

## Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

18.04.2007

### Weisung 100

#### **Ausbildungszentrum Rohwiesen, Orionstrasse 6, Erweiterung und Instandsetzung, Erhöhung des Projektierungskredits**

#### **Zweck der Vorlage**

Das Ausbildungszentrum Rohwiesen befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich und liegt an der Orionstrasse auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon. Es wurde 1973 für die Ausbildung von Zivilschutzpflichtigen erstellt und 1988 bzw. 2003 erweitert. Die noch vorhandenen Landreserven sollen genutzt werden, um die Anlage zum zentralen Ausbildungszentrum aller „Blaulichtorganisationen“ des Polizeidepartements (Zivilschutz, Feuerwehr, Sanität, Stadtpolizei) auszubauen. Die Zusammenfassung der theoretischen und praktischen Ausbildungen des Polizeidepartements der Stadt Zürich auf einem einzigen Areal ergibt zahlreiche Synergien.

Die baulichen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die Instandsetzung des Hauptgebäudes mit Erweiterung von Küche und Restaurant, den Neubau von Ausbildungs- und Arbeitsräumen sowie die Erweiterung der Aussenübungsanlagen.

Die Gesamtanlagekosten für dieses Vorhaben werden auf rund 53 Mio. Franken einschliesslich Reserven geschätzt. Der Stadtrat hat mit StRB Nr. 520/2005 für die Durchführung des Architekturwettbewerbs und das Vorprojekt einen Projektierungskredit von Fr. 1 950 000.-- genehmigt. Für die Projektierung und Vorbereitung der Ausführung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 3 950 000.-- auf Fr. 5 900 000.--.

#### **Ausgangslage**

##### *Grundstück*

Das rund 32 000 m<sup>2</sup> grosse Areal des Ausbildungszentrums Rohwiesen befindet sich zwischen der Orionstrasse und den Gewässern Leutschenbach und Glatt. Im Süden liegt das Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz, im Norden die ehemalige Abwasserreinigungsanlage Glatt und im Nordwesten das städtebauliche Entwicklungsgebiet Glattpark (ehemals Oberhauserriet). Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Opfikon hauptsächlich in der Zone für öffentliche Bauten. Ein Streifen entlang der Glatt liegt in der Freihaltezone. Das Areal ist Teil des Quartierplans Oberhauserriet, unterliegt aber nicht dessen Sonderbauvorschriften.

Das Areal ist gut erschlossen (Autobahnanschluss, Bus, Glattalbahn) und der Standort für die Bedürfnisse des Polizeidepartements ideal. Dank der Nähe zu Zürich bleibt die Einsatzbereitschaft der Sicherheits- und Rettungskräfte während der Aus- und Weiterbildungen gewährleistet. In einmaliger Art ist auf diesem Areal die Kombination von theoretischer und praktischer Ausbildung möglich.

##### *Gebäude*

Das Ausbildungszentrum Rohwiesen wurde 1973 als Zivilschutzzentrum erbaut und bestand zunächst aus einem Hauptgebäude, einer Schlauchwaschanlage und den Aussenübungsanlagen. In Erwartung eines wachsenden Ausbildungsbedarfs im Bereich Zivilschutz war eine Erweiterung geplant, welche die Stimmberechtigten 1985 jedoch ablehnten. Um die drin-

gendsten Raumbedürfnisse trotzdem abdecken zu können, wurde 1988 ein provisorisches Nebengebäude mit weiteren Theorie-, Büro-, Lager- und Werkstattträumen erstellt. Die Fachschule für Rettungsberufe (Sanität) wurde 2001 in das Ausbildungszentrum Rohwiesen integriert. Eines der zwei baufälligen Brandhäuser für die Feuerwehren ist Ende 2003 ersetzt worden. Für die Stadtpolizei wurden gleichzeitig sechs einfache Übungshäuser erstellt, so dass Kurse auf auswärtigen Armeeanlagen nur noch für Spezialtrainings nötig sind.

### **Ist-Zustand**

Das Hauptgebäude entspricht funktionell den gestellten Anforderungen. Die Statik ist intakt. Sanierungsbedürftig sind hingegen die Küche, die Kantine, Bodenbeläge und Gebäudetechnik sowie die Gebäudehülle. Die sommerliche Überhitzung der Räume und der hohe Energieverbrauch im Winter sind auf eine zu geringe Wärmedämmung zurückzuführen. Es sind Auflagen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz und bezüglich Brandschutzes zu erfüllen. Die ausser Betrieb genommene Schlauchwaschanlage ist in schlechtem Zustand. Das als Provisorium erstellte, zweigeschossige Nebengebäude eignet sich weder für eine Unterkellerung noch für eine Aufstockung. Bei den Aussenanlagen ist auch das zweite Brandhaus baufällig. Der Baugrund weist Altlasten auf.

### **Bedürfnisse**

Mit der Reduktion der Aufgaben des Zivilschutzes, u. a. in Sachen Brandschutz und Sicherungsdienst, und der Anzahl Zivilschutzpflichtiger seit Anfang der neunziger Jahre nahmen die Ausbildungstage im Bereich Zivilschutz deutlich ab. So entstand Platz, um weitere Ausbildungsbedürfnisse des Polizeidepartements erfüllen zu können. Heute umfasst das Ausbildungs- und Kursangebot die Bereiche Zivilschutz, Brandverhütung, Brandbekämpfung, Arbeitssicherheit, präklinische Berufs- und Laienausbildung sowie die Einsatztaktik der Stadtpolizei. Das Ausbildungszentrum Rohwiesen ist während 50 Wochen im Jahr in Betrieb. Zurzeit finden pro Jahr etwa 1500 Kurse und Weiterbildungen mit rund 30 000 Teilnehmertagen statt.

Wegen neuer Aufgaben und erhöhter Anforderungen an die Einsatzformationen besteht bei Schutz und Rettung Zürich (SRZ) der Bedarf nach weiteren Ausbildungs- und Arbeitsräumen. So müssen die neuen Berufe wie Berufsretter, welcher die Ausbildungen von Feuerwehr und Sanität vereint, oder Transportsanitäter geschult werden können; zudem werden vermehrt Ausbildungen mit ABC-Schutz erfolgen. Zusätzliche Einsatzgebiete im Kanton Zürich erfordern entsprechende Ausbildungsmöglichkeiten. Neu soll auch die bisher an verschiedenen Standorten erteilte Ausbildung der Stadtpolizei (Stapo) im Ausbildungszentrum Rohwiesen konzentriert werden.

Zur optimalen Auslastung der Kurse und der Räume werden diese auch der übrigen Stadtverwaltung, Firmen, Gemeinden oder dem Kanton angeboten.

Besondere Bedürfnisse sind eine Doppel-Turnhalle, ein Brandhaus mit Gasbefeuerung und eine Raumschiessanlage.

#### *Doppel-Turnhalle*

Für die Sicherheits- und Rettungskräfte ist Sport ein wichtiger Bestandteil der Ausbildung zur Sicherstellung der körperlichen Einsatztauglichkeit und Erfüllung des jährlichen Leistungstests. Heute dient die Sportanlage Sihlhölzli diesen Zwecken. Der Neubau einer Turnhalle auf dem Areal Rohwiesen ist nötig, weil die Fahrten zur Sportanlage Sihlhölzli zu zeitraubend wären und es in der Umgebung des Ausbildungszentrums Rohwiesen keine Turnhallen mit freien Kapazitäten gibt. Mit einer Doppel-Turnhalle lassen sich Trainings in parallelen Gruppen ohne zusätzliches Lehrpersonal durchführen. Es ist mit dem Schul- und Sportdepartement vereinbart, dass die Anlage tagsüber von der Volksschule mitbenutzt werden kann. Dadurch erübrigt sich bei der Schule Auzelg eine eigene Turnhalle. An Abenden und an Wochenenden soll die Turnhalle auch Vereinen zur Verfügung stehen.

### *Brandhaus mit Gasbefeuerung*

Brandhäuser erlauben Brandlöschübungen an simulierten Bränden mit entsprechender Einsatztaktik. Es ist geplant, das baufällige und auf Holzbefeuerung ausgerichtete Brandhaus durch eines mit Gasbefeuerung zu ersetzen, was wesentlich effizienter ist, weil die Flammen jederzeit und beliebig oft erzeugt, reguliert und abgestellt werden können. Die Umweltbelastung mit Rauch wird minimiert, was vor allem auch für die geplanten Liegenschaften an der Orionstrasse wichtig ist.

Der Kanton Zürich betreibt in Andelfingen ein gasbefeueretes Brandhaus, welches gut ausgelastet ist. Während der Trainingssequenzen innerhalb des Schichtdienstes können Ausbildungen der Stadtzürcher Feuerwehren dort aber nicht durchgeführt werden. Der geplante Ersatzneubau des Brandhauses im Ausbildungszentrum Rohwiesen soll die Spezialtrainings der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehren in Zürich ermöglichen, ohne dass Mehrkosten für auswärtige Ausbildungstage entstehen. Auch hier kann die Auslastung durch Feuerwehren anderer Gemeinden erhöht werden.

