

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Geschäftshaus Zeughausstrasse 31,
Ausbau und Einrichtung von Büro- und
Nebenträumen für die Stadtpolizei, Projektänderung
mit Ausgabenerhöhung****Zweck der Vorlage**

Der Gemeinderat hat am 8. September 1999 mit Beschluss Nr. 99/174 dem Mietvertrag mit der Eigentümerschaft des Mietobjektes Zeughausstrasse 31 über 4489 m² Büro- und Nebenträume für die Stadtpolizei zu einem Mietzins von Fr. 1 106 365.- einschliesslich Nebenkosten zugestimmt und gleichzeitig einen Objektkredit von Fr. 8 400 000.- für den Ausbau und die Einrichtung der Büro- und Nebenträume in erwähnter Liegenschaft für Teile der Kriminalpolizei und des Wissenschaftlichen Dienstes/Wissenschaftlichen Forschungsdienstes (WD/WFD) der Stadtpolizei bewilligt.

Kurz vor Baubeginn im April 2000 verfügte das Polizeidepartement im Hinblick auf die Reorganisation Stadtpolizei/Kantonspolizei einen vorsorglichen Baustopp. Dieser wurde nach der Sitzung der Behördendelegation vom 25. April 2001 zur künftigen Entwicklung des WD/WFD und der Seepolizei mit Schreiben vom 29. Mai 2001 der Vorsteherin des Polizeidepartements an den damaligen Vorsteher des Hochbaudepartements aufgehoben.

Da sich inzwischen bezüglich der Umbauten verschiedene Rahmenbedingungen verändert haben, ist der Kredit von Fr. 8 400 000.- um Fr. 1 215 000.- auf Fr. 9 615 000.- zu erhöhen.

Ausgangslage/Vorgeschichte

Im Jahr 1971 konnte im Rahmen der örtlichen Zusammenlegung der städtischen und der kantonalen Kriminalpolizei nebst der Kripo auch der WD/WFD in der Liegenschaft Zeughausstrasse 11/21 («Kripohaus») einziehen, womit schon damals nahezu alle verfügbaren Räume belegt wurden. Ende der 70er-Jahre erfolgte die etappenweise Verlegung von Teilen der Kripo sowie des WD/WFD in die Mieträume der Liegenschaft Grüngasse 19/Ankerstrasse 24. Die zunehmende Geschäftslast führte bei beiden Amtsstellen zu Personalvermehrungen, was weitere Auslagerungen zur Folge hatte. Schliesslich belegten die Kripo in fünf und der WD/WFD in drei Objekten Büros. 1997 wurden der Kripo in der dem «Kripohaus» angebauten Geschäftsliegenschaft Zeughausstrasse 31 ab Oktober 1997 frei werdende Büros angeboten. Da sich die beiden Bauten Zeughausstrasse 11/21 und 31 intern verbinden lassen, kann eine Konzentration der Dienstgruppen in diesen Gebäuden realisiert werden, die eine etappenweise Verlegung der in den Objekten Grüngasse 19/Ankerstrasse 24, Amtshäuser II und III ausgelagerten Dienste an die Zeughausstrasse ermöglichen. Durch diese Zusammenführung entstehen Synergien, Einsparungen und Mehrerträge.

Ursprüngliches Bauvorhaben

Das damalige, im Einvernehmen mit der städtischen Kriminalpolizei vom Architekturbüro RBM, Commerz- & Planungs AG, Zürich, erstellte Bauprojekt umfasst im Wesentlichen:

Untergeschoss

- Thermische Isolationen an Wänden und Decken gegen unbeheizte Räume.
- Erstellen von WC- und Duschanlagen mit Garderoben.
- Erstellen von Spezial- und Lagerräumen für den WFD.

Erdgeschoss

- Einrichtung von Büro- und Einvernehmeräumen, Abstandszimmern und Aufenthaltsraum.
- Ersatz von Fenstern, Toren und Rollläden durch Neukonstruktionen in beschusshemmender Ausführung.
- Lüftungs- und Klimaanlage für alle Räume.
- Erforderliche Sicherheitseinrichtungen.

