

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 28. Juni 2017

### **Immobilien Stadt Zürich, Grundstück Mühleweg, Escher-Wyss-Quartier, Neubau für die Kriminalabteilung der Stadtpolizei, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Organisationseinheiten der Kriminalabteilung der Stadtpolizei Zürich (Stapo) sind heute auf mehrere Standorte verteilt und in nicht-städtischen Gebäuden eingemietet, teilweise zur Untermiete beim Kanton Zürich an der Zeughausstrasse 11/21. Mit der Inbetriebnahme des kantonalen Polizei- und Justizzentrums (PJZ) werden die Kantonspolizei (Kapo) und das Forensische Institut (FOR) aus der Liegenschaft an der Zeughausstrasse ausziehen. Dadurch endet auch das Untermietverhältnis der Stapo.

Als Ersatz für diese und weitere Fremdmieten ist ein zentraler Neubau auf dem städtischen Grundstück am Mühleweg (zwischen Hardturm- und Förrlibuckstrasse) im Quartier Zürich-West geplant. Der Neubau soll Büros und Nebenräume sowie Fahrzeugabstellfläche für die Ermittlungs- und Fahndungsdienste, den Kriminaldauerdienst (Detektivbüro mit 24-Stunden-Dienst), das Kommissariat Prävention, die Leitung / Administration sowie die Infrastruktur für Arrestantinnen und Arrestanten unter einem Dach zusammenfassen.

Der Zusammenzug der verschiedenen Standorte der Kriminalabteilung in einem stadteigenen Neubau ist auch aus immobilienstrategischen und wirtschaftlichen Gründen erstrebenswert: Mit der Zentralisierung können Fremdmieten im Umfang von mehr als 3 Millionen Franken (Nettomieten) pro Jahr aufgegeben werden.

Für die Ausarbeitung des entsprechenden Bauprojekts hat der Gemeinderat am 5. April 2017 einen Projektierungskredit von Fr. 8 500 000.– bewilligt (GR Nr. 2016/333). Mit der vorliegenden Weisung wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von insgesamt Fr. 82 373 580.– beantragt (Fr. 77 770 000.– für den Neubau und Fr. 4 603 580.– für die Übertragung des Grundstücks Mühleweg vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen).

#### **2. Ausgangslage**

Die Organisationseinheiten der Kriminalabteilung der Stapo mit insgesamt rund 250 Soll-Stellen bzw. 370 Arbeitsplätzen sind heute dezentral auf dem Stadtgebiet in mehreren städtischen und nicht-städtischen Gebäuden eingemietet. Hauptstandorte sind die folgenden drei Fremdmietobjekte, wobei insbesondere zwischen den Standorten Zeughausstrasse 11/21 und 31 grosse gegenseitige betriebliche Abhängigkeiten bestehen:

**Zeughausstrasse 31** (Nettomietzins: rund Fr. 1 380 000.–): Hier belegt die Stapo die ganze Liegenschaft (rund 3400 m<sup>2</sup>) mit Büro- und Lager-Archivräumen sowie 11 Aussenparkplätzen. Untergebracht sind Teile der Kriminalabteilung (Betäubungsmittel-Fahndung, die Fachgruppen Milieu- und Sexualdelikte, Jugenddienst, Kinderschutz, Gewaltdelikte, Bedrohungsmanagement, Digitale Forensik / Ermittlungen und operative Kriminalanalyse) 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.

Neben den 11 Aussenparkplätzen an der Zeughausstrasse 31 nutzt die Kriminalabteilung der Stapo für ihre Dienstfahrzeuge 41 Aussen- und Innenparkplätze 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. Zudem würde nach dem Auszug der

Kapo ins PJZ auch für die Stapo eine geeignete Infrastruktur für die in Polizeihaft sitzenden Personen fehlen. Schliesslich stünden für die Dienstfahrzeuge der Mitarbeitenden in der Zeughausstrasse 31 keine Parkplätze zur Verfügung, da die Tiefgarage an der Zeughausstrasse 11/21 wegfällt.

**Zeughausstrasse 11/21** (Nettomietzins: rund Fr. 840 000.–): Die Stadt ist beim Kanton Zürich bzw. bei der Kapo Untermieterin für die Stapo. Gemietet werden rund 2100 m<sup>2</sup> Büro- und Lager-Archivräume sowie 18 Aussenparkplätze und 34 Innenparkplätze. Von diesen gesamthaft 52 Parkplätzen sind 11 dem Forensischen Institut und 41 der Kriminalabteilung der Stapo zugewiesen. Im Gebäude an der Zeughausstrasse 11/21 befinden sich weitere Teile der Kriminalabteilung: Personenfahndung, Fachgruppe Ausländerbelange und die den 24-Stunden-Betrieb der Kriminalabteilung betreibende Dienststelle Haftsachen / Detektivbüro.

Mit dem Auszug der Kapo als Hauptmieterin aus der Zeughausstrasse 11/21 löst sich das Untermietverhältnis der Stapo auf. Die Eigentümerin der Liegenschaft Zeughausstrasse 11/21 hat der Stadt 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.

Zwar werden an der Zeughausstrasse 31 mit dem Umzug des Forensischen Instituts Zürich in das PJZ Flächen frei, die grundsätzlich durch die Kriminalabteilung übernommen werden könnten. Es wäre aber keine Zusammenfassung aller Einheiten und v. a. – aufgrund des beschriebenen Wegfalls der Parkplätze an der Zeughausstrasse 11/21 und auf dem Kasernenhof – kein Betrieb möglich.

**Grüngasse 19** (Nettomietzins: rund Fr. 590 000.–): Seit 1980 belegt die Stapo rund 1740 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenfläche (Fremdmiete) in dieser Liegenschaft sowie 15 Aussenparkplätze. 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 6 Parkplätze in der Tiefgarage des Amtshauses Helvetiaplatz und 2 Parkplätze im Parkhaus Werdgässli zugemietet.

### **3. Zentralisierung Kriminalabteilung**

Die «Standort- und Raumbedarfsstrategie 2016 | 2035» der Stapo (vom Stadtrat zur Kenntnis genommen am 8. Juli 2016) sieht vor, die Fremdmietobjekte in Einklang mit der städtischen Immobilienstrategie 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. Die Zahl der aktuell durch die Kriminalabteilung genutzten Standorte wird substantziell 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) wird durch die anfallenden Datenmengen laufend gesteigert. Die in Zukunft notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen (Flächenbedarf) für das Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungsdienste lassen sich an der Zeughausstrasse 31 nicht mehr umsetzen.

Insgesamt erhält die Kriminalabteilung mit einem Neubau für ihren 24-Stunden-Betrieb eine erheblich verbesserte und kunden-/bürgerfreundliche Infrastruktur (Kundenverkehr, Anzeigenaufnahme). Insbesondere können die Vorgaben nach Opferhilfegesetz erfüllt werden. Die Personenflüsse können ohne Kollisionsgefahr 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 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 wären an der Zeughausstrasse 31 nicht möglich.

#### 4. Auflösung von Fremdmieten

Ein Zusammenschluss 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 Mietfläche von rund 8700 m<sup>2</sup> aufgegeben werden:

Objekt (Eigentumsverhältnis)	Mietfläche in m <sup>2</sup>	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	587 304	45 000
Einstellhalle Werdgässli 2			700
Schaffhauserstrasse 331 (Dritte)	238	69 960	3 600
Bahnhofbrücke 1 (Teilrückgabe)*	514	133 464	3 564
Hagenholzstrasse 50 (Dritte)	430	65 796	
Div. Standorte (Teilrückgabe)*	264	80 880	
<b>Total Fläche / Jahres-Nettomiete</b>	<b>8718</b>	<b>3 152 442</b>	<b>224 614</b>
<b>Total Jahres-Nettomiete</b>			<b>3 377 056</b>
Nebenkosten			943 624
<b>Total Jahres-Bruttomiete</b>			<b>4 320 680</b>

\* Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

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. Zudem wäre ein Standort an der Aargauerstrasse zu peripher.

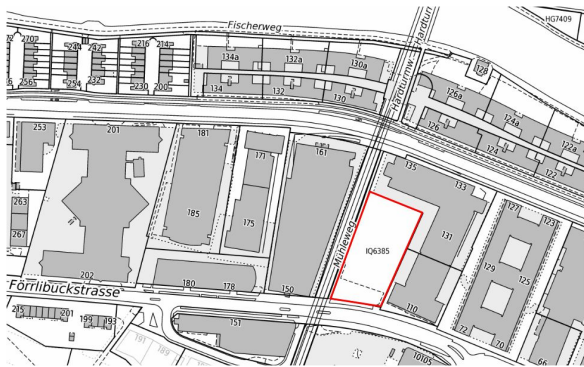
In einer zweiten Phase rückte das städtische Centravo-Areal an der Hardgutstrasse 3 (Quartier Aussersihl), das primär für einen Neubau «Wache West» von Schutz und Rettung Zürich (SRZ) vorgesehen ist, in den Abklärungsfokus. Mit dem Ziel einer optimalen Ausnutzung des Areals wurden diverse Nutzungskombinationen 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. Die mit dem Rückbau und der Umzonung verbundenen Unsicherheiten verunmöglichen einen Bezug durch die Kriminalabteilung im Jahr 2021.

## **6. Standort Mühleweg**

Die 4558 m<sup>2</sup> 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 allfällige spätere Verlegung eines Teils des Sportplatzes Förrlibuck verfügbar blieb (GR Nr. 1602/1949). 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 m<sup>2</sup>) als kurzfristig kündbare Parkierungsfläche genutzt. Eine weitere Teilfläche von rund 900 m<sup>2</sup> wird von Grün Stadt Zürich als Grünraum bewirtschaftet.

Das Grundstück bietet eine anrechenbare Geschossfläche von 10 483 m<sup>2</sup> 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 Dienstleistungsstandort Toni-Areal, insbesondere mit der Zürcher Hochschule der Künste ZHdK. 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:

- rund 7500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon rund 1000 m<sup>2</sup> zwingend im Erdgeschoss (EG), und 1425 m<sup>2</sup> Fahrzeugabstellflächen

Fläche im EG:

- Räume für Polizeieinsätze / Erfassungsbereich mit Abstandsräumen
- Räume für das Haft Sachen-/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
- 63 Parkplätze in einem gesicherten Bereich, 8 Parkplätze für Besuchende und 8 Aussenparkplätze für Dienstfahrzeuge (Fahrzeugbewegungen pro Tag: 250–300, etwa 5 Prozent davon mit Blaulicht ab Areal)

## 8. Flächenvergleich

Die zu zentralisierenden Organisationseinheiten der Kriminalabteilung, zusammen mit dem Kommissariat Prävention, belegen heute eine Nutzfläche von rund 6300 m<sup>2</sup> (ohne Forensisches Institut). Hinzu kommen Abstellflächen im Freien und in Tiefgaragen für 103 Dienstfahrzeuge. Im Vergleich weist der geplante Neubau eine Nutzfläche von rund 7445 m<sup>2</sup> plus Flächen für 63 Dienstfahrzeuge auf. Begründet ist die Mehrfläche von knapp 1145 m<sup>2</sup> hauptsächlich wie folgt:

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

Am heutigen Standort an der Zeughausstrasse partizipiert die Stapo an der Infrastruktur der Kapo und profitiert dabei von deren unmittelbaren räumlichen Nähe. Als Folge des räumlichen Auseinandergehens von Kapo (PJZ) und Stapo (Mühleweg) geht bis dato gemeinsam genutzte Infrastruktur für die Stapo verloren. Diese Infrastruktur ist mit der Möglichkeit für eine mittlere Haftstrasse am neuen Standort entsprechend zu kompensieren. Für grosse, gemeinsame Polizeiaktionen von Kapo und Stapo wird die nötige Infrastruktur im PJZ realisiert.

## 9. Projekt

Aus dem 2016 ausgeschriebenen und durchgeführten Gesamtleistungs-Studienauftrag ging das Siegerprojekt «Investigation» der ERNE AG Bauunternehmung, Frick, mit der Architektur von Penzel Valier AG und der Umgebungsgestaltung von Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, beide Zürich, hervor.

Auf der Parzelle bildet der geplante Neubau zwischen Bahnviadukt und angrenzenden Bauten einen städtebaulich gut eingepassten vieleckigen Baukörper. Das in Richtung Förrlibuckstrasse auskragende Bauvolumen markiert den Eingang und bildet mit umlaufenden Sitzstufen einen Ort des Aufenthalts.

Im EG sind die Räume für die Polizeieinsätze, den Erfassungsbereich mit Abstandsräumen und die Anlieferung angeordnet. In den Obergeschossen (OG) sind die Räume um ein Atrium gruppiert, das Orientierung schafft und den Schwerpunkt des Gebäudes bildet. Im Dachgeschoss (DG) befinden sich die Personalcafeteria und der Vortragsraum, die mit der vorgelagerten Dachterrasse einen attraktiven Aussenraum erhalten.

Raumprogramm / Organisation	
Untergeschoss (UG)	Einstellhalle (für Dienstfahrzeug, Velos und Motorräder) mit Schleusen-Ein- und -Ausfahrt, Asservatenräume, Garderobenräume, Duschen und WC-Anlage, Trocknungsräume, Serviceplatz mit Werkstätten, Technik-, Lager- und Archivräume, Sicherheitsräume, Containerraum, Abstandsräume und Retentionsbereich
Erdgeschoss (EG)	Haupteingang, Schleuse Haftstrasse, Warteräume, Arrestantenerfassung, Spurensicherung, Leibesvisitationsräume, Fotoerfassungsraum, IDS-Raum, Abstandsräume, Arrestzellen, Büros, Einvernehmeräume, COM-Räume, Elektro Räume, Jugenddienstraum, Asservatenraum, Schreibräume, WC-Anlage, Wahlkonfrontationsräume, Anlieferung, Pausenraum, Showroom, Loge, Schleusen, Detektivbüro, Warteräume und Cockpitraum
1. Obergeschoss (1. OG)	Büros, Einvernehmeräume, WC-Anlage, Technik- und Nebenräume, Abstandsräume, Archiv- und Lagerräume, Kombiraum / Sitzungszimmer, Besprechungsräume, Teeküche
2. Obergeschoss (2. OG)	Büros, Video-Übertragungsräume, Einvernehmeräume, WC-Anlage, Technik- und Nebenräume, Abstandsräume, Archiv- und Lagerräume, Kombiraum / Sitzungszimmer, Besprechungsräume, Teeküche
3. Obergeschoss (3. OG)	Büros, Technik- und Lagerräume, Abstandsräume, Kombiraum / Sitzungszimmer, WC-Anlage, Teeküche
4. Obergeschoss (4. OG)	Büros, Abstandsräume, technische Räume, Lagerräume, Kombiraum / Sitzungszimmer, WC-Anlage, Teeküche
5. Obergeschoss (5. OG)	Büros (einschliesslich Digitale Ermittlungsdienste), Abstandsräume, technische Räume, Lagerräume, Kombiraum / Sitzungszimmer, WC-Anlage, Teeküche
6. Obergeschoss (6. OG)	Personalcafeteria mit Küche und Nebenräumen, Multifunktionsraum für Vorträge, Technik- und Nebenräume, WC-Anlage, Terrasse

**Materialisierung innen.** In Bezug auf die Materialisierung wurde das Augenmerk auf Robustheit und Langlebigkeit gelegt. Der Rohbau zeichnet sich durch eine konsequente Systematisierung aus, die sowohl eine effiziente Bauweise als auch eine flexible Nutzung des Gebäudes ermöglicht. Die Decken und Wände aus Ortbeton werden in Sichtqualität ausgeführt, Trennwände

werden als nichttragende Leichtbaukonstruktionen in die Tragstruktur gestellt und können im Bedarfsfall – bei künftigen Neueinteilungen – mit wenig Aufwand versetzt werden.

Die Gebäudetechnik wird gebündelt im Bereich der Korridore und Brüstungen geführt. Sämtliche Systeme werden Aufputz und jederzeit nachinstallierbar angebracht. Beleuchtung und Akustik werden entweder frei im Raum positioniert (Stehleuchten) oder offen am Rohbau angebracht.

*Fassade.* Die Fassade wird aus festen Gläsern und Öffnungsflügeln ausgebildet. Trennwände können damit frei im Ausbauraster an die Fassade angeschlossen werden. Aufgrund der einfachen Bürostruktur kann die gesamte Elektroerschliessung flexibel über einen Brüstungskanal erfolgen. Die darunter angebrachten Heizwände stellen ein einfaches System zur Wärmeverteilung dar, das bei Neueinteilung der Räume nicht angepasst werden muss. Im Sturzbereich wird der Blend- und Sichtschutz montiert. Der aussenliegende Sonnenschutz wird mit Rafflamellen sichergestellt. Die Verkleidung der Brüstungen erfolgt mit vorgehängten Betonelementen.

*Beleuchtung.* Das Beleuchtungskonzept orientiert sich an einer energie- und arbeitseffizienten Nutzung der Räume unter Tageslicht- und Kunstlichtbedingungen – dies gemäss geltenden Beleuchtungsnormen und Minergie-Forderungen. Besondere Beleuchtungseinrichtungen sind in folgenden Bereichen vorzusehen: Arrestzellen, 24-h-Bereiche, Personalcafeteria, Aussenbereich (Sicherheitsaspekte).

*Umgebung / Erschliessung.* Nach Süden erhält der Haupteingang unter der Auskragung und gleichzeitigem Rücksprung der Sockelgeschosse angemessenen Raum für Zugang und Aufenthalt. Zusammen mit den zu erhaltenden Bäumen des kleinen Parks entsteht ein öffentlicher Begegnungsort für Angestellte und Besuchende.

Die westliche Längsseite entlang des Mühlewegs dient mit der Grüninsel als Aufenthaltsort und bietet Veloabstellplätze. Im östlichen Teil der Parzelle befindet sich die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr. Über eine zentrale Zu- und Wegfahrt gelangen sowohl Besucherinnen und Besucher als auch Mitarbeitende auf das Areal. Zuvorderst sind die Besuchsparkplätze angeordnet, dahinter befinden sich die Parkplätze für die Dienstfahrzeuge der Stapo. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks sind die Zu- und Ausfahrtrampen für die Einstellhalle angeordnet, die ausschliesslich als Parkbereich für die Dienstfahrzeuge der Stapo dient. Die Anlieferung erfolgt über das Umfahren der Rampeanlage längsseitig zur Ostfassade, womit aufwändige Rückfahrmanöver verhindert werden. Die An- und Abfahrt von Arrestanten findet im nordöstlichen Bereich des Gebäudes statt. Insgesamt steht dank der effizienten Anordnung für alle Fahrbewegungen genügend Platz zur Verfügung, ohne viel Verkehrsfläche im knappen städtischen Raum beanspruchen zu müssen.

Die Basis des Freiraums bildet der prägnante Sockel aus Beton. Er gehört zum Stadtgelände, unterscheidet sich jedoch von den umliegenden Belägen durch sein helleres Erscheinungsbild. Aussparungen im Sockel schaffen Raum für Bepflanzungen, d. h. Ziergräser und Stauden, die auch auf den unteren Dachflächen des Gebäudes Verwendung finden. Die oberen Dachflächen werden mit extensivem Trockenrasen bedeckt. An ausgewählten Orten werden Gruppen von Bäumen platziert. Der zu erhaltende Baumbestand wird in das Begrünungskonzept integriert. Sämtliche Baumgruppen bilden im Zusammenspiel mit Elementen wie Sitzbänken am Mühleweg und Treppenanlage beim Haupteingang Orte mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf diese Weise wird das übergeordnete Freiraumkonzept Zürich-West entlang des Mühlewegs aufgenommen.

**Energie- und Gebäudetechnik. Wärme.** Das Grundstück verfügt über einen Fernwärmeanschluss. Die Gebäudetechnikanlagen werden auf das Nötigste beschränkt. Die sichtbare und zugängliche Leitungs- und Kanalführung sowie die situationsangepasste Positionierung der

Aggregate erlauben eine flexible, einfache und kostengünstige Anpassung der einzelnen Gebäudetechnikelemente im 30-Jahre-Rhythmus ohne hohen Ressourcenaufwand. Die Wärmeverteilung erfolgt über rasch reagierende Heizkörper, die individuell von Hand reguliert werden können. Arrestzellen, Abstandsräume und andere ausgewählte Räume werden mit Fussbodenheizung ausgestattet, die im Sommer auch zur Kühlung benutzt wird (Freecooling).

*Lüftung / Kühlung.* Der Grossteil der Nutzräume wird nicht aktiv gekühlt. Der aussenliegende Sonnenschutz und die hohe Betonmasse führen zu einem guten sommerlichen Wärmeschutz. Die Lüftungszentralen für die Hauptnutzungen befinden sich im UG – pro Hauptnutzung sind separate Monoblöcke geplant. Die Nutzräume werden mechanisch belüftet. Restaurant und Küche verfügen über eine eigene Lüftungsanlage. Für notstromberechtigte Räume (Arrestzellen, Abstandsräume) wird eine separate Lüftungsanlage geplant.

*Elektro / Gebäudeautomation.* Ein Gebäudeautomationssystem sorgt für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen. Dank eines bedarfsgerechten und auf die Nutzerin abgestimmten Stark- sowie Schwachstromkonzepts und einer konsequenten Systemtrennung wird das Gebäude für sämtliche zukünftigen Anforderungen flexibel verwendbar sein. Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

*Minergie-P-ECO und Nachhaltigkeit.* Der Neubau erreicht die Energiewerte von Minergie-P-ECO und wird zertifiziert. Dazu tragen sowohl die gut gedämmte Hülle, die Wärmeerzeugung, das Einhalten des sommerlichen Wärmeschutzes und die ökologische Materialwahl bei.

*Sicherheitstechnik.* Den baulich-technischen Anforderungen bezüglich Personen- und Sachschutz wird sowohl über passende bauliche Massnahmen als auch in der Raumorganisation Rechnung getragen.

*Schallschutz (innen und aussen).* Gemäss den Schallschutz-Anforderungen der Nutzenden und aufgrund der teilweise hohen Lärmbelastung durch den Bahnverkehr wurde ein Akustikkonzept mit entkoppelten raumtrennenden Wänden im Innern und ausreichend dimensionierter Verglasung in der Fassade erarbeitet.

*Statik.* Das Gebäude weist eine sehr einfache und robuste Konstruktion aus Stützen, tragenden Kernwänden und Deckenplatten mit wirtschaftlichen Spannweiten auf. Das monolithische Bauwerk ist flach fundiert. Die massive Bodenplatte verteilt die anfallenden Lasten auf den Baugrundmaterialersatz im Untergrund und ist so ausgelegt, dass sie den Auftriebskräften im Hochwasserfall standhält. Alle inneren tragenden Wände werden entlang der Korridore über alle Geschosse durchgehend verbunden betoniert. Diese grossen, langen Wandscheiben wirken allesamt stabilisierend.

*Belasteter Baugrund.* Sondierungen haben ergeben, dass der beim Bauvorhaben anfallende Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist (Abfallkategorie schwach verschmutztes Material) und fachgerecht entsorgt werden muss.

*Störfallvorsorge.* Das Grundstück befindet sich im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie der Störfallverordnung. Durch das Neubauprojekt verändert sich die Gesamtrisikosituation nur unwesentlich, weshalb aus Sicht der Störfallvorsorge keine Massnahmen zur Risikoreduktion vorzunehmen sind.

*Kunst und Bau.* Die Fachstelle führt ein Kunst-und-Bau-Verfahren durch.



## 10. Kosten

Gemäss Gesamtleistungsangebot der ERNE AG ist für den Neubau mit Erstellungskosten von Fr. 70 700 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer, Basis angebotener Werkpreis). Der Objektkredit von Fr. 82 373 580.– (einschliesslich Reserven und Landübertragung) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Grundstück (Entsorgung Altlasten)	350 000
Vorbereitungsarbeiten	2 200 000
Gebäude	53 930 000
Betriebseinrichtungen	450 000
Umgebung	1 970 000
Baunebenkosten	5 050 000
Ausstattung	6 750 000
<b>Erstellungskosten</b>	<b>70 700 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft, Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (5 %)	3 535 000
Unvorhergesehenes (5 %)	3 535 000
<b>Kredit Neubau</b>	<b>77 770 000</b>
Grundstückskosten	4 603 580
<b>Total Kredit</b>	<b>82 373 580</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2016

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich gemäss den kantonal vorgegebenen Richtwerten auf etwa Fr. 8 237 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition), die betrieblichen Folgekosten auf Fr. 1 555 000.– (2 Prozent der Nettoinvestition, ohne Landkosten). Für die Hauswartung ist eine 50-Prozent-Stelle erforderlich (personelle Folgekosten von etwa Fr. 60 000.–).

Als einmalige Folgekosten zu betrachten sind einerseits der abzuschreibende Buchwert bzw. die Restwertamortisation von 1,75 Millionen Franken per Ende 2017 aufgrund der noch nicht vollständig abgeschriebenen Investition von seinerzeit 9,6 Millionen Franken, die 1999–2003 für die Ausbauten an der Zeughausstrasse 31 getätigt wurde (GR Nr. 1999/174), und andererseits der abzuschreibende Buchwert von Fr. 80 000.– aufgrund der Investitionen von rund 3,6 Millionen Franken an der Grüngasse (1978/1988–2004).

## 11. Vergleich Miete versus stadteigene Liegenschaft

Mit dem vorliegenden Projekt soll ein stadteigener Neubau die heute angemietete Nutzfläche von 6300 m<sup>2</sup> (ohne Forensisches Institut) ersetzen. Der Vergleich zwischen der Fremdmietlösung von heute (die in dieser Form jedoch nicht mehr aufrechterhalten werden kann) und der Ersatzneubauvariante (mit einer Mehrfläche von 1145 m<sup>2</sup>) weist für den Neubau eine um Fr. 80.– höhere Nettomiete pro Quadratmeter und Jahr aus.

	heutige Fremdmiete	künftige städtische Liegenschaft Mühleweg	Differenz
Nutzfläche	6300 m <sup>2</sup>	7445 m <sup>2</sup>	1145 m <sup>2</sup>
Anlagekosten*		Fr. 75 000 000.–	
Nettomiete	Fr. 2 200 000.–	Fr. 3 200 000.–**	Fr. 1 000 000.–
Nettomiete m <sup>2</sup> /a	Fr. 350.– (ohne Nutzerausbau)	Fr. 430.– (mit Nutzerausbau)	Fr. 80.–

\* Erstellungskosten inkl. Land

\*\* Kapitalisierungszinssatz von 4,3 Prozent gemäss Amt für Städtebau, Abt. Liegenschaftenökonomie

Bei der Gegenüberstellung ist zu berücksichtigen:

- Für die heutigen Fremdmietobjekte fielen zusätzlich Nutzerausbauten an. Die Investitionen betragen 2,6 Millionen Franken für die Zeughausstrasse 11/21 (1970), 9,6 Millionen Franken für die Zeughausstrasse 31 (1999–2003) und 3,6 Millionen Franken für die Grüngasse 19 (1978/1988–2004), total rund 16 Millionen Franken (nicht inflationsbereinigt), wobei die kleineren Objekte in dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt sind.

- In der Neubauvariante sind die Ausbaurkosten bereits integriert. Die Mietzinsdifferenz von Fr. 80.– pro m<sup>2</sup>/a beläuft sich – kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz von 4,3 Prozent gemäss Amt für Städtebau, Abteilung Liegenschaftenökonomie) und bezogen auf die Gesamtfläche von 7445 m<sup>2</sup> – auf rund 13,8 Millionen Franken. Im Vergleich zu den bisher getätigten Ausbauten in den Hauptobjekten (nicht inflationsbereinigte 16 Millionen Franken) fällt die voll ausgebaute Neubauvariante demnach günstiger aus.
- Im Falle einer Nichtrealisierung des Mühleweg-Projekts müsste eine neue Fremdmiete für die heute an der Zeughausstrasse untergebrachten Einheiten gesucht werden. Dieser Ersatz war trotz intensiver Suche in den vergangenen Jahren aufgrund der Nutzungsanforderungen (hohe Zahl an Parkplätzen, grosse EG-Flächen, gute verkehrstechnische Erschliessung) nicht zu finden. Zudem wäre im kaum wahrscheinlichen Fall, dass eine Mietlösung gefunden würde, mit hohen Ausbaurkosten an die spezifischen Stapo-Bedürfnisse zu rechnen (Arrestzellen, Abstandsräume, Sicherheitseinrichtungen, abgetrennte Bereiche für Fahrzeuge in Tiefgarage).
- Die heutige Nettomiete für die Fremdmietobjekte an der Grüngasse, Schaffhauserstrasse und Hagenholzstrasse dürfte sich aufgrund anstehender Instandsetzungen mittelfristig erhöhen.

Insgesamt handelt es sich beim Neubauprojekt um eine für die Stadt vorteilhafte Lösung, da im Vergleich zur heutigen Lösung ein bedeutender Mehrwert geschaffen wird (bürgerfreundlicher, Vorteile für digitale Ermittlungen, besserer Informationsaustausch und kürzere Wege innerhalb der Stapo).

## **12. Konsequenzen einer Nichtrealisierung**

### **12.1 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.
- Durch die neue räumliche Distanz zum Polizeigefängnis im PJZ und die fehlende Möglichkeit der Partizipation an der Infrastruktur der Kapo werden die Arbeitsprozesse im Zusammenhang mit den Arrestanten markant verschlechtert.
- Für kleinere bis mittelgrosse Polizeiaktionen steht eine für Betroffene und Personal ungenügende, 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 digitalisierten Kriminalität wurde das Kompetenzzentrum Digitale Ermittlungsdienste gebildet, dessen Mitarbeitende zurzeit noch auf verschiedene Standorte verteilt sind. Ein Zusammenschluss 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 die Parkplätze nicht mehr zur Verfügung. Ein Realersatz wurde trotz intensiver Suche nicht gefunden.

## 12.2 Immobilienstrategische Konsequenzen

Sollte das vorliegende Projekt nicht realisiert werden, könnten zum einen die Fremdmieten an der Grüngasse 19, Schaffhauserstrasse 331, Bahnhofbrücke 1 und Hagenholzstrasse 50 nicht aufgegeben werden. Zum anderen müsste für folgende Objekte und Flächen Ersatz gefunden werden:

Objekt	Nutzfläche	Parkplätze
Zeughausstrasse 11/21 PP 23 innen und 18 aussen	457 m <sup>2</sup>	41
Zeughausstrasse 11/21 Ersatz für mitgenutzte Infrastruktur Kapo (Räume für Personenwahl-Konfrontationen 35 m <sup>2</sup> , Rapporssaal 125 m <sup>2</sup> , Festhalteräume für mittlere / grössere Polizeiaktionen 70 m <sup>2</sup> )	230 m <sup>2</sup>	
Zeughausstrasse 11/21 Personalcafeteria	240 m <sup>2</sup>	
Zeughausstrasse 31 PP aussen (die Fahrzeuge werden nachts in der Tiefgarage des Amtshauses Helvetiaplatz garagiert)	2363 m <sup>2</sup>	11
Zeughausstrasse 31 Prognostiziertes Wachstum Digitale Ermittlungsdienste	150 m <sup>2</sup>	
Arrestzellen wegen Wegfall Polizeigefängnis Kaserne	150 m <sup>2</sup>	
Kasernenareal PP aussen		8
<b>Total</b>	<b>3590 m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>

Diese Flächen von rund 3600 m<sup>2</sup> 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 langjährige Suche nach einem Ersatzobjekt für die Zeughausstrasse 11/21, dass geeignete Liegenschaften mit ausreichenden EG-Flächen 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 erhebliche nutzungsspezifische Ausbaukosten, um die Räume für die Stapo betriebsstauglich einzurichten.

## 13. Termine

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.

## 14. Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Nutzflächen in Gebäuden im Besitz der Stadt sind, wenn sie der Verwaltung bzw. deren hoheitlichen Aufgabenerfüllung dienen, gemäss den kantonalen Erlassen über die Haushaltführung der öffentlichen Hand bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Mit der definitiven Widmung der Liegenschaft für Verwaltungszwecke

muss der entsprechende Wert in das Verwaltungsvermögen übertragen und als Ausgabe bewilligt werden. Der Buchwert im Finanzvermögen des Grundstücks Mühleweg Kat.-Nr. IQ6385 (Inv. Pos. 5627, Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) beträgt Fr. 4 603 580.–.

### **15. Budgetnachweis**

Die Ausgaben werden mit dem Budget 2018 beantragt werden. Das Bauvorhaben mitsamt Vermögensübertrag ist im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 berücksichtigt.

### **16. Zuständigkeit**

Für die Bewilligung des Objektkredits von Fr. 82 373 580.– ist gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Gemeinde zuständig.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Zuhanden der Gemeinde**

**Für den Neubau der Kriminalabteilung der Stadtpolizei auf dem Grundstück Mühleweg, Escher-Wyss-Quartier (Fr. 77 770 000.–), und die Übertragung des Grundstücks Mühleweg, 8005 Zürich, Kat.-Nr. IQ6385, vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (Fr. 4 603 580.–) wird ein Objektkredit von Fr. 82 373 580.– bewilligt. Der Kreditanteil von Fr. 77 770 000.– für den Neubau erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2016) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- und des Sicherheitsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**