### *Raumschiessanlage*

Im Bericht vom Mai 2003 der Geschäftsprüfungskommission (GPK-Polizeibericht) an den Gemeinderat der Stadt Zürich wird die Einrichtung einer Indoor-Schiessanlage empfohlen, um die Polizeibeamten noch adäquater auf den Alltag vorzubereiten. Im Raumprogramm für den Neubau (Erweiterung Hauptgebäude) ist nun eine Raumschiessanlage vorgesehen, welche mit interaktiven Filmprojektionen und Geräusch- und Lichtsimulationen realitätsnahe Schiessübungen erlaubt.

### **Raumfreigaben**

Mit dem geplanten Bauvorhaben kann das Polizeidepartement folgende, zentraler gelegene Standorte freigeben:

- Die Stapo-Ausbildungsräume im Juventus-Gebäude (Lagerstrasse 41) wurden im Jahre 2004 aufgehoben und vorübergehend in das Globus-Provisorium (Bahnhofbrücke 1) verlegt. Durch die endgültige Unterbringung im Ausbildungszentrum Rohwiesen werden diese Räume im Globus-Provisorium wieder frei.
- Die Stapo-Raumschiessanlage im Kreisgebäude 2 (Ulmerstrasse 1) wird aufgehoben. In der Einstellhalle stehen dann wieder rund ein Dutzend Parkplätze mehr zur Verfügung.
- Mit der Verlegung von SRZ-Dienstfahrzeugen unter anderem in das Ausbildungszentrum Rohwiesen wird die Liegenschaft Leutschenbachstrasse 70 (Rosenbauer-Areal) teilweise zur weiteren Verwendung durch die Liegenschaftenverwaltung frei.
- Beim Neubau einer Doppel-Turnhalle im Ausbildungszentrum Rohwiesen fällt die bisherige Belegung der Sportanlage Sihlhölzli durch das Polizeidepartement weg. Die Anlage Sihlhölzli wird aufgrund von Bedürfnissen diverser Schulen und Vereine dennoch sehr gut ausgelastet sein.

### **Instandsetzungsmassnahmen/Raumprogramm**

Beim Hauptgebäude sind folgende Instandsetzungs- und Umbaumasnahmen vorgesehen:

- Erneuerung der Gebäudehülle (Fassaden, Dach) und Fenster-Ersatz
- Erneuerung und Erweiterung des Küchen- und Kantinenbereichs entsprechend der zu erwartenden Anzahl Auszubildender und Besuchender
- teilweise Instandsetzung der Bodenbeläge und der Gebäudetechnik
- Lift-Einbau zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit
- Umbauten im Magazin- und Garderobenbereich

Die Aussenübungsanlagen sollen teilweise erneuert werden. Die Parkierung umfasst zusätzliche Dienstfahrzeuge und wird gesamthaft neu organisiert.

<b>Aussenübungsanlagen/Parkierung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup>/Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>Summen m<sup>2</sup></b>
<b>Aussenübungsanlagen (Arealflächen)</b>				<b>1400</b>
Gasbefeueretes Brandhaus	1	300	300	
Chemie-Übungsplatz	1	100	100	
Gleisanlage (Bahn und Tram)	1	600	600	
Übungsbus	1	100	100	
Brandschutzparcours (Platz reservieren)	1	300	300	
<b>Parkierung (Anzahl Parkplätze)</b>				<b>220</b>
Dienstfahrzeuge			50	
Besucher- und Personal-Fahrzeuge			110	
Velos/Mofas			60	

Es soll folgendes Neubau-Raumprogramm (vereinfacht) realisiert werden:

<b>Neubau-Raumprogramm</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup>/Raum</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>Summen m<sup>2</sup></b>
<b>Ausbildungs- und Arbeitsräume</b>				<b>3300</b>
Theorieräume	18	50-180	1560	
Arbeitsräume, Sitzungszimmer	20	15-140	640	
Aufenthalt, Pause	3	10-80	170	
Magazine, Garderoben, Werkstätten	16	15-160	615	
Hauswart, Putzen, Lager, WC	div.	10-20	280	
<b>Sport- und Schiessanlagen</b>				<b>2600</b>
Doppel-Turnhalle mit Nebenräumen	div.	10-970	1560	
Dojo- und Fitness-Raum mit Nebenräumen	div.	10-150	360	
Aussengarderoben	div.	10-50	110	
Raumschiessanlage mit Nebenräumen	div.	400+170	570	
<b>Total Nettonutzflächen (NNF) Gebäude</b>				<b>5900</b>

## Projekt

Aufgrund des Raumprogramms hat das Amt für Hochbauten im Jahr 2005/2006 einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Unter den zehn Projektvorschlägen setzte sich das ebenso prägnante wie pragmatische Projekt des Frauenfelder Architekturbüros Stauer & Hasler durch.