1. bis 5. Obergeschoss

- Einrichten, zum Teil Erstellen von Büroräumen und Abstandszimmern, EDV- und Laborräumen für die Bedürfnisse des WFD.
- Ersatz von Bodenbelägen, Metalldecken und Beleuchtung.
- Teilweiser Ersatz von Fenstern bzw. Verbesserung mit Splitterschutzfolien.
- Verbindung erstellen zum Gebäude Zeughausstrasse 21.
- Erforderliche Sicherheitseinrichtungen.

Baustopp und Wiederaufnahme der Arbeiten

Kurz vor Baubeginn im April 2000 wurde aufgrund der in Aussicht stehenden Reorganisation Stadtpolizei/Kantonspolizei ein vorsorglicher Baustopp verfügt. Ein Teil der Räume konnte ab August 2000 für ein Jahr durch Schulklassen der Heilpädagogischen Schule, die wegen der Aufstockung mit Instandsetzung ihres Schulhauses Gottihelfstrasse 53 Ausweichflächen benötigten, belegt werden. Nach Aufhebung des Baustopps erfolgte im Juni 2001 die Freigabe für die Wiederaufnahme der Arbeiten, so dass die eigentliche Bauausführung im Oktober 2001 in Angriff genommen werden konnte.

In der Zwischenzeit haben sich jedoch verschiedene Rahmenbedingungen verändert, und das Projekt ist den neuen Bedingungen anzupassen. Ursprünglich vorgesehene, gemeinsame Nutzungen mit der Kantonspolizei (Rapportsaal, Gebäudeleitsystem, unterbrechungsfreie Stromversorgung usw.) sind nicht mehr möglich; es mussten neue, autonome Lösungen erarbeitet werden. Zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen von Standardvorgaben für Telefonie, EDV-Verkabelung, Schiesskanal für ballistische Untersuchungen hatten ebenfalls diverse Neuprojektierungen zur Folge.

Mehrkosten

Nachdem nun alle Anpassungen kostenmässig erfasst sind, lassen sich auch die finanziellen Auswirkungen beurteilen. Die Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 211/Abbruch-/Baumeisterarbeiten

- Aussandenden Unterlagsboden abbrechen
- Mehraufwand durch nicht voraussehbare Anpassungen in Lüftungs-Steigzonen

