



Im Sommer 2017 spielen sich die Bauarbeiten noch tief im Untergrund ab.



Im Januar 2018 ist am Rand der Baugrube vom PJZ noch nichts zu sehen. Im Hintergrund der Prime Tower.

Im Frühjahr 2018 ist das Kranballett in vollem Gange.



Im Sommer 2019 zeichnen sich die Konturen der künftigen Büroräume ab.



Mustergültige Zusammenarbeit

Fast fünf Jahre dauerte die Bauzeit des PJZ. Bis zu 800 Personen waren gleichzeitig vor Ort. Dies bedingte eine straffe Organisation und gegenseitiges Vertrauen.

Text:
Manuel Pestalozzi

Das Polizei- und Justizzentrum ist eine befestigte Stadt, die unterschiedlichen Bedürfnissen dienen und diese miteinander vereinen muss. Diese Diversität innerhalb des grossen Hauses prägte auch die Bauphase. Dabei mussten substanzielle Änderungen berücksichtigt und der Bau dennoch termingerecht abgeschlossen werden – unter Respektierung des robusten architektonischen Konzepts, das mehr als zehn Jahre früher entstanden war.

Geleitet wurde die Realisierungsphase von einem Dreigestirn: der Kanton Zürich als Bauherr, das Architekturbüro Theo Hotz Partner als Generalplaner und das Generalunternehmen HRS. Gemeinsam sorgten sie dafür, dass der Bau nie aus dem Ruder lief und kein babylonisches Chaos ausbrach. Und es galten – aufgrund der speziellen Bauaufgabe – besondere Sicherheitsmassnahmen und eine strenge Zugangskontrolle zur Baustelle.

Als Bauherr stand der Kanton Zürich an der Spitze des Realisierungsteams. Ende 2012, Jahre vor der Grundsteinlegung, wurde Hans-Rudolf Blöchliger als Projektleger bestimmt. Der Bauingenieur und Betriebsökonom war direkt dem Regierungsrat verantwortlich und hatte bei Entscheidungskonflikten das letzte Wort. Innerhalb des Hochbauamts schuf die kantonale Baudirektion das achtköpfige «Team PJZ» mit Architekten, Baufachleuten und Technikspezialisten sowie dem Architekten Bruno Schulthess als bauherrenseitigem Gesamtprojektleiter. Das Team musste die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer unter einen Hut bringen. 2017, in einer frühen Realisierungsphase, bestimmte man Michael Wirth als «Chef Betrieb PJZ». Er ist Hauptmann der Kantonspolizei, jener Institution, die das PJZ am intensivsten und rund um die Uhr nutzt. Die Kantonspolizei ist als primus inter pares zuständig für den Gesamtbetrieb und konnte schon während dem Bau immer mitreden.

Als Generalplaner mit mehr als zwanzig Subplanern verantwortete das Büro Theo Hotz Partner als zweite Instanz in der Führungsstruktur die Arbeiten bis zur Übergabe der Gebäude an die Nutzerinnen und Nutzer. Stefan Adler und Robert Surbeck, Partner im Architekturbüro, sowie Ronny Ott und Stefan Henfler als Gesamtprojektleiter führten das Generalplanungsteam durch die Projektierung und die ganze Bauphase. Zum Generalplanerteam gehörten auch die Spezialisten, die die vereinbarten Standards überwachten: die Umweltverträglichkeit, die Vorgaben des Minergie-Labels oder die Mängelbehebung.

Ab 2017 machte HRS das organisatorische Dreigestirn komplett. Nicht zuletzt dank des günstigsten Angebots konnte sich das Generalunternehmen im Ausschreibungsverfahren gegen zwei Mitbewerber durchsetzen. HRS verantwortete die Realisierung, den geordneten Baubetrieb und die Einhaltung der Kosten. Als Gesamtprojektleiter wurde Ralph Grund eingesetzt. Dieser lobt die Bauherrschaft: «Die Zusammenarbeit mit dem Kanton war ausgezeichnet. Es gab keine externe Bauherrenvertretung. Die direkten Kontakte schätzten wir sehr.»

Alle diese Personen begleiteten das Projekt durch die Realisierungsphase. Dies gab der Führung über die Jahre eine personelle Kontinuität, die für das gegenseitige Vertrauen wichtig war. «Dank der integralen Zusammenarbeit des Generalplanerteams mit der GU-seitigen Fachbauleitung sowie der rechtzeitigen Miteinbindung der ausführenden Unternehmer konnten viele Schnittstellen vermieden werden», sagt Ralph Grund rückblickend. So konnte man Probleme rechtzeitig erkennen und lösen.

Noch während der Realisierungszeit wurden Änderungen beschlossen, die den Beteiligten manchmal Schweissperlen auf die Stirn trieben. Doch die Planung war so ausgerichtet, dass man auf Anpassungen, Detaillierungen oder Zusätze flexibel reagieren konnte. Dabei galt eine hohe Qualitätskultur, etwa die zwingenden Prüfverfahren, aber auch das bewusst kultivierte gegenseitige Vertrauen. «Die partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit der Parteien Hochbauamt, Nutzervertreterinnen, Generalplaner und Generalunternehmer war sicher einer der Schlüsselfaktoren für den Erfolg des PJZ-Projekts», meint Stefan Adler.

Zum fixen Sitzungsrythmus gehörten auch «Eskalationssitzungen», ein besonderes Tool, das HRS bei Grossbaustellen einsetzt: «Da sitzen nur die Eigentümer von HRS und der Kunde am Tisch, allenfalls noch der Gesamtprojektleiter», erklärt Ralph Grund. In dieser intimen Runde können schwierige, «hinaufdelegierte» Konflikte ausdiskutiert werden.

Kurze Entscheidungswege

Die HRS-Eigentümer suchen in der Bauphase jeweils den Kontakt mit dem Auftraggeber. «Die Handschlagmentalität ist eine Spezialität unserer Firma», stellt Grund fest. Die kurzen Entscheidungswege und das Vertrauensverhältnis waren nach Grunds Überzeugung essenziell für die Einhaltung des Übergabetermins.

«Nach unten» wurde die Kommunikation nicht immer gleich positiv gesehen. So monierte ein Unternehmen, dass die Planungsvorläufe gelegentlich sehr kurz waren. Bei einem Vorhaben dieser Dimension sei das wohl unvermeidlich, relativieren die Verantwortlichen.

Die Realisierung des PJZ war reich an ungewöhnlichen Ereignissen. Sie begann 2013 mit dem Rückbau des Güterbahnhofs und der Altlastensanierung. Einige «Zähne» des alten Güterbahnhofs blieben zuerst noch stehen und dienten als Managementzentrum, in dem auch Musterräume des Neubaus eingerichtet werden konnten. Aushub, der nicht kontaminiert war, wurde zwischen der PJZ-Baustelle und der Hardbrücke für die spätere Verwendung zwischengelagert. