen werden, weil diese auf einem anderen Weg ins Gebäude geführt werden. Im Rahmen von Polizeiaktionen, bei denen die Kriminalabteilung regelmässig eine erhebliche Anzahl Personen bearbeitet (Sportveranstaltungen, bewilligte und unbewilligte Kundgebungen, Razzien und Grosskontrollen), kann eine geeignete und an die Arbeitsprozesse angepasste Infrastruktur geschaffen werden. Alle diese zwingend im Erdgeschoss anzusiedelnden Nutzungen sind an der Zeughausstrasse 31 nicht möglich.

4. Auflösung von Fremdmieten

Ein Zusammenzug der verschiedenen Organisationseinheiten in einem stadteigenen Neubau entspricht den raumstrategischen Grundsätzen, wie sie in der «Portfoliostrategie 2020 Engere Verwaltung, Bericht 2013, und strategische Grundsätze und Ziele zu den Verwaltungsbauten» verankert sind (STRB Nr. 257/2014):

- Die Stadtverwaltung belegt wenn möglich stadteigene Liegenschaften.
- Mit der Schaffung neuer Zentren sind wirtschaftlich ungünstige Standorte aufzugeben und/oder teure Drittmieten aufzulösen.
- Es ist eine Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen anzustreben, um spezifische Betriebs- und Managementvorteile zu erzielen.

Mit einem Neubauprojekt und dem Umzug des Forensischen Instituts ins PJZ können Objekte mit einer Fläche von rund 8700 m² (davon rund 6900 m² in Fremdmiete) aufgegeben werden:

Objekt (Eigentumsverhältnis)	Fläche in m ²	Nettomietzins in Fr.	Mietzins für Parkplätze in Fr.
Zeughausstrasse 31 (Dritte)	3435	1 377 192	18 000
Zeughausstrasse 11/21 (Dritte)	2097	837 846	153 750
Grüngasse 19 (Dritte)	1740	604 244	45 000
Einstellhalle Werdgässli 2			700
Schaffhauserstrasse 331 (Dritte)	238	70 896	3 600
Bahnhofbrücke 1 (Teilrückgabe) (LV)	514	139 500	3 564
Hagenholzstrasse 50 (Dritte)	430	65 796	

Sihlfeldstrasse 88 (Teilrückgabe) (LV)	264	80 880	
Total Fläche / Jahres-Nettomiete	8718	3 176 354	224 614
Total Jahres-Nettomiete			3 400 968
Nebenkosten			943 624
Total Jahres-Bruttomiete			4 344 592

Im Mietpreis enthalten ist auch der Mietaufwand seitens Stadt für das Forensische Institut Zürich. Der ungefähre Nettomiete-Anteil des Forensischen Instituts Zürich beträgt, berechnet rein aufgrund der heute belegten Flächen, etwa 1,2 Millionen Franken. Es ist davon auszugehen, dass die anteiligen Mietkosten der Stadt Zürich für das Forensische Institut im neuen PJZ eher höher sein werden als heute an der Zeughausstrasse. Konkrete Zahlen liegen aber zurzeit keine vor.

Insgesamt fallen bei einer Realisierung des Ersatzneubaus Mühleweg Nettomietkosten von jährlich etwa 2,2 Millionen Franken weg (Gesamtmietkosten von 3,4 Millionen Franken abzüglich Anteil Forensisches Institut von 1,2 Millionen Franken).

5. Geprüfte Ersatzvarianten

Parallel zur Suche nach einem geeigneten Kauf- oder Mietobjekt konzentrierten sich die Abklärungen für einen Ersatzstandort auf städtische Grundstücke, zunächst auf das Areal an der Aargauerstrasse 240 in Altstetten. Geprüft wurde die Kombination eines neuen Verwaltungszentrums zusammen mit einer Zentralisierung der Stapo, d. h. dem Zusammenzug von 35 nicht standortgebundenen Stapo-Einheiten. Es zeigte sich jedoch, dass ein Projekt dieser Dimension kaum bis zum Bezug des PJZ und damit dem Wegfall der Flächen an der Zeughausstrasse hätte abgeschlossen werden können. Im Weiteren ergab die Prüfung, dass die geografische Lage dieses Standorts nicht den Anforderungen der Kriminalabteilung entsprach.

In einer zweiten Phase rückte das städtische Centravo-Areal an der Hardgutstrasse 3 (Quartier Aussersihl), das primär für einen Neubau «Wache West» von Schutz & Rettung Zürich (SRZ) vorgesehen ist, in den Abklärungsfokus. Mit dem Ziel einer optimalen Ausnutzung des Areals wurden diverse Nutzungskombinationen untersucht, u. a. auch die Zentralisierung der Kriminalabteilungen der Stapo ergänzend zur Wache West von SRZ. Allerdings würde der Neubau mit Einbezug des Stapo-Raumbedarfs den Rückbau von zwei kantonal inventarisierten Gebäuden (Lokomotivschuppen und Desinfektionsanlage) bedingen. Auch muss das Areal von der Industriezone (IB 1) in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Diese Unsicherheiten verunmöglichen einen Bezug durch die Kriminalabteilung im Jahr 2021.

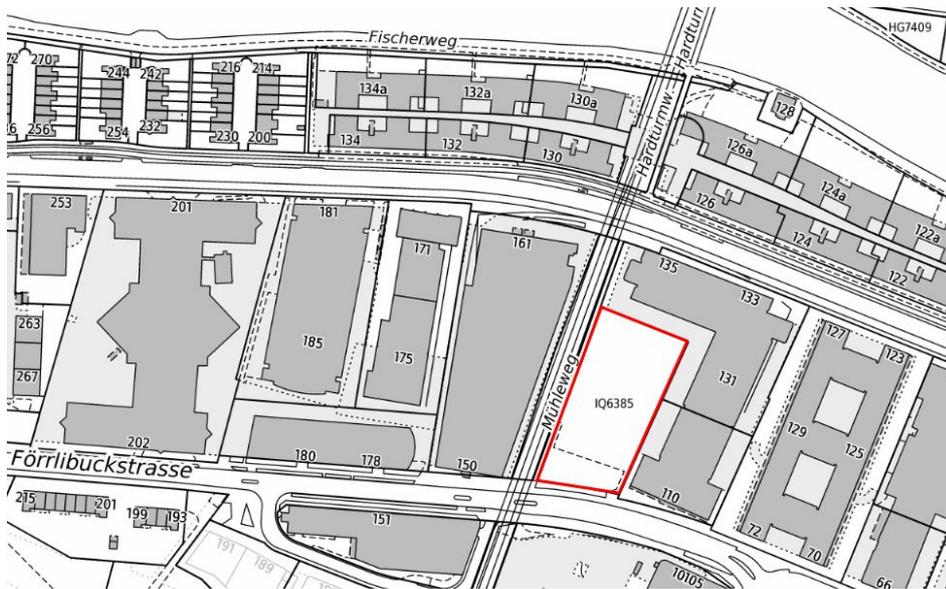
6. Standort Mühleweg

Die 4558 m² grosse städtische Parzelle (Kat.-Nr. IQ6385) befindet sich am Mühleweg zwischen der Hardturm- und der Förrlibuckstrasse. Die Stadt erwarb die Parzelle 1949 im Rahmen eines Quartierplanverfahrens, damit diese nicht überbaut wurde, sondern für eine all-fällige spätere Verlegung eines Teils des Sportplatzes Förrlibuck verfügbar blieb (GR Nr. 1949/368). Der Sportplatz wurde schliesslich in den 1960er-Jahren zugunsten des Baus einer neuen Bahnverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Bahnhof Oerlikon aufgehoben.

Heute dient die Parzelle am Mühleweg als Landreserve und ist dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung zugeordnet. Die mit Kies und wenig Grünfläche bedeckte Parzelle wird zur Hauptsache (etwa 3560 m²) als kurzfristig kündbare Parkierungsfläche genutzt. Eine weitere Teilfläche von rund 900 m² wird von Grün Stadt Zürich als Grünraum bewirtschaftet.

Das Grundstück bietet eine anrechenbare Geschossfläche von 10 483 m² und liegt in der Zentrumszone (Z6, 0 Prozent Wohnanteil), Lärm-/Empfindlichkeitsstufe III, Hochhausgebiet II

(maximale Gebäudehöhe 80 m). Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Gewerbe- und Bürogebäuden. Der westlich an der Parzelle vorbeiführende Mühleweg verbindet den Limmatraum mit den Gleisanlagen der SBB und stellt eine wichtige Freiraumverbindung dar. Als bauliches Gegenüber, südlich der Förrlibuckstrasse, befindet sich der 2014 eröffnete Hochschul- und Dienstleistungsstandort Toni-Areal. Das Grundstück ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Tramhaltestellen Toni-Areal und Fischerweg) als auch mit dem motorisierten Individualverkehr (Hardturm- und Förrlibuckstrasse) gut erschlossen. Der Standort wird von der Stapo als sehr geeignet eingestuft, da er relativ zentral liegt, die Distanz zum PJZ gering ist und er sich in unmittelbarer Nähe zum Stapo-Standort Förrlibuck befindet.



7. Raumprogramm und betriebliche Anforderungen

Der künftige Neubau soll folgende räumliche und betriebliche Anforderungen erfüllen:

- 7022 m² Hauptnutzfläche (HNF), 523 m² Nebennutzfläche (NNF) und 1425 m² Fahrzeugabstellflächen, davon zwingend im Erdgeschoss: 979 m² HNF und 59 m² NNF

zwingende Fläche im Erdgeschoss:

- Räume für Polizeieinsätze / Erfassungsbereich mit Abstandsräumen
- Räume für das Haftsachen-/Detektivbüro für den 24-Stunden-Betrieb der Kriminalabteilung, Arrestzellen (jährlich rund 4500 festgenommene Personen)
- Schulungs- und Schauraum für das Kommissariat Prävention mit einem hohen Öffentlichkeitsbezug
- Loge / Empfang, Warteräume

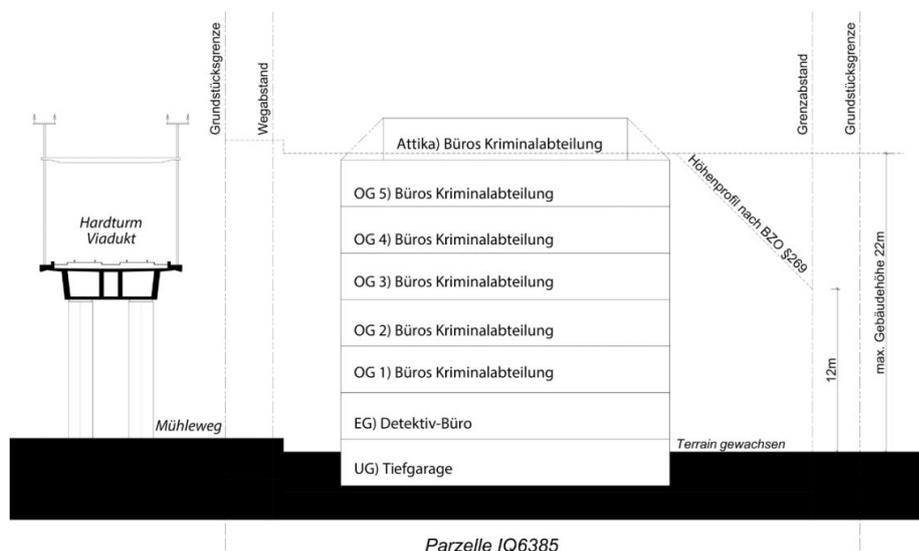
übrige Geschosse:

- Hauptnutzung: Büro / Einvernahmerräume, Sitzungszimmer, Aufenthalt, Lager, Archiv, Garderoben, Duschen, sanitäre Anlagen, Werkstatt, Personalcafeteria (etwa 370 Arbeitsplätze)
- Putz- und Technikräume
- 69 Parkplätze in einem gesicherten Bereich sowie 15 Parkplätze für Besuchende (Fahrzeugbewegungen pro Tag: 250 bis 300, etwa 5 Prozent davon mit Blaulicht ab Areal)

8. Gegenstand der Planung

Anhand einer vom Amt für Hochbauten durchgeführten Machbarkeitsprüfung konnte die baurechtliche Eignung des Grundstücks nachgewiesen werden. Im Frühling 2016 startete das Auswahlverfahren, das als Gesamtleistungsstudie im selektiven Verfahren ausgeschrieben wurde. Gesucht wird ein Totalunternehmen mit einem Architekturbüro aus fünf selektierten Teams.

Für den Neubau wird das Erreichen des Minergie-P-Eco-Standards angestrebt. Aufgrund des Raumprogramms und der Grundstücksgeometrie wird ein kompaktes Bauvolumen erwartet. Zusammen mit der Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz ergibt sich eine gute Ausgangslage für das Erreichen der energetischen Ziele.



Querschnitt Testprojekt «Neubau Kriminalabteilung Stadtpolizei Mühleweg»

9. Flächenvergleich

Die zu zentralisierenden Organisationseinheiten der Kriminalabteilung, zusammen mit dem Kommissariat Prävention, belegen heute eine Nutzfläche (HNF und NNF) von rund 6300 m² (ohne Forensisches Institut). Hinzu kommen Abstellflächen im Freien und in Tiefgaragen für 103 Dienstfahrzeuge. Im Vergleich weist der geplante Neubau eine Nutzfläche von rund 7545 m² plus Flächen für 69 Dienstfahrzeuge auf. Grund für die Mehrfläche von knapp 1245 m² sind hauptsächlich:

- Einbau und Erweiterung von Räumen für kleinere bis mittlere Polizeieinsätze mit Erfassungsbereich, Abstandsräume
- Prognostizierte Erhöhung der Anzahl Mitarbeitenden beim Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungen
- Arbeitsverlagerung von der Staatsanwaltschaft zur Polizei (Einvernahmen mit allen Verfahrensparteien) aufgrund der neuen Strafprozessordnung
- Strukturen für eine flexible und effiziente Nutzung

Teilrückgaben von Nutzflächen von rund 545 m² sind nicht möglich, da sich diese Flächen innerhalb geschützter Polizeibereiche befinden. Die Rückgabe dieser Flächen kann erst mit der Umsetzung der Standort- und Raumbedarfsstrategie der Stapo vollzogen werden.

Heute partizipiert die Stapo an der Infrastruktur der Kapo und profitiert dabei von deren unmittelbaren räumlichen Nähe. Als Folge des räumlichen Auseinandergehens von Kapo und

Stapo geht bis dato gemeinsam genutzte Infrastruktur für die Stapo verloren und ist zu kompensieren. Für grosse, gemeinsame Polizeiaktionen von Kapo und Stapo wird im PJZ die nötige Infrastruktur realisiert.

10. Kosten

Um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von 8,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Auswahlverfahren (Gesamtleistungsstudie)	775 000
Architektur-Leistungen	3 100 000
BauingenieurInnen-Leistungen	750 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	250 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	600 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	75 000
Aufnahmen / Vermessung	75 000
Bauphysik / Akustik	100 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	265 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	300 000
Projektmanagement AHB	610 000
Nebenkosten	600 000
Reserve / Rundung	1 000 000
Projektierungskredit	8 500 000

Von den Gesamt-Projektierungskosten hat der Vorsteher des Hochbaudepartements vorab Fr. 570 000.– für einen Teil der Vorbereitung und Durchführung des Auswahlverfahrens (Gesamtleistungsstudie) bewilligt. Um die Vorbereitungsarbeiten für das dringliche Projekt ohne Unterbruch vorantreiben zu können, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz eine weitere Projektierungskredittranche von Fr. 1 180 000.– (insgesamt Fr. 1 750 000.–). Dem Gemeinderat wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 750 000.– auf Fr. 8 500 000.– beantragt.

Die späteren Bau- und Einrichtungskosten werden auf rund 70 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) geschätzt. Der künftige Buchwert des Grundstücks, das aufgrund seiner langfristigen Zweckbestimmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen ist, beträgt zudem voraussichtlich 4,6 Millionen Franken.

11. Wirtschaftlichkeit

Mit dem vorliegenden Projekt soll ein stadteigener Neubau die heute angemietete Nutzfläche von 6300 m² (ohne Forensisches Institut) ersetzen. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weist für die Ersatzneubauvariante (ohne Mehrfläche von 1245 m²) im Vergleich zur Fremdmiete Mehrkosten von rund 0,5 Millionen Franken aus. Allerdings wäre ein Verbleib auf dem Fremdmietmarkt mit einem Standortwechsel verbunden. Für diesen wäre mit Kosten für den Umzug der heute an der Zeughausstrasse untergebrachten Einheiten sowie mit hohen Ausbaukosten für die spezifischen Stapo-Bedürfnisse zu rechnen (Arrestzellen, Abstandsräume, abgetrennte Bereiche für Fahrzeuge in Tiefgarage). Allein die Ausbaukosten werden auf rund 10 Millionen Franken geschätzt. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Nettomiete für die Fremdmietobjekte an der Grüngasse, Schaffhauserstrasse und Hagenholzstrasse aufgrund anstehender Instandsetzungen mittelfristig erhöhen wird.

12. Termine

Auswahlverfahren (Gesamtleistungsstudie)	bis Ende 2016
Projektierung bis Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	bis Mitte 2018
Bewilligung Objektkredit / Volksabstimmung	Juni 2018
Baubeginn	2018
Inbetriebnahme	2021

Das Projekt steht unter einem sehr hohen Zeitdruck. Der Bezugstermin im Jahr 2021 kann nur gehalten werden, wenn

- der Terminplan vom Standard-Phasenplan für Neubauprojekte abweicht und wesentlich gestrafft wird,
- das Raumprogramm einschliesslich Betriebskonzept und Raumhandbuch nach der Lancierung der Gesamtleistungsstudie keine Änderungen mehr erfährt und
- Einsprachen und Rekurse ausbleiben.

13. Konsequenzen einer Nichtrealisierung

13.1 Betriebliche Konsequenzen

Im Falle einer Nichtrealisierung des vorliegenden Projekts ist mit folgenden betrieblichen Konsequenzen zu rechnen:

- Die Organisationseinheiten der Kriminalabteilung bleiben auf unabsehbare Zeit auf viele Standorte verteilt, was die Betriebsprozesse und die Arbeitsabläufe massiv behindert. Mit dem Bezug des PJZ verschlechtern sich die betrieblichen Beziehungen zum Forensischen Institut und zur Kripo der Kapo.
- Durch die neue räumliche Distanz zum Polizeigefängnis im PJZ werden die Arbeitsprozesse im Zusammenhang mit den Arrestanten markant verschlechtert.
- Für kleinere bis mittelgrosse Polizeiaktionen steht nur eine sehr behelfsmässige räumliche Infrastruktur zur Verfügung.
- Neuen kriminalpolizeilichen Herausforderungen, insbesondere im bereits heute absehbaren Bereich der Internetkriminalität, kann aufgrund der sehr knappen Raumsituation an der Zeughausstrasse 31 nicht Rechnung getragen werden. Aufgrund der stetigen Zunahme der Internetkriminalität wurde das Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungsdienste gebildet, dessen Mitarbeitende zurzeit noch auf verschiedene Standorte verteilt sind. Ein Zusammenzug ist nicht möglich, weil an der Zeughausstrasse die nötigen Räume fehlen.
- Über 40 Dienstfahrzeuge von Mitarbeitenden an der Zeughausstrasse 31 sind in der Tiefgarage und im Hof der Zeughausstrasse 11 untergebracht, da die Liegenschaft Zeughausstrasse 31 nur über wenige Aussenabstellplätze und keine Garage verfügt. Ohne diese Dienstfahrzeuge ist die Aufgabenerfüllung der Mitarbeitenden nicht möglich. Nach dem Umzug der Kapo ins PJZ stehen diese Parkplätze in der Tiefgarage und im Hof der Zeughausstrasse 11 nicht mehr zur Verfügung. Ein Realersatz für die Parkplätze wurde trotz intensiver Suche bis anhin nicht gefunden.

13.2 Immobilienstrategische Konsequenzen

Im Falle einer Nichtrealisierung des vorliegenden Projekts müsste für folgende Objekte und Flächen Ersatz gefunden werden (während die erwähnten Fremdmieten an der Grüngasse 19, Schaffhauserstrasse 331, Bahnhofbrücke 1, Sihlfeldstrasse 88 und Hagenholzstrasse 50 nicht aufgegeben werden müssten):

Objekt	Nutzfläche m ²	Parkplätze
Zeughausstrasse 11/21 PP 23 innen und 18 aussen	457	41
Zeughausstrasse 11/21 Ersatz für mitgenutzte Infrastruktur Kapo (Räume für Personenwahl-Konfrontationen 35 m ² , Rapportsaal 125 m ² , Festhalteräume für mittlere / grössere Polizeiaktionen 70 m ²)	230	

Zeughausstrasse 11/21 Personalcafeteria	240	
Zeughausstrasse 31 PP aussen (die Fahrzeuge werden nachts in der Tiefgarage des Amtes- hauses Helvetiaplatz garagiert)	2363	11
Zeughausstrasse 31 Prognostizierter Ausbau Digitale Ermittlungsdienste	150	
Arrestzellen wegen Wegfall Polizeigefängnis Kaserne	150	
Kasernenareal PP aussen		8
Total	3590	60

Diese Flächen von rund 3600 m² müssten – in Ergänzung zu den oben erwähnten Fremdmietverhältnissen – auf dem Immobilienmarkt gesucht werden, weil keine städtischen Objekte für diese Nutzung verfügbar sind. Allerdings zeigte die zeitaufwändige Suche nach einem Ersatzobjekt für die Zeughausstrasse 11/21, dass geeignete Liegenschaften mit ausreichenden Erdgeschossflächen und einer hohen Anzahl Parkplätze nicht angeboten werden. Würde dennoch ein Mietobjekt gefunden, wäre mit einem Mietzins von rund 1,2 Millionen Franken zu rechnen. Hinzu kämen nutzungsspezifische Ausbaukosten von rund 10 Millionen Franken (s. Abschnitt 11), um die Räume für die Stapo betriebstauglich einzurichten. Ausserdem widerspricht diese Lösung wesentlichen raumstrategischen Grundsätzen (Reduktion der Fremdmieten und Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen).

14. Verlängerung des Mietvertrags Zeughausstrasse 31

Der Bezug des Neubaus am Mühleweg ist per 2021 vorgesehen. Nach dem Umzug müssen am heutigen Stapo-Standort Zeughausstrasse 31 einzelne Mieterausbauten rückgebaut werden (Brandmauerdurchbrüche, Material-, Abstands- und Einvernahmeräume, Schleuse im Eingangsbereich). Das heisst, dass das Mietverhältnis für die Räume an der Zeughausstrasse 31 bis mindestens Mitte Juni 2022 aufrecht zu erhalten ist – bzw. über diesen Zeitpunkt hinaus, falls das Neubauprojekt nicht realisiert würde.

Der gegenwärtige Mietvertrag für die Zeughausstrasse 31 wurde 1999 mit einer Mindestmietdauer von zehn Jahren und zwei Optionsrechten zur Verlängerung der Mindestmietdauer um je fünf Jahre vom Gemeinderat genehmigt (GR Nr. 1999/174). Ende Dezember 2018 ist die vom Gemeinderat bewilligte Mietdauer erreicht. Die Fortführung des Mietverhältnisses ist wiederum dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs wird dem Gemeinderat mit der vorliegenden Weisung auch die Sicherung der für die Stapo gemieteten Räume und Parkplätze an der Zeughausstrasse 31 beantragt. Der Mietvertrag soll um fünf Jahre, d. h. bis 31. Dezember 2023 verlängert werden. Er endet mit diesem Datum automatisch, ohne dass es dazu einer Kündigung bedarf. Der Stadt wird im Vertrag das einseitige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Jahren auf jedes Quartalsende, erstmals auf 30. Juni 2022, kündigen zu können.

Müsste das Mietverhältnis – im Falle einer Nichtrealisierung des Mühleweg-Projekts – für die Zeit nach 1. Januar 2024 erneuert werden, sollen die entsprechenden Vertragsverhandlungen bis spätestens 31. März 2022 abgeschlossen sein, um dem Gemeinderat frühzeitig den Antrag zur Fortführung des Mietverhältnisses unterbreiten zu können.

Der Mietzins und dessen Indexierung entsprechen der bisherigen Regelung. Er beträgt einschliesslich Parkplätze unverändert netto Fr. 1 395 192.–. Die Nebenkosten sind nicht Teil des Mietvertrags, sondern werden direkt durch die IMMO beglichen (etwa Fr. 180 000.– pro Jahr für Brennstoffeinkauf, Wartungen, Wasser / Abwasser, Strom usw.). Dieser Mietzins

basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand November 2012 mit 103,2 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte), und wird periodisch an die Änderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Eine Unterschreitung dieses Mietzinses ist ausgeschlossen.

15. Budgetnachweis

Die Projektierungs- und Mietkosten sind im Budget 2016 der IMMO berücksichtigt. Das Bauvorhaben ist im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan enthalten.

16. Zuständigkeiten

Um das Verfahren starten zu können, hat der Vorsteher des Hochbaudepartements, aufgrund der Dringlichkeit, in eigener Kompetenz eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 570 000.– bewilligt (gemäss Art. 40 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrates [GeschO STR; AS 172.100] sind die Departementsvorstehenden zuständig für neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von Fr. 200 000.– bis 1 Million Franken).

Für die weitere Vorbereitungsphase bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 1 180 000.– auf Fr. 1 750 000.– (gemäss Art. 39 lit. b GeschO STR).

Die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 750 000.– auf Fr. 8 500 000.– ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) dem Gemeinderat zu beantragen, der für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in der Höhe von 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken zuständig ist. Auch die Genehmigung der Mietvertragsverlängerung für die Liegenschaft Zeughausstrasse 31 fällt gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Neubau der Kriminalabteilung der Stadtpolizei auf dem Grundstück Mühleweg (Kat.-Nr. IQ6385), Industriequartier, wird der vom Stadtrat am 5. Oktober 2016 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 750 000.– um Fr. 6 750 000.– auf Fr. 8 500 000.– erhöht.**
- 2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Eigentümergemeinschaft die Vertragsverlängerung über Büro-, Lager-, Garagen- und Nebenräume sowie Parkplätze an der Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, über fünf Jahre, d. h. vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2023 zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 395 192.– abzuschliessen (die Nebenkosten werden von der IMMO direkt beglichen). Immobilien Stadt Zürich hat das einseitige Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Jahren auf jedes Quartalsende, erstmals auf den 30. Juni 2022, zu kündigen. Die Miete ist indexiert und kann periodisch an die Änderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 Prozent angepasst werden (Unterschreitung des Mietzinses ausgeschlossen).**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Sicherheitsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der stv. Stadtschreiber

Michael Lamatsch