Ein langgestreckter, viergeschossiger Kubus dockt an das bestehende Hauptgebäude an und schliesst die raue Welt der Trümmerfelder und Aussenanlagen gegenüber der Orionstrasse ab. Damit wird die Anlage auch in einem sich zunehmend urbanisierenden Umfeld bestehen können. Entlang der Grünzonen des Leutschenbachs und der Glatt werden dichte Bepflanzungen das Areal einfassen. Der einfache Baukörper besticht im Inneren durch einen Lichthof, welcher auch die Spezialräume wie Turnhalle oder Schiessanlage erschliesst und eine klare Orientierung im Gebäude erlaubt. Im Lichthof sind Gruppenarbeiten oder zwang-

lose Begegnungen unter den verschiedenen Kursteilnehmenden möglich. Die Dienstfahrzeuge sind im Sockel des Gebäudes kostengünstiger untergebracht als in einem Untergeschoss und stehen so auch direkt für Schulungen in den Aussenübungsanlagen zur Verfügung.

Insgesamt werden im Ausbildungszentrum Rohwiesen in Ausnahmefällen bis zu 600 Personen gleichzeitig ihre theoretischen und praktischen Aus- und Weiterbildungen absolvieren können.

Die Kosten für die Erweiterung und die Instandsetzung des Ausbildungszentrums Rohwiesen werden auf rund 53 Mio. Franken veranschlagt und setzen sich wie folgt zusammen:

	Mio./Fr.
Instandsetzung Hauptgebäude	5
Neubau Ausbildungs-, Arbeits- und Sporträume	37
Neubau Aussenübungsanlagen	<u>6</u>
Total (ohne Kreditreserve)	48
Kreditreserven	<u>5</u>
<b>Gesamtanlagekosten</b>	<b>53</b>

### **Kosten-Nutzen-Betrachtung**

Durch die Realisierung einer Doppel-Turnhalle im Ausbildungszentrum Rohwiesen entfallen folgende wiederkehrende Kosten:

- Die Sportanlage Sihlhölzli wird an 249 Halbtagen im Jahr von der Stadtpolizei Zürich zur Ausbildung genutzt, wobei ohne Doppel-Turnhalle im Ausbildungszentrum Rohwiesen jeweils 3 Klassen zu 30 Personen verschoben werden müssen. Für Hin- und Rückfahrt einschliesslich Umkleiden werden pro Halbtage etwa 45 Minuten benötigt, was einer Lektion entspricht. Durch den Wegfall dieser zeitraubenden Transporte können insgesamt etwa 16 800 Stunden pro Jahr direkt für die eigentliche Ausbildung genutzt werden. Dies entspricht einem Betrag von etwa Fr. 655 000.-- im Jahr (Durchschnittsbruttolohn einschliesslich etwa 20 Prozent Sozialleistungen für die Auszubildenden der Stadtpolizei).
- Für den Transport vom Ausbildungszentrum Rohwiesen für Stadtkunde, Verkehrszeichengabe, Wassersport, Übungen und Exkursionen werden pro Klasse 4 K-MTW (insgesamt acht Fahrzeuge) mit je neun Sitzplätzen benötigt. Diese Fahrzeuge werden auch gebraucht, wenn das Ausbildungszentrum mit einer Doppel-Turnhalle realisiert wird. Einsparpotenzial besteht hingegen bei den Fahrten; müssen doch 19 440 km/Jahr weniger gefahren werden (9 km x 2 (retour) x 4 K-MTW x 3 Klassen x 45 Wochen x 2 bzw. 1 Verschiebung pro Woche für Fitness und 1 Verschiebung pro Woche für Selbstverteidigung pro Halbkategorie). Bei Betriebskosten von Fr. 1.50/km entspricht dies einem Betrag von Fr. 30 000.-- pro Jahr.

Durch die Realisierung einer Raumschiessanlage im Ausbildungszentrum Rohwiesen entfallen folgende wiederkehrende Kosten:

- Transport für die Grundausbildung der Stadtpolizei im Schiessbereich zwischen dem Ausbildungszentrum Rohwiesen und der Polizeischiessanlage Gänziloo. Es können 11 880 Fahrkilometer pro Jahr eingespart werden (11 km x 2 x 4 K-MTW x 3 Klassen x 45 Wochen), was Betriebskosten von rund Fr. 18 000.--/Jahr entspricht.
- Der Zeitverlust für Hin- und Rücktransport beträgt pro Halbtage ebenfalls etwa 45 Minuten. Die Klassen trainieren pro Woche jeweils an einem Halbtage. Somit können rund 3000 Stunden (3 Klassen x 30 Personen x 45 Wochen x 0,75 Std.) bzw. rund Fr. 117 000.-- pro Jahr sinnvoller eingesetzt werden. Die Schiessanlage an der Ulmbergstrasse 1 wird für die Grundausbildung wenig genutzt. Hingegen üben die ausgebildeten Mannschaften der Stadtpolizei im besagten Schiesskeller intensiv. Wird im Ausbildungszentrum Rohwiesen die Raumschiessanlage nicht realisiert, müsste die Schiessanlage an der Ulmbergstrasse aufwändig und umfassend saniert werden.

Durch die Realisierung des Ausbildungszentrums Rohwiesen fallen für SRZ folgende Aufwendungen weg:

- Die Transportkosten über die Mehrdistanz im Vergleich zum AZR zu den Ausbildungsorten Andelfingen, Balsthal, Riedikon, Uetikon, Altstetten und Sihlhölzli. Für die Transporte zu den Trainings der Mannschaft werden 4 bis 5 Grossfahrzeuge wie Tanklöschfahrzeuge und auch Kleinbusse eingesetzt. Es werden durchschnittlich insgesamt 15 Personen transportiert, wobei die Hin- und Rückfahrten zwischen 1 und 3 Stunden dauern. Die Ausbildungsstandorte werden, mit Ausnahme von Sihlhölzli, im Durchschnitt zwischen 70 und 80 Mal im Jahr besucht, womit eine Distanz von rund 9000 km zu Fr. 3.-- im Jahr zurückgelegt und fast 3000 Stunden zu Fr. 75.-- Arbeitszeit beansprucht werden.
- Somit können pro Jahr etwa Fr. 27 000.-- an Betriebskosten eingespart und Arbeitszeit im Betrag von rund Fr. 2 250 000.-- (Kalkulationslohn SRZ) sinnvoller genutzt werden. Auch fallen Mietkosten von rund Fr. 110 000.--/Jahr für die Benutzung der externen Anlagen weg.

Theorie- und Schulungsräume, Dojo- und Fitnessräume werden vorwiegend durch SRZ und Stadtpolizei zur Eigennutzung in Sachen Ausbildung beansprucht (etwa 90 Prozent). Die Raumschiessanlage (Auslastung etwa 90 Prozent ohne Wartungsaufwand) und die Doppelturnhalle (Auslastung etwa 80 Prozent) werden vorwiegend selber genutzt. Während der übrigen Zeiten können die Turnhalle sowie weitere Anlagen und Räumlichkeiten einschliesslich Aussenanlagen gut an Dritte vermietet werden. Die zu erwartenden Einnahmen betragen etwa Fr. 200 000.-- pro Jahr.

### Kosten

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag sowie der Baueingabe- und Submissionsunterlagen bis zur Beantragung des Objektkredits ist unter Berücksichtigung der bisher erfolgten bzw. zu erfolgenden Leistungen (Projektwettbewerb, Vorprojekt) eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 950 000.-- um Fr. 3 950 000.-- auf insgesamt Fr. 5 900 000.-- notwendig. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.	Fr.
Projektwettbewerb		400 000
Projektierung/Ausschreibung		<u>5 500 000</u>
Grundlagen, Untersuchungen	300 000	
Honorare Architekt, Fachplaner	3 400 000	
Eigenleistungen AHB	600 000	
Nebenkosten	700 000	
Unvorhergesehenes	<u>500 000</u>	
<b>Gesamttotal (inkl. MwSt)</b>		<b>5 900 000</b>

### Finanzierung

Die Projektierungskosten sind in den Voranschlägen 2007/2008 der Immobilienbewirtschaftung anteilig eingestellt bzw. werden beantragt; das Bauvorhaben ist im IAFP 2007 bis 2010 berücksichtigt. Die Realisierung soll im Frühjahr 2010 abgeschlossen sein.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, einschliesslich Vorbereitung der Ausführungsphase für die Erweiterung und Instandsetzung des Ausbildungszentrums Rohwiesen, Orionstrasse 6, 8152 Opfikon, wird der mit StRB Nr. 520/2005 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 950 000.-- um Fr. 3 950 000.-- auf Fr. 5 900 000.-- erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorsteherinnen des Polizei- und des Hochbau-  
departements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates  
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

**der Stadtschreiber**

Dr. André Kuy