Fr.
120 000

	Fr.
- Mauerwerk für Schiesskeller im UG	
- Verbindungskorridor zur Liegenschaft Zeughausstrasse 21 im Untergeschoss	
<i>BKP 221/Ausstertüren, Tore</i>	60 000
- Feuerpolizeiliche Auflagen, welche im Zuge der Ausführung erlassen wurden	
<i>BKP 23/Elektroinstallationen</i>	540 000
- Projektänderungen, zusätzliche Schiesskanäle im Keller, zusätzlicher Rapportsaal im 1. Obergeschoss	
- Telefonanlage gemäss heutigem Standard verdoppelt	
- Standard der universellen Gebäudeverkabelung gemäss ursprünglichem Konzept verdoppelt	
- Autonome unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV)	
- Erweiterung Gebäude-Leitsystem	
<i>BKP 240/Wärmeverteilung</i>	105 000
- Teilweiser Ersatz der Heizungsverteilanlage	
- Neue Expansionsanlage notwendig	
- Heizungsprovisorien durch Umbauten im Winter	
- Umdispositionen durch Schiesskeller und zusätzliche Installationen	
<i>BKP 244/Lüftungsanlagen</i>	465 000
- zusätzlicher Rapportsaal im 1. Obergeschoss	
- zusätzliche Schiesskanäle Ballistik und Schmauchspuren im Untergeschoss	
- Lüftungsprovisorien für FAK 4 für Umbauten in benutzten Büroräumen	
- Abluftanlagen Labor	
<i>BKP 25/Sanitäre Installationen</i>	40 000
- Auflagen der Liegenschaftsentwässerung der Stadt Zürich; Kanalisationsergänzung, Trennung von Schmutz- und Meteorwasser	
- Zusätzliche Schmutzwasserpumpe	
<i>BKP 271/Gipsarbeiten</i>	50 000
- Zusätzliche Trennwände, nach provisorischen Zwischennutzungen	
<i>BKP 273/Schreinerarbeiten</i>	70 000
- Ausbau des zusätzlichen Rapportsaales im 1. Obergeschoss	
<i>BKP 281/Unterlagsböden</i>	70 000
- Neue Unterlagsböden erstellen	
<i>BKP 283/Deckenverkleidungen</i>	40 000
- Deckenausbau mit erhöhter Anforderung Rapportsaal 1. Obergeschoss	
- Feuerpolizeiliche Auflagen für T30-Fenster und T30-Glastrennwände im EG	
<i>BKP 285/Malerarbeiten</i>	40 000
- Unvorhersehbare Provisorien infolge Änderungen der Etappierung	
<i>BKP 291/Architektenhonorar</i>	120 000
- Honorar auf Mehraufwendungen	
<i>BKP 293/Spezialisten, Ing. Haustechnik</i>	185 000
- Mehraufwendungen und Zusatzhonorare	
<i>BKP 3/Betriebseinrichtungen</i>	85 000
- Gesamtkosten auf Grund von Projekterweiterungen mit Schiesskanälen und erweiterter Löschanlage	
Mehrkosten total	1 990 000
Der im Kostenvoranschlag enthaltene Betrag von für «Unvorhergesehenes» wurde bereits im Juni 2002 durch die Vorsteherin des Hochbaudepartements freigegeben.	775 000
Somit beläuft sich dieser Nachtragskredit auf	1 215 000

Aufgrund der relativ langen Bauzeit – die dritte Bauetappe wird im Herbst 2004 fertig gestellt – und des im Moment nicht abschätzbaren Teuerungsverlaufs wird die Position «Zuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen» im Betrag von Fr. 425 000.– als Reserve beibehalten.

Somit setzen sich gemäss dem revidierten Kostenvoranschlag die Mehrkosten von Fr. 1 125 000.– wie folgt zusammen:

	bisherige Kosten Fr.	neuer KV Fr.	Mehrkosten Fr.
Vorbereitungsarbeiten	30 000	30 000	
Gebäude	6 300 000	8 205 000	1 905 000
Betriebsrichtungen	505 000	590 000	85 000
Baunebenkosten	185 000	185 000	
Ausstattung	720 000	720 000	
Unvorhergesehenes	<u>775 000</u>	<u></u>	<u>(775 000)</u>
	8 515 000	9 730 000	1 215 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>425 000</u>	<u>425 000</u>	<u></u>
	8 940 000	10 155 000	1 215 000
abzüglich Pauschalbetrag von Vermieterschaft	<u>540 000</u>	<u>540 000</u>	<u></u>
Gesamttotal	8 400 000	9 615 000	1 215 000

Stichtag der Preise: 1. Oktober 1998

Finanzierung/Folgekosten

Die in diesem Jahr zu erbringenden Mehrleistungen sind im Voranschlag der Immobilien-Bewirtschaftung budgetiert, so dass kein Zusatzkreditbegehren erforderlich ist. Die im Jahr 2004 anfallenden Kosten werden ordentlich budgetiert.

Die zusätzlichen jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 9 615 000.– erhöhen sich von Fr. 840 000.– um Fr. 120 000.– (etwa 10 Prozent von Fr. 1 215 000.–) auf rund Fr. 960 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Ausgabenerhöhung infolge Projektergänzung beim Ausbau und der Einrichtung von Büro- und Nebenräumen für die Stadtpolizei im Geschäftshaus Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, um Fr. 1 215 000.– wird zugestimmt. Der mit GRB Nr. 99/174 bewilligte Objektkredit von Fr 8 400 000.– erhöht sich somit auf Fr. 9 615 000.– (Preisstand 1. Oktober 1998).

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. Oktober 1998) und der Bauausführung.

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

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner