

An den Grossen Gemeinderat
zuhanden der Volksabstimmung

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 82'100'000 für den Neubau eines Polizeigebäudes an der Obermühlestrasse 5, Winterthur

Antrag:

1. Für den Neubau eines Polizeigebäudes an der Obermühlestrasse 5, Winterthur, wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Objekt 12833, ein Kredit von Fr. 82'100'000 bewilligt.

Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag 01.04.2015).

2. Der Stadtrat wird damit beauftragt, das Baugesuch vor der Volksabstimmung vorzubereiten und es unmittelbar nach Rechtskraft des gutheissenden Volksentscheids einzureichen.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der heutige Standort der Stadtpolizei in der Altstadt ist für einen modernen Polizeibetrieb in verschiedener Hinsicht ungeeignet. Die aktuellen Räumlichkeiten in mehreren Liegenschaften am Obertor bieten zu wenig Platz und die vorhandene Infrastruktur ist sowohl baulich wie auch technisch veraltet. Die Arbeitsplätze für die rund 250 Mitarbeitenden sind teilweise nicht mehr zumutbar und die Lärmemissionen, die mit dem Polizeibetrieb rund um die Uhr zwangsläufig verbunden sind, beeinträchtigen die Wohnqualität der anwohnenden Quartierbevölkerung erheblich. Insgesamt vermögen die örtlichen Gegebenheiten und die vorhandene Infrastruktur am Obertor die Anforderungen an eine zeitgemässe Stadtpolizei schon lange nicht mehr zu erfüllen.

Bereits seit Jahren wird darum für die Stadtpolizei nach einem neuen Standort gesucht. Das Areal an der Obermühlestrasse 5 neben dem Feuerwehrgebäude bietet gemäss einer vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie dafür sehr gute Voraussetzungen. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der unbestrittenen Bedürfnislage und der Vorteile einer räumlichen Zusammenfassung aller Polizeiabteilungen hat der Grosse Gemeinderat am 19. September 2011 für ein neues Polizeigebäude auf diesem Grundstück einen ersten Planungskredit von 2.5 Mio. Franken bewilligt.

In der Folge wurde für den geplanten Neubau ein öffentlicher zweistufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums beschloss der Stadtrat am 31. Oktober 2012, das Projekt «Bobby» der Architekten Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich

und der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur, weiter zu bearbeiten. Im Verlauf des Jahres 2013 wurden die Wettbewerbspläne weiterentwickelt und verfeinert, gefolgt von Optimierungen und einer teilweisen Redimensionierung zur Kostensenkung im Rahmen der Teilphase «Vorprojekt+». Am 19. Januar 2015 hat der Grosse Gemeinderat einen zusätzlichen Planungskredit von 2.2 Millionen Franken für die Weiterplanung bis zur Baueingabe bewilligt und das Kostendach für das Polizeigebäude auf maximal 80 Mio. Franken festgelegt (inkl. MWST., exkl. 5 % Reserve für Unvorhergesehenes sowie 5 % Stadtratsreserve, Stichtag der Kosten: 1. April 2013). Der zu bewilligende Baukredit erfüllt diese Vorgabe (Gesamtbetrag von 87 Mio. Franken minus Reserven von 8.1 Mio. Franken ergibt 78.9 Mio. Franken). Im beantragten Kredit wurden die bereits bewilligten Planungskredite vom Gesamtbetrag in Abzug gebracht (Gesamtbetrag von 87 Mio. Franken minus Planungskredite im Umfang von 4.9 Mio. Franken ergeben den beantragten Kredit von 82.1 Mio. Franken).

Das neue Gebäude der Stadtpolizei soll einen zeitgemässen Polizeibetrieb ermöglichen und die Erwartungen der Bevölkerung an eine dienstleistungsorientierte Polizei erfüllen. Dank einer Zentralisierung aller Dienststellen in einem einzigen Gebäude und der daraus folgenden Optimierung der Arbeitsprozesse wird die Stadtpolizei in der Lage sein, den Anforderungen an eine leistungsfähige und zugleich bevölkerungsnaher Polizei auch längerfristig entsprechen zu können. Die Stadt Winterthur befindet sich in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess, aus welchem sich immer wieder neue Sicherheitsbedürfnisse ergeben. Damit die Stadtpolizei mit dieser Entwicklung Schritt halten kann, ist sie auf eine zeitgemässe Infrastruktur angewiesen. Obwohl die finanzielle Situation der Stadt angespannt ist, besteht deshalb auch unter dem Gesichtswinkel einer vorausschauenden Sicherheitsplanung für die Stadtbevölkerung ein dringender Bedarf, den geplanten Neubau für die Polizei zu realisieren.

Wie die bereits vollzogene Konzentration der Stadtverwaltung im Superblock an der Pionierstrasse ist auch der Umzug der Stadtpolizei an die Obermühlestrasse aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüssen, eröffnet sich doch dadurch ein bedeutendes innerstädtisches Entwicklungspotential: Im Bereich Obertor und Badgasse werden auf einer Grundstücksfläche von etwa 6'100 m² wertvolle innerstädtische Gebäude- und Freiflächen für eine potentielle Umnutzung zur Verfügung stehen. Ein Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich damit eine grosse Chance ergibt, die Altstadt auch insgesamt nachhaltig zu stärken.

Mit dem Bau des Werkhofes Scheidegg bei der KVA und dem Bezug des Superblocks durch die zentralisierte Stadtverwaltung wurden die letzten wichtigen Voraussetzungen für die Verfügbarkeit eines grossen Teils des Areals Obermühlestrasse geschaffen. Seit Inbetriebnahme des Werkhofes Scheidegg sind alle Kehrrichtwagen bei der KVA stationiert. Die Büroarbeitsplätze des Strasseninspektorates und der Tiefbauadministration wurden im Superblock zentralisiert. Die nun ungenutzten, alten Gebäude können abgerissen werden. Somit steht auf dem Areal Obermühlestrasse der für den Bau des neuen Polizeigebäudes nötige Perimeter zur Verfügung. Mit dem Bau kann begonnen werden.

2. Ausgangslage

Der heutige Standort der Stadtpolizei im Obertor ist in verschiedener Hinsicht für Bevölkerung und Stadtpolizei unbefriedigend.

2.1. Obertor für den Polizeibetrieb ungeeignet

Die Stadt Winterthur befindet sich in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess, der sich auf unser gesamtes Zusammenleben auswirkt und auch die Anforderungen an eine zeitgemässe Stadtpolizei laufend verändert. Einem zeitgemässen Polizeibetrieb genügen die räumlichen Verhältnisse und die Infrastruktur am Standort Obertor schon lange nicht mehr. Die verschiede-

nen Dienststellen der Stadtpolizei verteilen sich auf sechs, teilweise weit auseinander liegende Altstadtliegenschaften. Durch diese räumliche Zergliederung und die knappen Platzverhältnisse werden die internen Arbeitsprozesse und Abläufe der Polizei teilweise stark erschwert. Zudem sind unnötige betriebliche Mehrfachinfrastrukturen (Empfangsbereiche, EDV-Anlagen, Treppenhäuser etc.) unvermeidlich. Arrestzellen, Munitionsmagazin und Serverraum entsprechen ferner nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards. Polizeihunde können teilweise nicht artgerecht gehalten werden. Sodann ist wegen unzureichender Platzverhältnisse kein vom Publikumsbereich abgetrennter Haftbereich vorhanden. Vertraulichkeit und Persönlichkeitsschutz können daher kaum mehr hinreichend sichergestellt werden. Hinzu kommt, dass die wenigen Befragungsräume den alltäglichen Bedarf inzwischen nicht mehr zu decken vermögen. Ferner fehlt es an dringend benötigten Räumen für Einsatzbesprechungen, Rapporte und sonstige Sitzungen. Verschiedene Treppen, enge Gänge und nicht vorhandene Lifte machen sowohl die Hauptwache als auch die dezentralen Schalter mit dem Rollstuhl oder einem Kinderwagen praktisch unerreichbar. Weder die Räume noch die veralteten sanitären Anlagen sind behindertengerecht ausgelegt.

Exponiert und umgeben von Privathaushalten, einem Restaurant und vielen Geschäften ist das Obertor der falsche Führungsstandort für die Polizei. Dies gilt inmitten der brandgefährdeten Altstadt sowohl für den Alltagsbetrieb als auch ganz besonders für Grossereignisse. Eine im Bedarfsfall verdeckte Bereitstellung von Stadtpolizeikräften ist nicht möglich, da der ganze Polizeihof öffentlich einsehbar ist. Ferner lassen sich die Zu- und Wegfahrten der Polizeifahrzeuge, wie die Erfahrung gezeigt hat, leicht mit Hindernissen blockieren, so dass ein rascher Polizeieinsatz ohne viel Aufwand mutwillig verhindert werden kann. Der enge, umständliche Weg aus dem Polizeihof via Fussgängerzone Obertor in Richtung General-Guisan-Strasse beeinträchtigt die Interventionszeiten erheblich. Eine überdachte Parkierungsmöglichkeit steht nur für wenige Einsatzfahrzeuge zur Verfügung. Dies führt unter anderem dazu, dass bei Schnee und Kälte nur verzögert ausgerückt werden kann. Parkierungsmöglichkeiten für Zubringer sind auf dem gesamten Areal keine vorhanden.

An bester Wohn- und Geschäftslage in der Altstadt belastet der regelrecht «eingepferchte» Polizeibetrieb rund um die Uhr mit seinen Lärmemissionen in einem erheblichen Masse die Lebens- und Wohnqualität im ganzen Quartier. Insbesondere für die direkt betroffene Anwohnerschaft ist der heutige Polizeistandort mitten in der Altstadt unbefriedigend und sorgt immer wieder für Unmut. Die erheblichen Emissionen (Martinshorn, Hundegebell, Motorenlärm etc.), welche mit dem Betrieb einer Tag und Nacht präsenten Polizei zwangsläufig verbunden sind, lassen sich an diesem Standort baulich und betrieblich nur teilweise reduzieren und mit dem Ruhebedürfnis der Anwohnenden nicht in Einklang bringen.

2.2. Arbeitsverhältnisse widersprechen gesetzlichen Anforderungen

Die in die Jahre gekommenen Altstadtgebäude sind für die Stadtpolizei mit ihren rund 250 Mitarbeitenden schon seit langer Zeit viel zu eng und mehrheitlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ungenügende Isolation, schlechtes Raumklima, veraltete Sanitäreanlagen und ein Treppenhaus ohne Sturzsicherung gehören für die Mitarbeitenden zum Arbeitsalltag. Zudem ist das Raumproblem akut. Die auf mehrere Altstadtliegenschaften verteilten Arbeitsplätze sind an den meisten Orten klein und sehr knapp an der Zahl. Einige sind gar bis zu sechsfach belegt. Eine Arbeitsplatzbeurteilung des städtischen Arbeitsinspektorats hat ergeben, dass in den Liegenschaften im Obertor gegenwärtig zahlreiche arbeitsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden: So behindern beispielsweise die Anordnung der (teilweise mobilen) Büroeinrichtung sowie das Material in den Büroräumen das sichere Begehen von Verkehrs- und Fluchtwegen (Art. 6 ArGV 4 und Art. 19 VUV; Art. 8 ArGV 4 und Art. 20 VUV). Des Weiteren ist an zahlreichen Arbeitsplätzen weder die gesetzlich geforderte Arbeitsfläche noch der verlangte Bewegungsraum gegeben (Art. 23 und Art. 24 ArGV3). Die räumlichen Gegebenheiten verunmöglichen sodann in vielen Fällen die ergonomisch vorgeschriebene Anordnung der Bildschirme (Art. 23

ArGV3). Raumeinteilung, Platzverhältnisse und Sitzgelegenheiten bei Garderoben entsprechen seit Jahren nicht mehr den Standards (Art. 30 ArGV3). Toiletten, Wasch- und Duschköglichkeiten sind nur in ungenügender Zahl vorhanden und teilweise nicht vollständig nach Geschlechtern getrennt (Art. 32 ArGV3). Schliesslich genügt auch die vorhandene Fensterfläche nicht überall den Anforderungen an eine natürliche Belichtung der Arbeitsplätze (Art. 17 ArGV4 und Art. 24 Abs. 5 ArGV3).

2.3. Sanierungsbedarf der Gebäude am Obertor

Eine Studie aus dem Jahre 2010 hat ergeben, dass für eine mittelfristige Weiternutzung der Liegenschaften am Obertor durch die Stadtpolizei mindestens folgende Sanierungen zwingend vorgenommen werden müssen:

- Anpassung der Elektroverkabelungen aller Häuser an die gesetzlichen Vorgaben;
- Errichtung einer behindertengerechten, barrierefreien Schalteranlage;
- Bereitstellung behindertengerechter Arbeitsplätze, zumindest in einem Gebäude;
- Schaffung von Raum für mindestens sechs zusätzliche Arbeitsplätze;
- Umbau von zwei Liften (aus Sicherheitsgründen);
- Instandstellung des Polizeihofs.

Um auch längerfristig eine einigermaßen sinnvolle Nutzung gewährleisten zu können, wären sodann mindestens folgende Investitionen in die Infrastruktur notwendig:

- Vollständige Sanierung der Garderoben und Duschen;
- Erstellen eines Witterungsschutzes für alle Einsatzfahrzeuge;
- Verbesserung der Sicherung der Einsatzzentrale, inklusive Brandschutz;
- Totalsanierung der Liegenschaften am Obertor 15 und 17a (inkl. Garagen), d.h. entkernen und neu aufbauen;
- Sanierung der Haftzellen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben;
- Instandsetzung der Abstandszellen und Einvernahmezimmer;
- Schaffung von kunden- und mitarbeitergerechten Schalteranlagen.

Würde die Stadtpolizei an ihrem heutigen Standort bleiben, müssten demnach die heute belegten Gebäude mit erheblichem Aufwand saniert werden; dies nicht zuletzt auch darum, weil der Unterhalt bisher bewusst auf dem absoluten Minimum gehalten wurde. Erschwerend käme hinzu, dass sämtliche Arbeiten bei laufendem Polizeibetrieb ausgeführt werden müssten. Im Rahmen von Abklärungen verschiedener Nutzungsszenarien wurde für einen Verbleib der Stadtpolizei am Obertor eine grobe Kostenschätzung mit einer Minimal- und einer Mittelvariante vorgenommen (ungefähre Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$). Danach belaufen sich allein die kurz- bis mittelfristig zwingend notwendigen Investitionen der Minimalvariante schätzungsweise auf über Fr. 5 Mio. Die Investitionskosten für die Massnahmen der Mittelvariante würden sich in der Grössenordnung von Fr. 12 bis 15 Mio. bewegen. Diesen Berechnungen lagen der Zustand der Gebäude im Jahr 2010 und der damalige Kostenindex zu Grunde. Selbst nach den erweiterten Anpassungen wäre die gesamte Anlage für das heutige Polizeikorps allerdings immer noch viel zu klein; die Anmietung zusätzlicher Büroräume wäre unabdingbar und würde zusätzliche Kosten verursachen. Auch ändern bauliche Sanierungsmassnahmen und Anpassungen letztlich nichts daran, dass die Lage am Obertor an sich für einen zeitgemässen Polizeibetrieb – wie bereits erwähnt – prinzipiell völlig ungeeignet ist.

3. Projekt

3.1. Anforderungen an Polizeistandort

Die Anforderungen, welchen der neue Polizeistandort gerecht werden muss, ergeben sich im Wesentlichen aus der polizeilichen Aufgabenerfüllung, die sich – gestützt auf das übergeordnete Recht sowie nach den sicherheitspolitischen Vorgaben von Parlament und Stadtrat – an folgenden Zielen orientiert:

- Die Bevölkerung ist und fühlt sich sicher;
- Kurze Interventionszeit nach Alarmierung;
- Gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung;
- Sichtbare Polizeipräsenz.

Gemäss diesen Leistungszielen soll sich die Stadtpolizei zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit auch in Zukunft durch Bevölkerungsnähe und eine hohe Einsatz- sowie Dienstleistungsbereitschaft auszeichnen. Mit Rücksicht auf die Lärmemissionen des Polizeibetriebs soll der neue Polizeistandort nicht in einem dicht besiedelten Wohnquartier gelegen, aber trotzdem zentrumsnah sein. Auf operativer Ebene ergibt sich aus diesen Rahmenbedingungen folgendes Anforderungsprofil:

Bevölkerungsnähe und Publikumsverkehr

Alle Winterthurer Einwohnerinnen und Einwohner sollen mit ihren Anliegen rund um die Uhr persönlich bei der Polizei vorsprechen können. Das bedingt einerseits, dass das neue Polizeigebäude sowohl zu Fuss als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Auto gut erreichbar ist. Andererseits soll baulich gewährleistet sein, dass die Schalterräumlichkeiten auch für gehbehinderte Menschen und Personen mit Kinderwagen problemlos zugänglich sind; zudem soll durch geeignete Vorkehren die Privatsphäre der Besucherinnen und Besucher geschützt werden. Trotz strenger Sicherheitsmassnahmen soll das Gebäude schliesslich kundenfreundlich sein.

Organisatorische und polizeitaktische Anforderungen

Eine effiziente polizeiliche Fallbearbeitung erfordert polizeintern eine enge Zusammenarbeit verschiedener Abteilungen. Die räumliche Zusammenfassung sämtlicher Dienststellen der Stadtpolizei in einem einzigen Gebäude verkürzt somit die Wege, reduziert die zahlreichen organisatorischen Schnittstellen, optimiert die Arbeitsprozesse und gewährleistet eine möglichst grosse Synergie bei der Benutzung gemeinsamer Infrastrukturbereiche.

Nebst den üblichen Anforderungen an ein Bürogebäude sind die strikte Trennung der Besucherinnen und Besucher vom Arbeits- und Arrestbereich, ein ausreichend grosser Sicherheits- bzw. Haftbereich, Garderoben für Uniform und Ausrüstung von über 200 Polizistinnen und Polizisten sowie eine Verpflegungsmöglichkeit für den 24-Stunden-Betrieb notwendig. Auch 60 Einsatzfahrzeuge und dazugehöriges Einsatzmaterial müssen im Gebäude Platz finden.

In polizeitaktischer Hinsicht muss ein neuer Polizeistandort zur Vorbereitung von Aktionen eine verdeckte Bereitstellung von bis zu 120 Personen mit den erforderlichen Fahrzeugen erlauben. Ferner muss sichergestellt sein, dass die Ausfahrt aus dem Polizeiareal an mindestens zwei verschiedenen Orten rasch und ungehindert möglich ist.

Ist Gefahr in Verzug, sind kurze Interventionszeiten entscheidend für den Erfolg einer Polizeiaktion. Jede Verzögerung reduziert die Chance, rechtzeitig eingreifen zu können, ein Verbrechen zu verhindern beziehungsweise einer allfälligen Täterschaft gleich vor Ort habhaft zu werden. Darum ist für die Polizei ein Standort erforderlich, der gut an das Strassennetz angebunden ist und von dem aus alle Stadtgebiete mit den Einsatzfahrzeugen innert kurzer Zeit erreichbar sind.

Unentbehrlich ist im Speziellen eine optimale Einsatzdistanz zu den so genannten polizeilichen Brennpunkten. Es handelt sich dabei um Orte mit erfahrungsgemäss hohen Sicherheitsrisiken, die eine hohe Polizeipräsenz benötigen. Eine Häufung solcher polizeilicher Brennpunkte ist zum einen im Stadtzentrum und beim Hauptbahnhof sowie zum andern an Orten mit grösseren Veranstaltungen gegeben. Der neue Standort für die Stadtpolizei sollte in der Nähe, aber nicht inmitten dieser Brennpunkte gelegen sein, damit die polizeilichen Einsatzkräfte bei Bedarf zwar rasch vor Ort sind, aber dennoch über eine möglichst hohe Aktionsfreiheit verfügen.

Raumprogramm Polizeigebäude

Zur Ermittlung des Raumbedarfs und zur Erarbeitung des darauf basierenden Raumprogramms für ein neues Polizeigebäude, in welchem sämtliche Dienstabteilungen Platz finden, sind weit reichende Erhebungen angestellt worden. Als Vergleichsgrössen dienten in diesem Zusammenhang auch die Räumlichkeiten und Belegungskonzepte anderer Polizeistützpunkte. Zudem orientierte sich die Zusammenstellung des Raumprogramms bezüglich der einzelnen Arbeitsplätze am Flächenstandard, welcher für die zentralisierte Stadtverwaltung im Superblock massgebend war. Bei den Anforderungen darf schliesslich nicht ausser Acht gelassen werden, dass ein Arbeitsplatz einer Polizistin resp. eines Polizisten nur bedingt mit einem «normalen» Büroarbeitsplatz verglichen werden kann. Die Mitarbeitenden der Polizei arbeiten in der Regel in Uniform und mit Ausrüstung. Die Arbeitsplätze der Polizistinnen und Polizisten, die Erschliessung des Gebäudes und die Infrastrukturen (WC usw.) müssen diesem grösseren Platzbedarf insgesamt Rechnung tragen.

Gemäss aktuellem Planungsstand ist für die Zentralisierung der Stadtpolizei eine Geschossfläche von rund 10'500 m² und eine Tiefgarage von rund 3'000 m² erforderlich.

3.2. Projektarbeiten

Machbarkeitsstudie Obermühlestrasse

Angesichts der Unzulänglichkeiten am Standort Obertor erarbeitete bereits anfangs 1995 eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe ein Infrastrukturkonzept, das von einem maximal zehnjährigen Verbleib der Stadtpolizei am heutigen Standort ausging. Mit Teilsanierungen der Gebäude ab 1998 sollte diese Zeitspanne im Sinn einer Übergangslösung überbrückt werden. Schon damals war es das Ziel, die Stadtpolizei mittelfristig an den Rand der Altstadt anzusiedeln und dort alle Abteilungen samt Material und Fahrzeugen in einem einzigen Gebäude zusammenzufassen.

Am 20. September 2004 beauftragte der Stadtrat eine Projektgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der Stadtpolizei, des Tiefbauamts, des Hochbauamts sowie der Stadtentwicklung, die Machbarkeit einer Standortverlagerung der Stadtpolizei zu prüfen. Die damalige Studie empfahl das Areal an der Obermühlestrasse 5 neben dem Feuerwehrgebäude, wo ein Teil des Tiefbauamtes angesiedelt war, als geeigneten Standort für ein neues Polizeigebäude. Dieser Perimeter hatte sich auch im Vergleich mit anderen Örtlichkeiten als beste Lösung erwiesen.

Auf dieser Grundlage gab der Stadtrat am 30. Mai 2007 einen Kredit von Fr. 200'000.- zur Erarbeitung einer vertieften Machbarkeitsstudie für den fraglichen Standort frei. Anschliessend wurden die Bedürfnisse der Stadtpolizei und des Tiefbauamts bezüglich Hochbauten und Aussenräumen erhoben und diesbezügliche Kostenschätzungen angestellt. Nach einem weit reichenden Findungs- und Planungsprozess nahm der Stadtrat die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie am 27. November 2008 zur Kenntnis und verlangte einen nochmaligen Vergleich mit anderen möglichen Standorten.

In der Folge wurden nochmals 15 Standortalternativen für ein neues Polizeigebäude geprüft. Im Rahmen dieser Beurteilung hat sich bei der schwierigen Suche eines Gebäudes mit akzeptablem Standort und entsprechender Infrastruktur neben dem Areal an der Obermühlestrasse nur

noch die unmittelbar gegenüber liegende Mehrzweckanlage Teuchelweiher als grundsätzlich denkbare Variante erwiesen. Bereits eine erste Grobeinschätzung zeigte allerdings, dass die fragliche Liegenschaft den Anforderungen an das Raumprogramm für den Betrieb der Stadtpolizei nicht genügen kann. Aufgrund der denkmalgeschützten Fassade ist zudem fraglich, ob eine Verwendung als Polizeigebäude überhaupt oder innert nützlicher Frist realisiert werden könnte. Noch weniger geeignet sind die Standorte auf dem SBB-Areal oder beim Salzhaus. Weitere Örtlichkeiten (z.B. Schützenwiese, Wintower) weisen eine ungenügende Verkehrerschliessung auf oder sind nicht für ein Polizeigebäude verfügbar. Sodann waren zahlreiche Standorte, wie beispielsweise der Parkplatz beim Alterszentrum Adlergarten oder das Gebäude von Stadtwerk an der Unteren Vogelsangstrasse, zu klein, um die ganze Stadtpolizei unterzubringen. Zu peripher gelegen sind schliesslich das Busdepot Deutweg und das Busdepot Grüze; eine Verlegung der Stadtpolizei an diese Standorte würde die Interventionszeiten in verschiedene Quartiere erheblich verlängern und wäre deshalb unter Sicherheitsaspekten problematisch. Letztlich ergab die Überprüfung, dass es auf dem gesamten Stadtgebiet kein adäquates und rasch zur Verfügung stehendes Gebäude gibt, das die Grundvoraussetzungen für einen zeitgemässen Polizeibetrieb auch nur ansatzweise erfüllen könnte; auch nach dieser vertieften Beurteilung wird demnach ein Neubau am Standort Obermühlestrasse 5 den relevanten Anforderungen am besten gerecht. Das Raumprogramm für die Gebäudeplanung zeigt, dass eine Konzentration der Stadtpolizei auf diesem Areal möglich ist. Aus operativer Sicht ist zudem die unmittelbare Nachbarschaft der Polizei zu Schutz & Intervention ein klarer Standortvorteil, wird dadurch doch die Koordination von gemeinsamen Einsätzen der beiden Blaulichtorganisationen – beispielsweise bei schweren Verkehrsunfällen oder zur Bewältigung von Katastrophen und Notlagen – erheblich erleichtert. Zudem profitiert die Polizei auch von den im hinteren Teil des Areals weiterhin bestehenden Betrieben des Tiefbauamts. So werden bereits heute die Polizeifahrzeuge in den dortigen Garagen gewartet.

Projektwettbewerb

Am 19. September 2011 (GGR-Nr. 2011/031) hat der Stadtrat für die Planung des neuen Polizeigebäudes an der Obermühlestrasse einen Projektierungskredit von 2.5 Mio. Franken bewilligt. Die Gesamtkosten des Vorhabens wurden damals auf 70 bis 80 Mio. Franken (Kostenstand 01.04.2008) geschätzt. In der Folge wurde für den Neubau ein öffentlicher zweistufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Gesucht waren innovative Konzepte, die innerhalb des relativ engen Rahmens, welchen die Sicherheits- und Nutzungsvorgaben abstecken, gestalterische Spielräume optimal nützen und sich gut in das Umfeld öffentlicher Bauten rund um den Teuchelweiherplatz einfügen. Weiter wurde für die Realisierung und den späteren Betrieb ein möglichst niedriger Ressourcenaufwand vorgegeben. Das Siegerprojekt «Bobby» der Architekten Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich, sowie der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur, wurde diesen Anforderungen am besten gerecht. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums beschloss der Stadtrat am 31. Oktober 2012, das Projekt «Bobby» weiter zu bearbeiten. Die parlamentarischen Sachkommissionen Bau und Betriebe (BBK) sowie Soziales und Sicherheit (SSK) wurden am 17. Dezember 2012 über das Ergebnis informiert. Die Wettbewerbsarbeiten waren bis am 18. Dezember 2012 öffentlich ausgestellt.

Ausarbeitung Vorprojekt

Im Verlauf des Jahres 2013 wurden die Wettbewerbspläne weiterentwickelt und verfeinert. Es ging unter anderem darum, Spezialräume im Detail auszuarbeiten, Materialisierungen festzulegen und die komplexe Haustechnik einzuplanen. Zu diesem Zweck stellten die Wettbewerbsgewinner ein Generalplanerteam zusammen (ARGE Oliv Brunner Volk Architekten GmbH / GMS Partner AG), das in Zusammenarbeit mit allen nötigen Fachplanern und Spezialisten das Gebäude den gesetzten Vorgaben entsprechend plante. Im Rahmen der Teilphase «Vorprojekt+» wurde auch eine konkretere Kostenschätzung möglich, die zur Senkung der Gesamtbaukosten eine teilweise Redimensionierung des Vorhabens nahelegte. Zu den wichtigsten Sparmassnahmen, die umgesetzt wurden, zählten die volumetrische Verkleinerung von Flach-

und Hochbau, nur eines anstatt zwei Garagegeschosse, sowie der Verzicht auf den MINERGIE®-Standard. Verschiedene Trainingsräume werden sodann vorderhand erst im Rohbau geplant. Trotz dieser Abstriche entspricht das «Vorprojekt+» aber weiterhin den wesentlichen betrieblichen und räumlichen Anforderungen an ein modernes Polizeigebäude.

BBK und SSK wurden im Sommer 2014 über die Optimierungsmassnahmen in Kenntnis gesetzt. Am 19. Januar 2015 (GGR-Nr. 2011/031-2) bewilligte der Grosse Gemeinderat einen zusätzlichen Planungskredit von 2.2 Mio. Franken für die Weiterplanung bis zur Baueingabe und er legte für die Baukosten ein Kostendach von Fr. 80 Mio. fest (inkl. MWST., exkl. 5 % Reserve für Unvorhergesehenes sowie 5 % Stadtratsreserve, Stichtag der Kosten: 1. April 2013).

Das nun vorliegende «Vorprojekt+» hält sich an diesen Kostenrahmen. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben werden aktuell auf 78.9 Mio. Franken geschätzt (Gesamtbetrag von 87 Mio. Franken minus Reserven von 8.1 Mio. Franken ergibt 78.9 Mio. Franken). Im beantragten Kredit wurden die bereits bewilligten Planungskredite vom Gesamtbetrag in Abzug gebracht (Gesamtbetrag von 87 Mio. Franken minus Planungskredite im Umfang von 4.9 Mio. Franken ergeben den beantragten Kredit von 82.1 Mio. Franken). Die Projektpläne, der Baubeschrieb einschliesslich Nachhaltigkeitsstandards und die Baukosten sind von den zuständigen Departementen am 4. April 2016 der BBK und SSK gemeinsam präsentiert worden.

Bereitstellung des Bauperimeters

Im Zusammenhang mit der Planung für das neue Polizeigebäude an der Obermühlestrasse hat auch das Tiefbauamt für seine dort angesiedelten Abteilungen verschiedene Standortalternativen geprüft. Vor allem aus Kostengründen wurde von einer vollständigen räumlichen Zentralisierung bei der Kehrriechverbrennungsanlage (KVA) Abstand genommen. Der Werkhof mit dem Garagenbetrieb und seinen Nebenbetrieben soll weiterhin auf dem Obermühleareal bleiben. Der Unterhaltsbetrieb der Abteilung Stadtentwässerung bleibt im ehemals von der Feuerwehr als Aussenstation genutzten Gebäude auf dem so genannten "Kehracker". Mit dem Bau des Werkhofs Scheidegg bei der KVA und dem Bezug des Superblocks durch die zentralisierte Stadtverwaltung wurden die letzten wichtigen Voraussetzungen für die Verfügbarkeit eines grossen Teils des Areals Obermühlestrasse als neuen Standort der Stadtpolizei geschaffen. Seit Inbetriebnahme des Werkhofes Scheidegg sind alle Kehrriechwagen bei der KVA stationiert. Die rund 20 Büroarbeitsplätze des Strasseninspektorates und der Tiefbauadministration wurden in den Superblock verlegt. Die nun ungenutzten, alten Gebäude können abgerissen werden. Damit steht auf dem Areal Obermühlestrasse der für den Bau des neuen Polizeigebäudes nötige Perimeter zur Verfügung.

3.3. Polizeibetrieb

Mit dem Neubau an der Obermühlestrasse erhält die Stadtpolizei ein funktionales Betriebsgebäude, welches den zeitgemässen Anforderungen an eine leistungsfähige, bürgernahe und dienstleistungsorientierte Polizei entspricht. Sie kann sich dadurch verstärkt und noch besser auf die aktuellen und künftigen Sicherheitsbedürfnisse in der Stadt Winterthur ausrichten.

Für die Bevölkerung wird neu ein zentraler Empfang und Schalter für alle polizeiliche Anliegen zur Verfügung stehen. Ein hoher Sicherheitsgewinn in den Betriebsabläufen wird mit der Trennung der verschiedenen Personenströme – Besuchende, Mitarbeitende und Verhaftete – erreicht. Der speziell abgetrennte und gesicherte Haftbereich ermöglicht es, den internen Bereich wie auch die der Öffentlichkeit zugängliche Schalterhalle betriebs- und kundenfreundlich zu gestalten.

Der Standort Obermühlestrasse hat für die Bewältigung aller polizeilichen Ereignisse gegenüber der heutigen Hauptwache in der Fussgängerzone Altstadt vielfältige operative und polizeitaktische Vorteile. Von der Obermühlestrasse aus kann – bei Bedarf auch gemeinsam mit Feuerwehrfahrzeugen – ohne zeitliche Verzögerungen in alle Richtungen ausgerückt werden. Ein

rasches Ausrücken der Einsatzkräfte (Sicherheits- und Verkehrspolizei, Ermittlungen, Alarmpiktet und situative Aufgebote) wird zudem gewährleistet durch eine optimale Einsatzbereitschaft dank kurzen Wegen von und zu den Büros, zu den Einsatzfahrzeugen, zur Haftzone und zum zentralen Schalter. Es ist davon auszugehen, dass sich mit dem Umzug an die Obermühlestrasse die polizeilichen Interventionszeiten weiter reduzieren lassen; die Polizei wird voraussichtlich noch rascher auf eingehende Notrufe und Meldungen reagieren können.

Die abteilungsübergreifenden Arbeitsprozesse, insbesondere jene der Sicherheitspolizei und der Hauptabteilung Ermittlungen, werden durch die räumliche Nähe wesentlich erleichtert. Wo immer möglich, werden im ganzen Gebäude mit einer offenen Bürokultur (Grossraumbüros) die Voraussetzungen für raschen fachlichen Austausch, Absprachen und Transparenz geschaffen. Auch die generell kürzeren Wege zwischen den verschiedenen Abteilungen erleichtern die Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden, ebenso der gemeinsame Begegnungsraum (Cafeteria), welcher zudem eine rasche Verpflegung der Mannschaft ermöglicht und als Bereitstellungsräum für lange Einsätze dient.

Die Tiefgarage bietet den Einsatzfahrzeugen den nötigen Schutz vor Witterungseinflüssen und Vandalismus. Auch sind alle Fahrzeuge jederzeit sofort einsetzbar, da jedes seinen eigenen Platz hat. Für alle Fronteinsatzkräfte wird der Weg zu den Einsatzfahrzeugen verkürzt; es geht keine Zeit mehr verloren, weil Fahrzeuge an entfernteren Standorten geholt werden müssen. Umständliches Rangieren oder Verschieben der Fahrzeuge, wie es wegen der engen Platz- und Raumverhältnisse in der Garage und im Polizeihof am Obertor nötig ist, entfällt.

Dank möglicher Mitbenutzung der bestehenden Garagenräume und Waschanlagen des Werkhofes können für die Wartung der Polizeifahrzeuge Synergien genutzt und Baukosten eingespart werden.

Für die Schiesstrainings wird es wegen der Lärmbelastung immer schwieriger, genügend Trainingszeiten in offenen Schiessanlagen zu erhalten. Schwierig zu finden sind auch passende Räumlichkeiten für körperliches Selbstverteidigungs- und Einsatztraining. Die Stadtpolizei benötigt darum eigene, geeignete Trainingsräume. Solche sieht der geplante Neubau vor; aus Kostengründen werden jedoch sowohl die Raumschiessanlage als auch das so genannte Dojo nur im Rohbau erstellt. Der Ausbau wird vorläufig aufgeschoben; diese Räume werden einstweilen als Lager genutzt.

Mit einer modernen, auf dem neuesten Stand der Technik ausgerüsteten Einsatzzentrale werden alle polizeilichen Einsätze auf Stadtgebiet zeitgerecht organisiert und geführt. Die Koordination und Einsatzführung zur Bewältigung von Grosslagen und Katastrophen erfolgt in eigens dafür eingerichteten Räumen. Damit können ausserordentliche Ereignisse künftig parallel zum polizeilichen Tagesgeschäft bewältigt werden, ohne dieses zu beeinträchtigen.

3.4. Städtebauliche Aspekte

Polizeigebäude

Das geplante Polizeigebäude setzt sich aus einem sechsgeschossigen Kopfbau und einem dreigeschossigen Flachbau zusammen. Es fügt sich einerseits in die Umgebung mit ihren ausladenden Gewerbebauten ein und setzt gleichzeitig einen kraftvollen städtischen Ankerpunkt am Teuchelweiherplatz und innerhalb des Grüngürtels, welcher die Altstadt umgibt. Der Kopfbau ist von weitem sichtbar und gibt dem Quartier eine unverkennbare Identität. Der Flachbau entlang des Stadtfallweges wird auf einer Seite die Verbindung zu den denkmalgeschützten Bauten bei der Villa Flora und auf der anderen Seite den Bezug zu den benachbarten Gewerbebauten herstellen. Die L-förmige Gebäudeanordnung umgibt zusammen mit den umliegenden Bauten einen weiträumigen Hof, welcher allgemein zugänglich ist und den gleichzeitigen Betriebsverkehr von Polizei, Feuerwehr und Werkhof gewährleistet. Der öffentliche Hauptein-

gang zum Polizeigebäude befindet sich auf der Seite des Teuchelweiherplatzes, der Zugang für die Polizeimitarbeitenden auf der Hofseite.

Weiterentwicklung Obertor

Dank der Konzentration der städtischen Verwaltung im Superblock und der Umsiedelung der Stadtpolizei in einen Neubau an der Obermühlestrasse werden im Gebiet Obertor und Badgasse wertvolle innerstädtische Gebäude- und Freiflächen von insgesamt rund 6'100 m² für eine potenzielle Umnutzung frei. Dadurch eröffnen sich bedeutende innerstädtische Entwicklungspotenziale.

Ein 2012 und 2013 durchgeführtes Testplanungsverfahren hat ergeben, dass sich mit einer Umnutzung der fraglichen Liegenschaften am Obertor die Chance ergibt, die gesamte Altstadt ohne massiven Stadtumbau nachhaltig zu stärken. Der Polizeihof wird als Platzraum wahrgenommen und könnte als neuer, für die Öffentlichkeit zugänglicher Freiraum angelegt werden. Neben seinem Potenzial als qualitativer Freiraum birgt der Polizeihof jedoch auch die Aussicht auf eine städtebauliche Nachverdichtung des Quartiers. Das Haus zum Adler und die so genannte Bädermoschee, die ein herausragendes historisches Objekt darstellt, könnten gemeinsam entwickelt werden. Es wäre zu prüfen, ob die Konzeption eines Hotels mit Gastronomie sowie Aussenterrasse in Verbindung mit einem Wellnessbad auf Betreiber- und Investoreninteresse stösst oder ob sich eine separate Entwicklung dieser Gebäude als zielführender herausstellt.

3.5. Räumliche Organisation

Das Areal des Polizeigebäudes ist öffentlich zugänglich. Nach Betreten des neuen Polizeigebäudes empfängt die Besucherinnen und Besucher eine helle, dreigeschossige Eingangshalle, wo sich auf Eingangsniveau alle öffentlichen Schalter, der Wartebereich für die Kundschaft und die Befragungszimmer befinden. In den oberen Geschossen des Kopfbaus sind die Büroeinheiten und Besprechungsräume der Abteilungen Verwaltungspolizei und Recht, Support und Ausbildung sowie des Kommandos angeordnet. Das oberste Geschoss bietet Platz und die notwendige Raumhöhe für den gesicherten Bereich der Einsatzzentrale, welche mit ihrem 24-Stunden-Betrieb zur Stadt hin Präsenz markiert. Im Flachbau befinden sich der Haftbereich und die grösseren Abteilungen Sicherheits-, Verkehrspolizei und Ermittlungen, die vor allem in Grossraumbüros organisiert sind. Die Abteilungen sind nach zeitlicher Priorität des Ausrückens und der Funktion im Gebäude angeordnet.

3.6. Sicherheit

Die Gebäudehülle erfüllt verschiedene sicherheitstechnische Anforderungen. Das Gebäude ist vom öffentlichen Empfangsbereich bis zur geschützten Einsatzzentrale nach dem Zwiebelschalenprinzip in unterschiedliche Zonen unterteilt. Der Zutritt zu den verschiedenen Bereichen erfolgt sowohl für das Personal als auch für die Kundschaft durch kontrollierte Eingänge.

3.7. Nachhaltiges Bauen

Im Vorfeld zur parlamentarischen Beratung des ergänzenden Projektierungskredits im Grossen Gemeinderat wurden die parlamentarischen Kommissionen BBK und SSK darüber informiert, dass das Ziel einer energetisch sinnvollen Lösung erreicht wird, obwohl sich das Polizeigebäude aufgrund seiner betrieblichen Anforderungen (24-Stunden-Betrieb) sowie der Anschlusspflicht an die Fernwärme für ein Energie Labelling (wie beispielsweise MINERGIE®-Standards) nicht eignet. Dennoch wird ein energetisch optimierter Bau mit schadstoffarmen Materialien

angestrebt. Die Wärme für Heizung und Warmwasser im Gebäude wird mit Fernwärme der Stadt Winterthur erzeugt. Alle Geschosse sind an einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung angeschlossen. Im Sommer wird diese Frischluft mit Kältemaschinen gekühlt und deren Abwärme zur Brauchwassererwärmung genutzt. Die Arbeitsplätze sind alle an die Aussenfassade gegliedert. Die vielen Fenster garantieren eine gute natürliche Belichtung, Rafflamellen sorgen für den sommerlichen Wärmeschutz. Gemäss geologischem Gutachten kann das Meteorwasser auf dem Grundstück versickert werden. Die Entsorgung belasteter Materialien wird durch das AWEL begleitet. Das Polizeigebäude ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Ein kleiner Teil der Belegschaft ist auf individuelle Motorfahrzeuge angewiesen. Die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze wird in Parkhäusern gemietet. Auf dem Areal sind nur Parkflächen für Dienstfahrzeuge und Besucherplätze vorgesehen.

3.8. Konstruktion

Der skelettartige Betonrohbau als sichtbares, robustes Gebäudegerüst wird im Innenausbau mit standardisierten Bürotrennwänden unterteilt. Die technischen Installationen sind vom Rohbau getrennt und sichtbar geführt. Sie bleiben somit jederzeit zugänglich, ein späterer Um- und Rückbau ist gewährleistet. Die Fenster, die Dämmung und die Fassadenelemente werden von aussen an den Rohbau angeschlagen. Der Innenausbau wird so einfach wie möglich erstellt. Die Gebäudehülle besteht aus hinterlüfteten Betonelementen und Metall-Fenstern mit Brüstungen aus Fassadenblechen.

3.9. Haustechnik

Elektro:

Im 2.Untergeschoss wird die Niederspannungs-Hauptverteilung ab der Transformatorstation im 1.Untergeschoss erschlossen. Mit sichtbar an den Decken geführten Kabeltrassen werden alle Unterverteilungen in den EDV-Räumen starkstromseitig erschlossen. Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen werden Unterflur- und Bodenkanäle zur Erschliessung der Arbeitsplätze verwendet. Ein Notstromgenerator versorgt mit jener Elektrizität, welche bei einem Netzausfall für den Dienstbetrieb notwendig ist.

Gebäudeleitsystem:

Alle Komponenten der Gebäudetechnik sind in einem intelligenten System vernetzt. Damit sollen die Energieeffizienz erhöht und die Betriebskosten gesenkt werden.

Photovoltaik:

Das Dach ist für eine Nutzung mit einer PV-Anlage freigegeben. Eine solche ist aber nicht Projektbestandteil. Diesbezügliche Abklärungen mit Stadtwerk Winterthur sind im Gange.

Heizung:

Wie erwähnt, wird der Energiebedarf für die Raumheizung, die Luftheritzer und die Brauchwassererwärmung vollständig durch Fernwärme abgedeckt. Die Wärmeverteilung erfolgt auf den Geschossen über Radiatoren, welche durch Thermostatventile reguliert werden. Im öffentlichen Eingangsbereich und in Teilbereichen, die durch die Sicherheitspolizei benutzt werden, ist eine Fussbodenheizung vorgesehen (Schutz vor Vandalismus).

Lüftung:

Die Lüftungsanlage ist für den Frischluftersatz ausgelegt und mit einem Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung aus der Fortluft ausgestattet. Eine Luftbefeuchtung garantiert eine relative Luftfeuchtigkeit von 40 % in den Räumen der Einsatzzentrale. Im Sommer wird die Zuluft gekühlt, jedoch können keine konstanten Raumtemperaturen im ganzen Gebäude gewährleistet werden. In Räumen mit erforderlicher Maximaltemperatur (z.B. Einsatzzentrale) werden Umluftkühler eingesetzt. Die benötigte Kälteleistung wird mit zwei Kältemaschinen erzeugt, welche auch die Luftkühler für die Raumlüftung sowie die Umluftkühler der Technikräume und der Räume mit hoher Belegungsdichte (Sitzungszimmer, Rapportsaal) versorgen. Die anfallende Abwärme der Kältemaschinen wird für das Mitteltemperaturnetz der Heizung genutzt.

Sanitär:

Für die Sanitärinstallationen werden handelsübliche Rohrleitungen, Armaturen und Apparate eingebaut, die dem Polizeibetrieb entsprechen. Das Dachwasser wird mit einem Unterdrucksystem abgeführt und versickert. In der Tiefgarage ist ein Vollsprinklerschutz vorgesehen.

3.10. Umgebung

Die Freiraumgestaltung zum neuen Polizeigebäude entspricht dem Charakter des gewerblich geprägten Areals und steht in einem Kontrast zu den angrenzenden Villengärten des Grüngürtels und zum allmendartigen Teuchelweiherplatz. Die Flächen, punktuell von grosskronigen Bäumen besetzt, bieten einen funktionalen Freiraum, der eine flexible Nutzung und vielfältige Fahrbeziehungen zulässt. Der Platz vor dem Haupteingang mit einem mächtigen Solitärbaum in einer ringförmigen Sitzbank gibt dem Polizeigebäude gewissermassen ein «Gesicht» zur Stadtmitte und macht es erkennbar zu einem öffentlichen Ort im Stadtraum. Die kiesige Sukzessionsfläche mit Stauden und Sträuchern bildet einen Filter zu den Arbeitsplätzen im Flachbau. Der Unterstand für Motorräder und die Hundezwinger fügen sich in die Hofsituation ein. Es handelt sich insgesamt um eine funktionale und kostengünstige Umgebungsgestaltung.

3.11. Parkierung

Die Dienstfahrzeuge sind auf 51 Parkplätzen im 1.Untergeschoss untergebracht. Auf dem Gelände entlang des westlich gelegenen Versickerungstreifens sind elf Besucherparkplätze, zwei davon behindertengerecht, und zwei Parkplätze für Hundeführer angelegt. Im Hofgebäude befinden sich 44 überdeckte Motorräderabstellplätze sowie drei eingezäunte Plätze für konfiszierte Fahrzeuge. Ein doppelstöckiger Velounterstand für 120 Velos ist im östlichen Teil zum Werkhof geplant.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Investitionskosten

Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag wurden folgende Kosten kalkuliert:

BKP 0	Grundstück	Fr.	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (inkl.Rückbau)	Fr.	6'986'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	55'488'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	6'002'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	1'841'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	5'473'000.00
BKP 6	Reserven	Fr.	3'946'000.00
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	3'126'000.00
Total Investitionskosten (inkl. 8% MWST)		Fr.	82'862'000.00
+ Reserve Stadtrat		Fr.	4'143'000.00
- Rundungsbetrag			5'000.00
Totale Kosten inkl. Reserve Stadtrat		Fr.	87'000'000.00

4.2. Baukredit

Totale Kosten inkl. Reserve Stadtrat		Fr.	87'000'000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite			
P, GGR	04.12.2006	Fr.	200'000.00
P, GGR	19.09.2011	Fr.	2'500'000.00
P, GGR	19.01.2015	Fr.	2'200'000.00
Zu bewilligender Baukredit		Fr.	82'100'000.00

4.3. Investitionsfolgekosten

Mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 ab 1. Januar 2014 (Teil Investitionsrechnung) wird nicht mehr zwischen finanzrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Folgekosten unterschieden. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich die betriebswirtschaftlichen Folgekosten. Sie richten sich nach dem Grundsatz der Kostenwahrheit und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte. Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den HRM2-Vorgaben für Gemeinden des Kantons Zürich.

Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten, übrige Tiefbauten und Mobilien mit einer jeweiligen Abschreibungsdauer von 33 Jahren, 33 Jahren respektive 8 Jahren und einem jeweiligen Abschreibungssatz von 3.03 %, 3.03% respektive 12.5 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Investitionsfolgekosten					Berechnung Projektkosten nach HRM2			
Offertposition / Anlagekategorie	Hochbauten	Übrige Tiefbauten	Mobilien Ausstattung	Total				
Vorbereitungsarbeiten	6'986'000	0	0	6'986'000				
Landerwerb	0	0	0	0				
Gebäude	55'488'000	0	0	55'488'000				
Betriebseinrichtungen	6'002'000	0	0	6'002'000				
Umgebung	0	1'841'000	0	1'841'000				
Baunebenkosten	5'473'000	0	0	5'473'000				
5% Reserve / Unvorhergesehenes	3'946'000	0	0	3'946'000				
Ausstattung	0	0	3'126'000	3'126'000				
5% Reserve des Stadtrates	4'143'000	0	0	4'143'000				
minus Rundungsbetrag	-5'000	0	0	-5'000				
1. Brutto-Investitionsausgaben	82'033'000	1'841'000	3'126'000	87'000'000				
Total Auflösung Rückstellung pro Jahr	0	0	0	0				
Total Zins aus Auflösung Rückstellung pro Jahr	0	0	0	0				
2. Investitionseinnahmen	0	0	0	0				
3. Netto-Investitionsausgaben	82'033'000	1'841'000	3'126'000	87'000'000				
Abschreibungsdauer in Jahren	33	33	8					
Abschreibungssatz pro Jahr in %	3.03	3.03	12.50					
Abschreibungen pro Jahr	2'485'600	55'782	390'750	2'932'132				
4. Zu erwartende jährliche Investitionsfolgekosten zulasten Erfolgsrechnung								
			Ansatz/Jahr	1 bis 8	9 bis 33			
Kapitalfolgekosten:								
Total Abschreibung der Bruttoinvestition Hochbauten, Übrige Tiefbauten und Mobilien				2'932'132	2'541'382			
Total Kapitalzins in %, 2.5 auf 50% der Nettoinvestition				1'087'500	1'048'425			
Sachfolgekosten								
in % der Brutto-Investitionsausgaben		2% 87'000'000		1'740'000	1'740'000			
Personalfolgekosten								
Unterhalt und Betrieb der Anlage				100'000	100'000			
Auflösung der Rückstellung pro Jahr								
				0	0			
Investitionsfolgeerträge								
Mehrerlös / Minderaufwand für (Bezeichnung)				0	0			
Nettoinvestitionsfolgekosten				5'859'632	5'429'807			
In Steuerprozenten								
Annahme gemäss Voranschlag 2016: 1 Steuerprozent beträgt 2'730'000					2.15		1.99	
	2'730'000							

5. Termine

Falls die Stimmberechtigten dem Projekt im Herbst 2016 zustimmen, soll das neue Polizeigebäude bei einer optimalen Realisierung bis 2022 zur Verfügung stehen.

6. Schlussbemerkung

Wie andere Grossstädte auch, ist die Stadt Winterthur einem kontinuierlichen Wandel mit teilweise tief greifenden sozioökonomischen Veränderungsprozessen unterworfen, welcher das Anforderungsprofil an eine zeitgemässe urbane Polizei laufend verändert. Der heutige Standort der Stadtpolizei am Obertor wird diesem Anspruch schon seit langem nicht mehr gerecht. Mehrere sanierungsbedürftige Liegenschaften mitten in einem Wohn- und Gewerbequartier in der Altstadt, zu wenig Platz und unzumutbare Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden erschweren eine effektive und effiziente Polizeiarbeit, wie sie zur Erbringung bedarfsgerechter Sicherheitsdienstleistungen erforderlich ist. Die mit dem Polizeibetrieb rund um die Uhr verbundenen Emissionen beeinträchtigen zudem die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung im ganzen Quartier. Trotz knapper öffentlicher Finanzen soll darum die Standortverlegung der Stadtpolizei aus Sicht des Stadtrates nicht mehr weiter aufgeschoben werden.

Der geplante Zusammenzug aller Dienststellen in einem zweckmässigen Neubau an der Obermühlestrasse macht einen zeitgemässen Polizeibetrieb möglich und entspricht den Erwartungen der Bevölkerung an eine kundenorientierte und leistungsfähige Polizei. Dank Standortvorteilen für die Einsatzführung und optimaler räumlicher Strukturen wird sich die Stadtpolizei noch besser auf die aktuellen und künftigen Sicherheitsbedürfnisse in der Stadt Winterthur ausrichten und ihren Sicherheitsauftrag auch langfristig in der gewohnt hohen Qualität erfüllen können. Zudem bieten die unmittelbare Nachbarschaft von Stadtpolizei und Schutz & Intervention ideale Voraussetzungen für die gemeinsame Bewältigung von Katastrophen und Notlagen.

Dem Investitionsbedarf von 82.1 Mio. Franken für den Neubau steht eine noch nicht exakt quantifizierbare finanzielle Entlastung des städtischen Finanzhaushalts dank Erträgen aus den frei werdenden Liegenschaften am Obertor gegenüber. Durch die Standortverlegung der Stadtpolizei und die Konzentration der Stadtverwaltung im Superblock eröffnen sich bedeutende innerstädtische Entwicklungsmöglichkeiten, von welchen die gesamte Altstadt profitieren wird.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Sicherheit und Umwelt übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

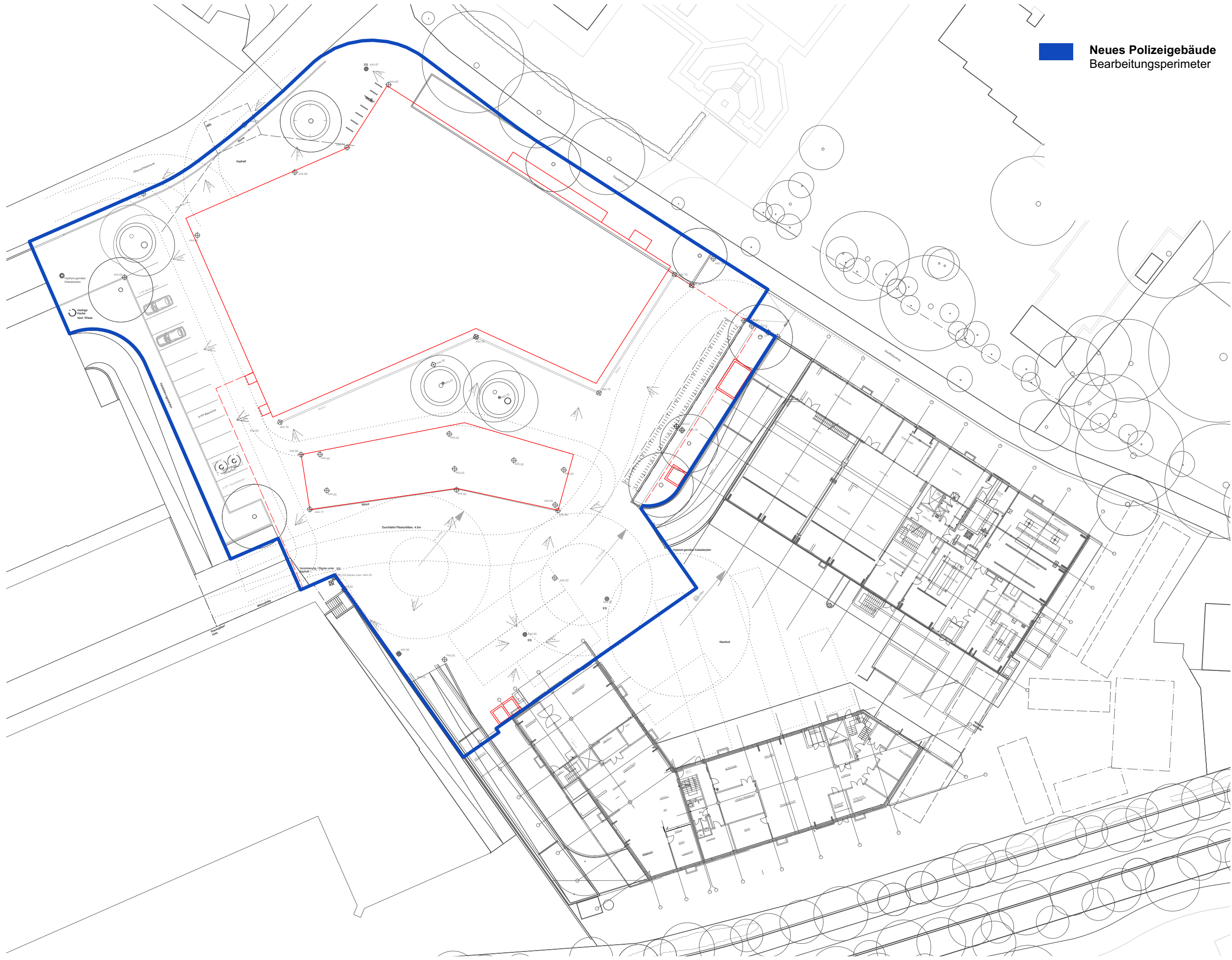
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Situation Perimeter
- Grundrisse (1., 2., 3., 4., 5. OG, Dachaufsicht, 1., 2. UG)
- Aussenansicht
- Schalterhalle
- Situation Obertor
- Gebäude- und Energiekennzahlen



Neues Polizeigebäude
Bearbeitungsperimeter

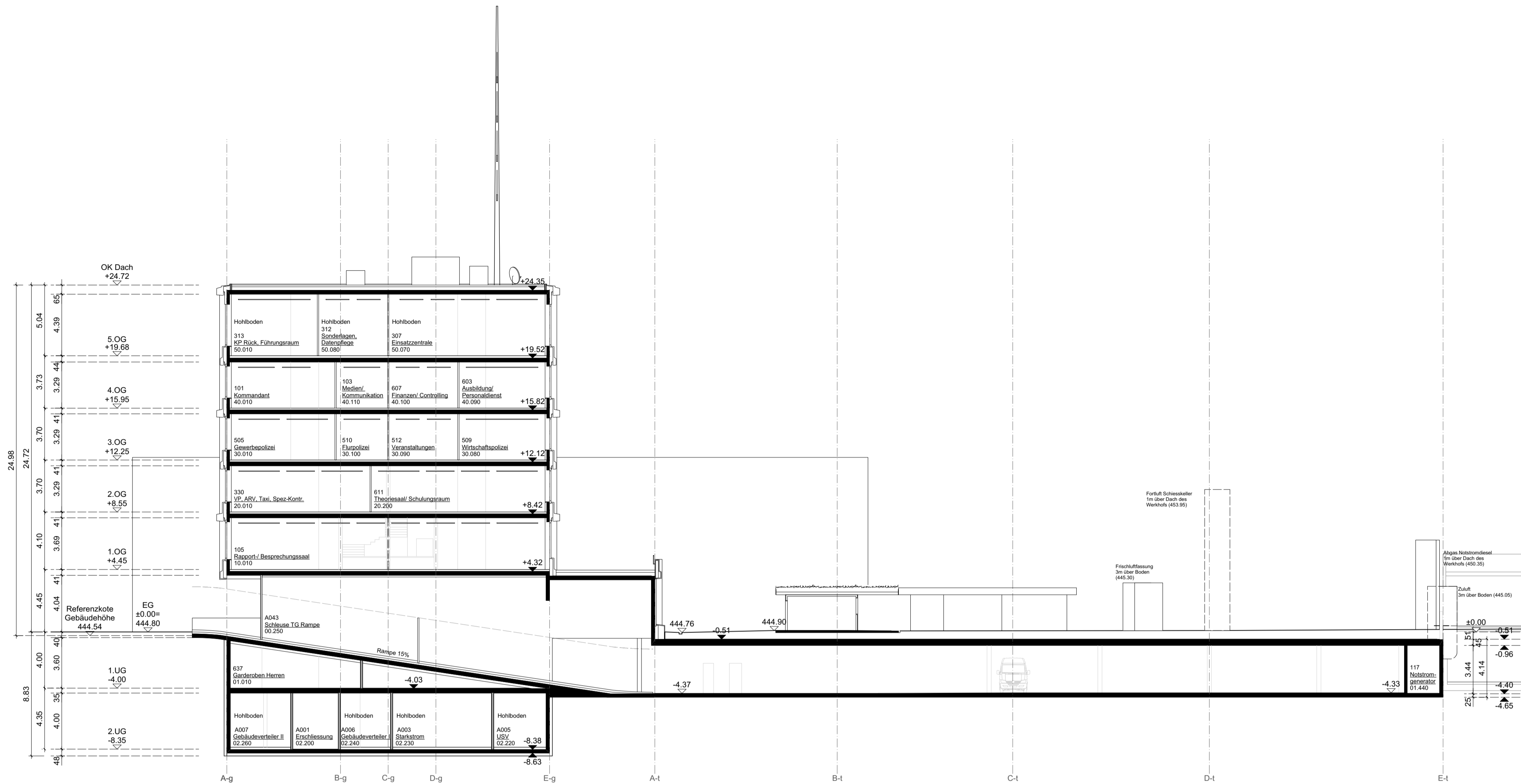
NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

Projektleitung Bauherr: Amt für Städtebau - Bau 1, Pionierstrasse 7, Postfach 8403 Winterthur
 Architekt: Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Limmatstrasse 291, 8005 Zürich
 Baumanagement: GMS Partner AG, Postfach 177, 8058 Zürich

Vorprojekt Planung
Situationsplan

A3 / 1:500
 EH / 15.10.2015

SCHNITT A-A

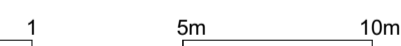


Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	ML	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	ML	Kotierung 1. + 2.UG
03 / 15.10.2015	ML	Raumnummern, bezeichnungen

Ort/ Datum :

Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M.

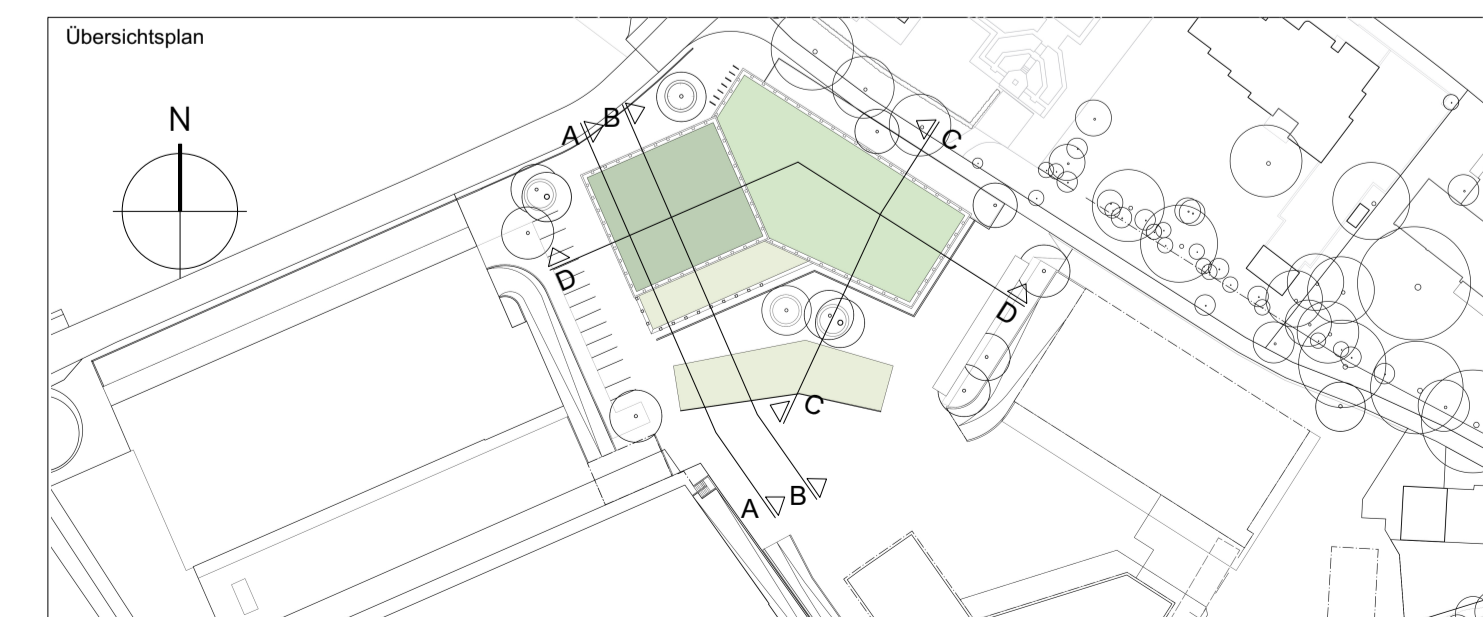


NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

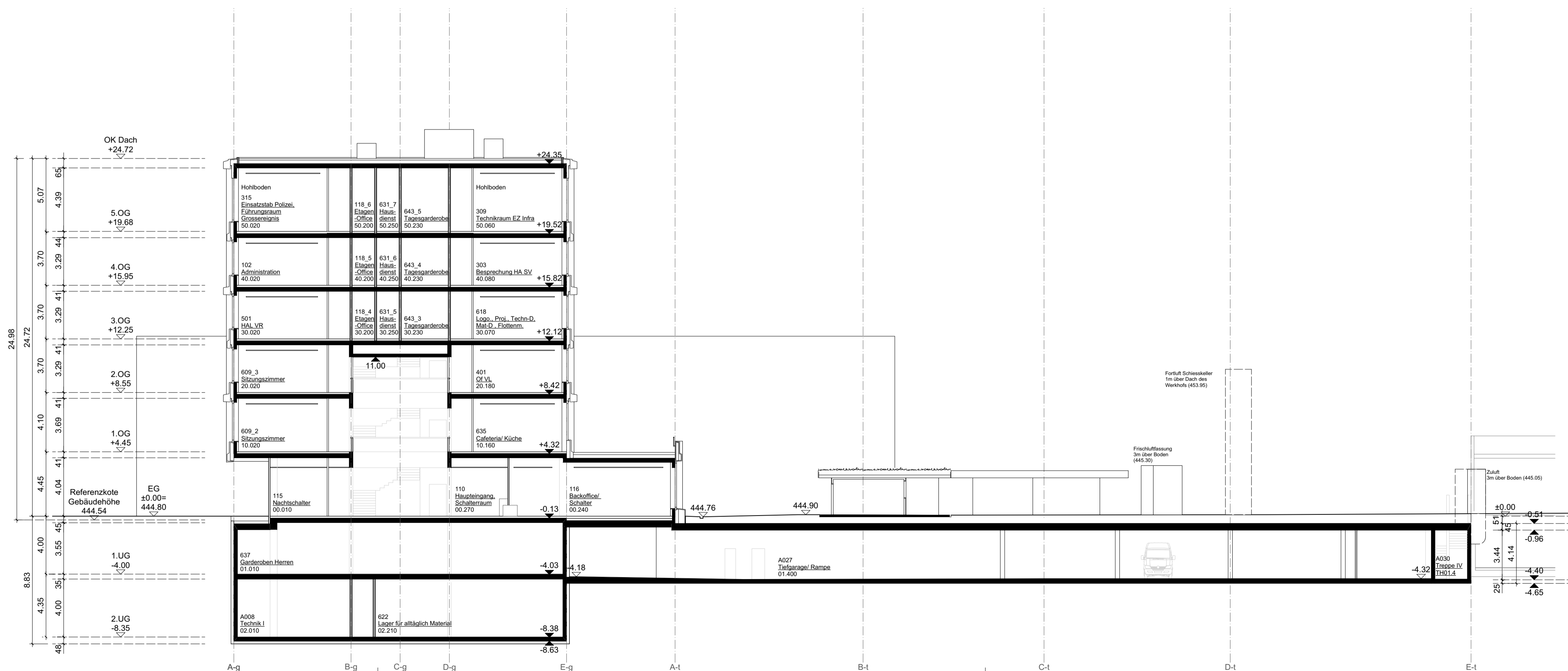
Projektleitung Bauherr
 Amt für Städtebau - Bau 1
 Pionierstrasse 7
 8403 Winterthur
 T 052 267 68 50
 F 052 267 62 89

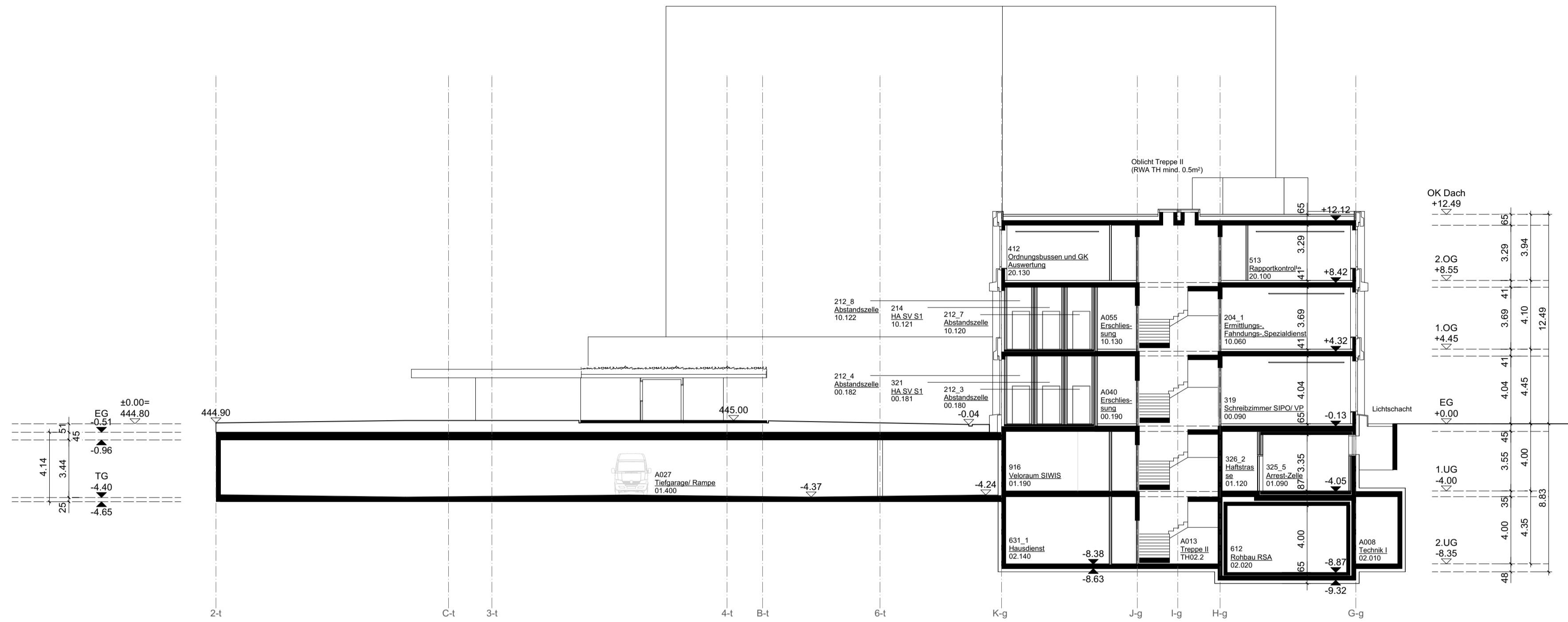
Architekt
 Oliv Brunner Volk Architekten GmbH
 Limmatstrasse 291
 8005 Zürich
 T 044 405 99 00
 E mail@olivbrunnervolk.ch

Baumanagement
 GMS Partner AG
 Postfach 177
 8058 Zürich
 T 043 816 50 38

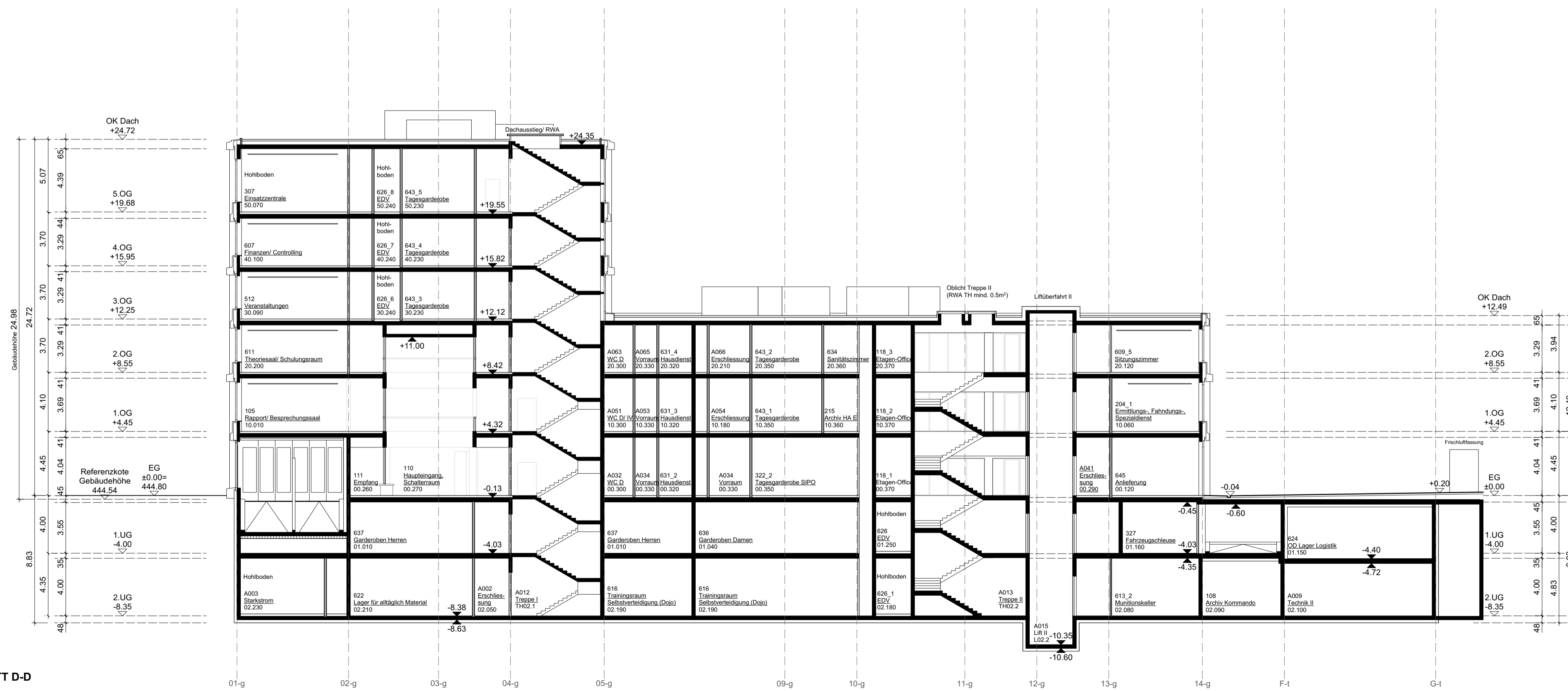


SCHNITT B-B





SCHNITT C-C



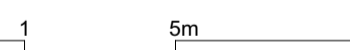
SCHNITT D-D

Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	ML	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	ML	Kotierung 1. + 2.UG
03 / 15.10.2015	ML	Raumnummern, bezeichnungen

Ort / Datum :

Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M.



NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

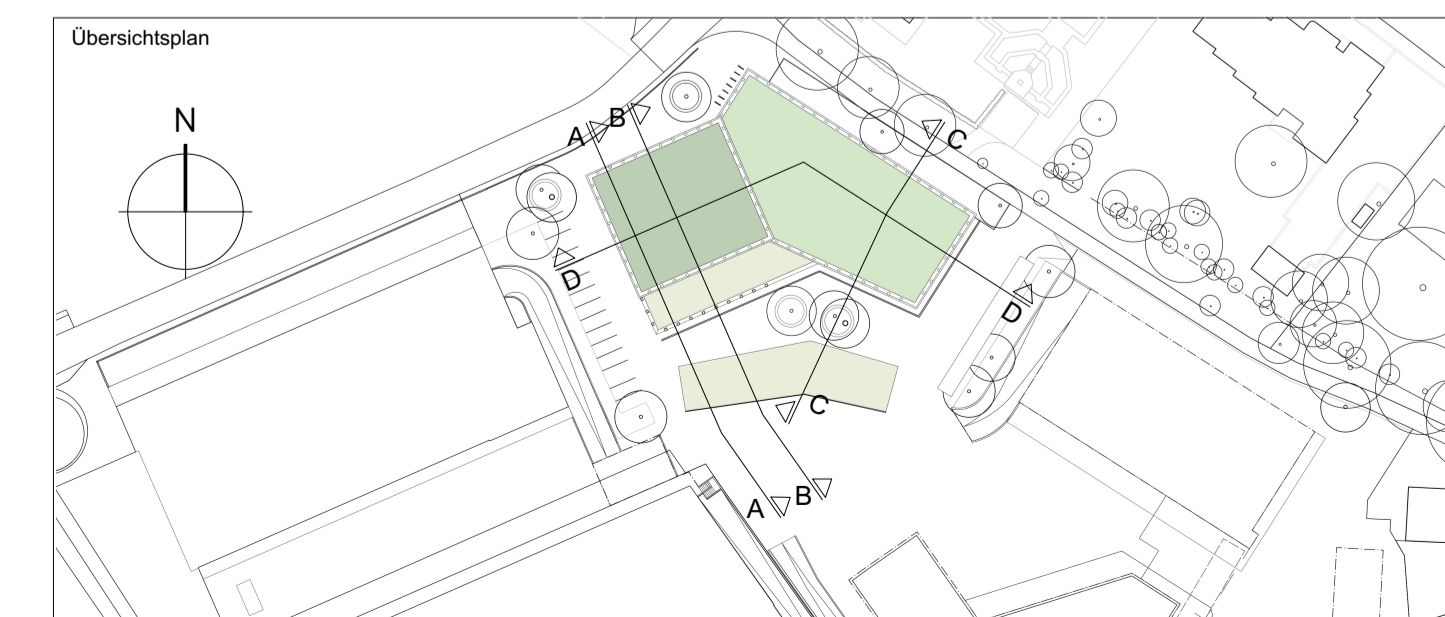
Projektleitung Bauherr
 Amt für Städtebau - Bau 1
 Pionierstrasse 7
 8403 Winterthur

T 052 267 68 50
 F 052 267 62 89

Architekt
 Oliv Brunner Volk Architekten GmbH
 Limmatstrasse 291
 8005 Zürich
 T 044 405 99 00
 E mail@olivbrunnervolk.ch

Stadt Winterthur

Baumanagement
 GMS Partner AG
 Postfach 177
 8058 Zürich
 T 043 816 50 38



VORPROJEKT + 2015
 Schnitt
 SCHNITT C-C, D-D

A1 / 1:200
 ML / 19.06.2015

Rev: 15.10.2015
 PGW_31_S_02_03



Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	EH	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	EH	Schacht II; Anpassung Wände gemäss Schallschutzvorgaben; Treppe I
03 / 15.10.2015	EH	Raumnummern, -bezeichnungen; Entfall Schiebe-Trennwand 20.200 Theoriesaal/ Schulungsraum

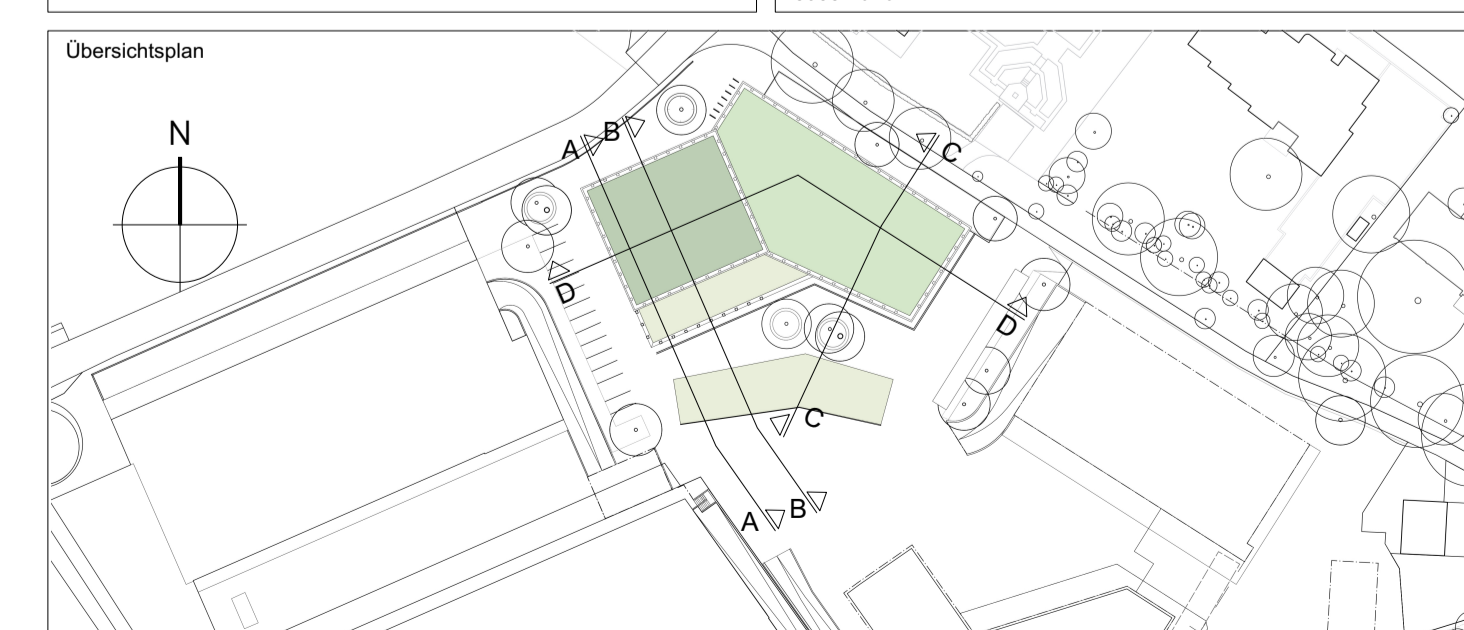
Ort/ Datum :

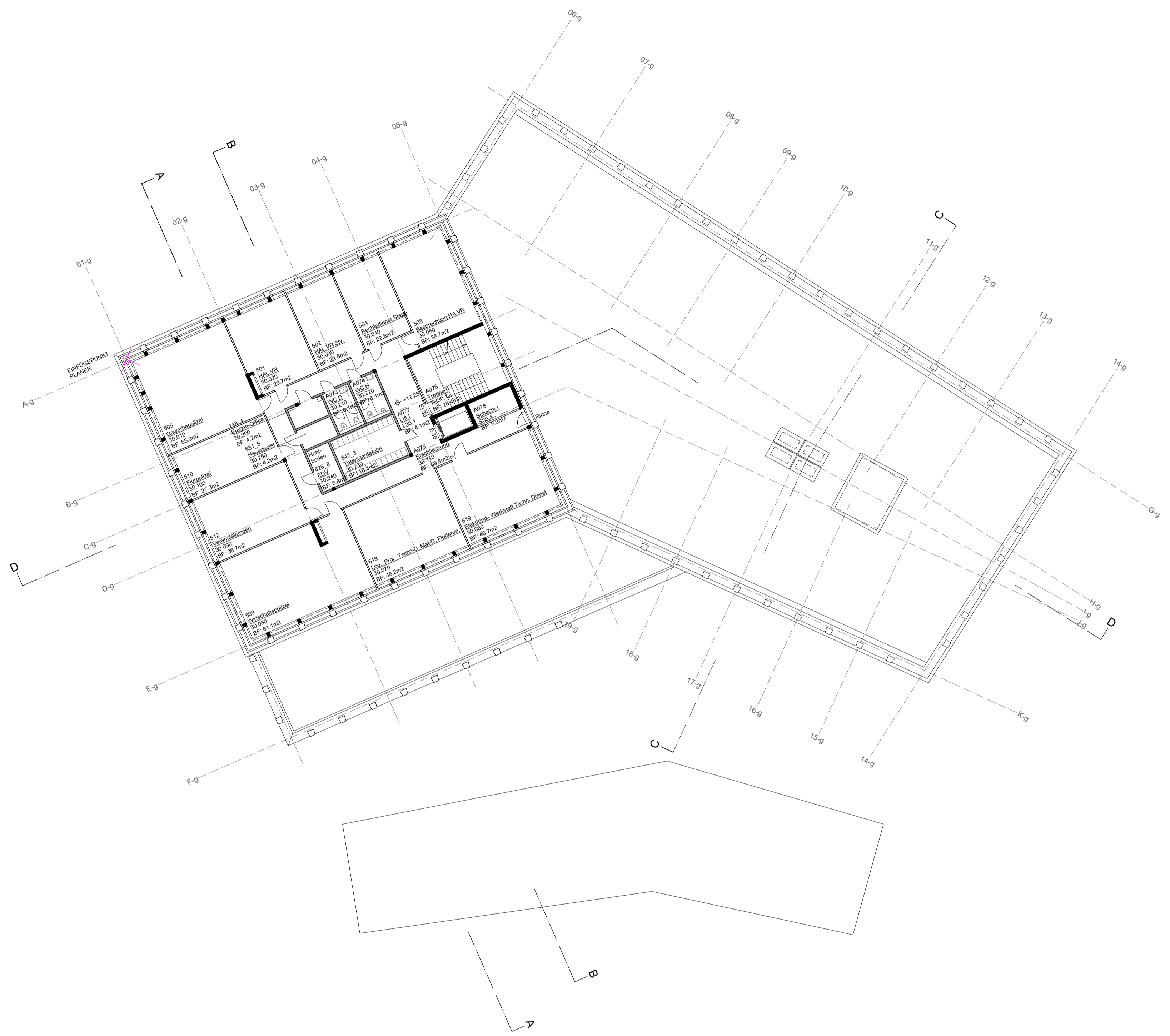
Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M. 0 1 5m 10m

NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

<p>Projektleitung Bauherr Amt für Städtebau - Bau 1 Pionierstrasse 7 8403 Winterthur T 052 267 68 50 F 052 267 62 89</p>	<p>Architekt Oliv Brunner Volk Architekten GmbH Limmatstrasse 291 8005 Zürich T 044 405 99 00 E mail@olivbrunnervolk.ch</p>
	
<p>Baumanagement GMS Partner AG Postfach 177 8058 Zürich T 043 816 50 38</p>	





Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	EH	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	EH	Anpassung Wände gemäss Schallschutzvorgaben; Treppe I
03 / 15.10.2015	EH	Raumnummern, -bezeichnungen

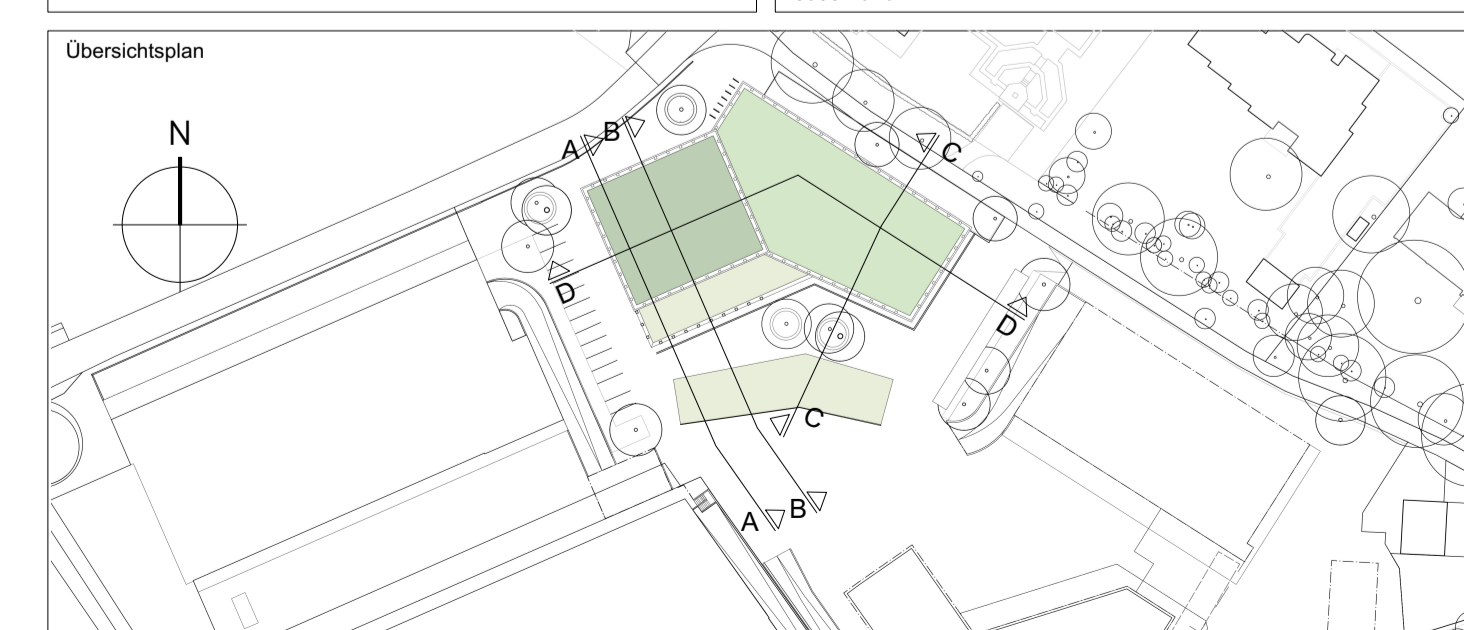
Ort/ Datum :

Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M. 0 1 5m 10m

NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

Projektleitung Bauherr Amt für Städtebau - Bau 1 Pionierstrasse 7 8403 Winterthur T 052 267 68 50 F 052 267 62 89	Architekt Oliv Brunner Volk Architekten GmbH Limmatstrasse 291 8005 Zürich T 044 405 99 00 E mail@olivbrunnervolk.ch
Stadt Winterthur 	Baumanagement GMS Partner AG Postfach 177 8058 Zürich T 043 816 50 38





Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	EH	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	EH	Anpassung Wände gemäss Schallschutzvorgaben; Treppe I
03 / 15.10.2015	EH	Raumnummern, -bezeichnungen; 40.210 WC D zu WC IV

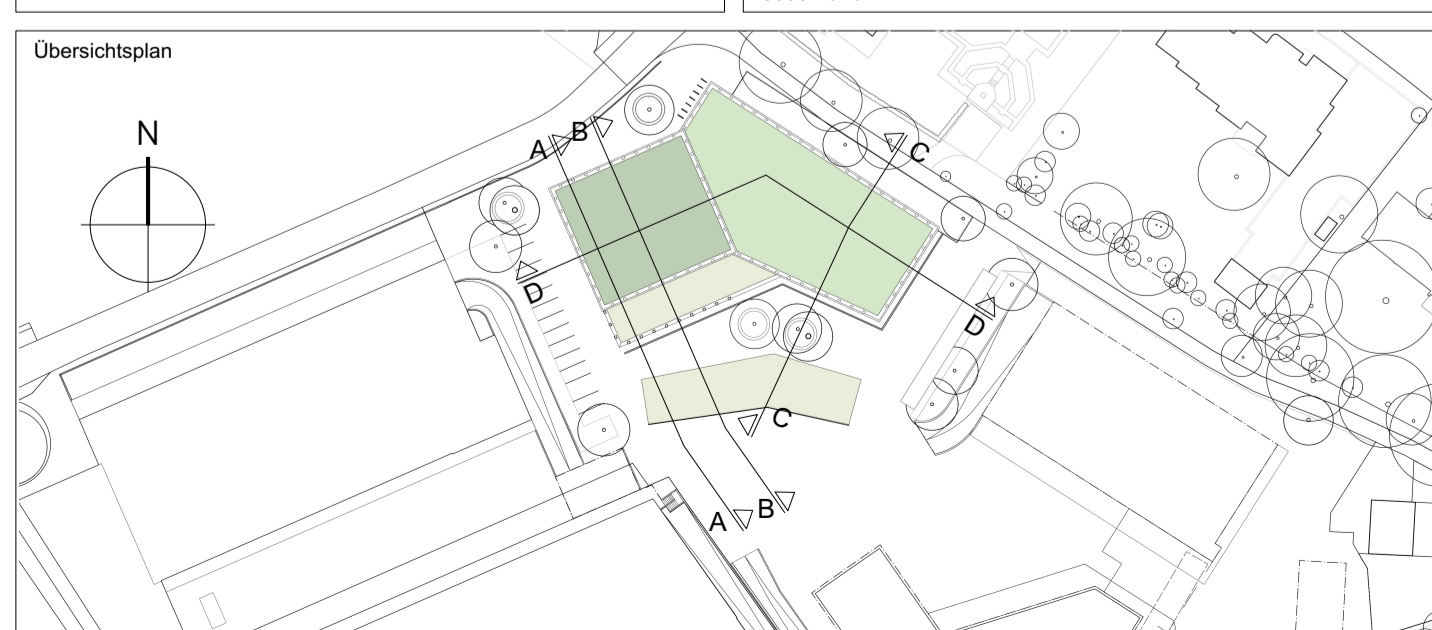
Ort/ Datum :

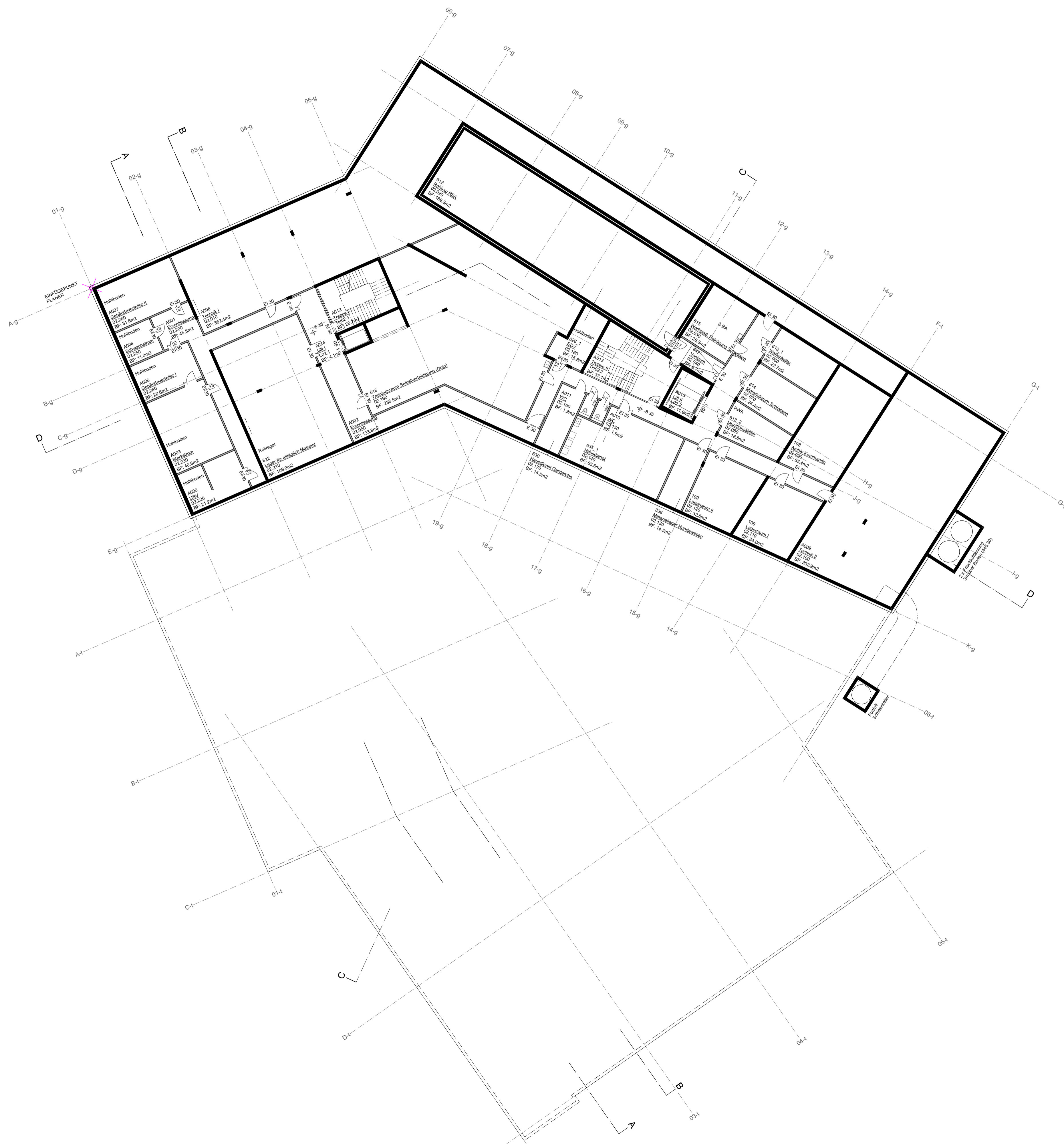
Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M. 0 1 5m 10m

NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

<p>Projektleitung Bauherr Amt für Städtebau - Bau 1 Pionierstrasse 7 8403 Winterthur T 052 267 68 50 F 052 267 62 89</p>	<p>Architekt Oliv Brunner Volk Architekten GmbH Limmatstrasse 291 8005 Zürich T 044 405 99 00 E mail@olivbrunnervolk.ch</p>
	
<p>Baumanagement GMS Partner AG Postfach 177 8058 Zürich T 043 816 50 38</p>	





Index / Datum	Gezeichnet	Änderungen
01 / 16.07.2015	EH	Tragwerk; Raumverschiebungen; Steigzonen
02 / 03.09.2015	EH	Schacht II; Abfangung über Dojo; Anpassung Wände gemäss Schallschutzvorgaben; Kotierung; Treppe I
03 / 15.10.2015	EH	Raumnummern, -bezeichnungen; Anpassung Brandschutz

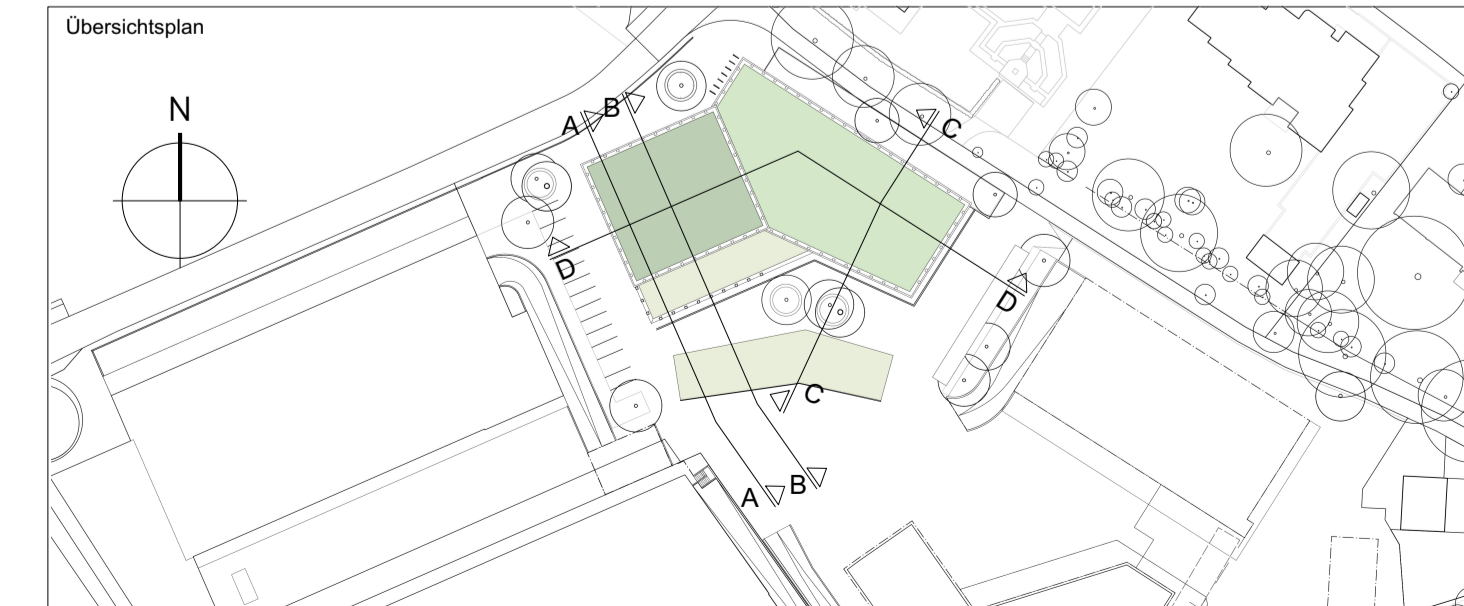
Ort/ Datum :

Genehmigt :

±0.00 = OK FB EG = +444.80 m ü.M. 0 1 5m 10m

NEUES POLIZEIGEBÄUDE WINTERTHUR

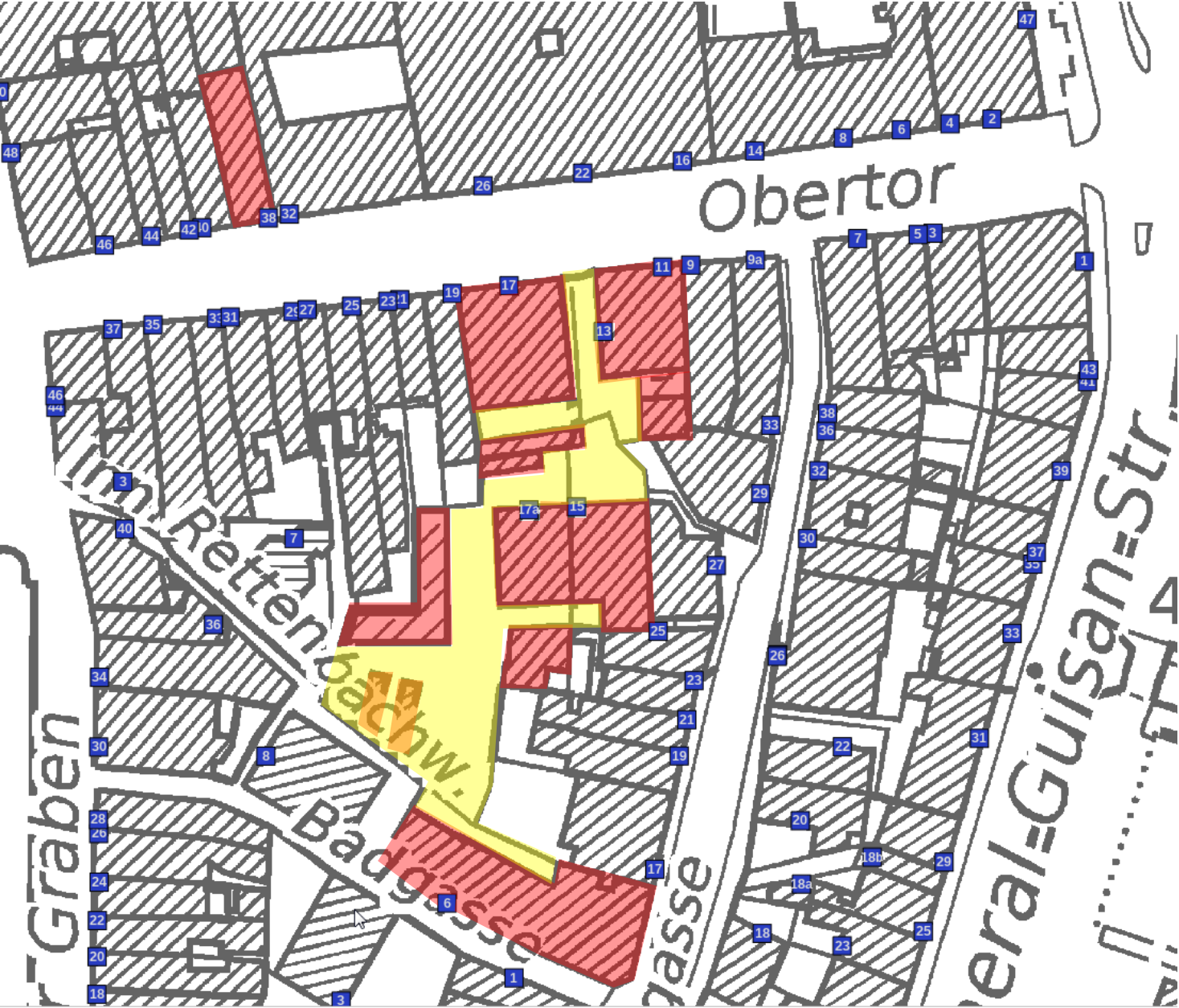
<p>Projektleitung Bauherr Amt für Städtebau - Bau 1 Pionierstrasse 7 8403 Winterthur</p>	<p>T 052 267 68 50 F 052 267 62 89</p>	<p>Architekt Oliv Brunner Volk Architekten GmbH Limmatstrasse 291 8005 Zürich</p> <p>T 044 405 99 00 E mail@olivbrunnervolk.ch</p>
<p>Stadt Winterthur </p>		<p>Baumanagement GMS Partner AG Postfach 177 8058 Zürich</p> <p>T 043 816 50 38</p>







Situation der genutzten Gebäude der Stadtpolizei Winterthur am Obertor



Neues Polizeigebäude Winterthur

Ergänzungen zur Weisung an den GGR

18.04.2016

Gebäudekennzahlen mit Gebäudekosten BKP 2

Volumen nach SIA 416	Fr.55'488'000	58'167m ³	953.94 Fr./m ³
Geschossfläche SIA 416	Fr.55'488'000	13'478m ²	4'116.93 Fr./m ²

Energiekennzahlen

Heizwärmebedarf, Primäranforderung Gebäudehülle nach SIA380/1:	19.2 kWh/m ² (a)
Strombedarf, Lüften und Kühlen nach SIA380/4:	36.9 kWh/m ² (a)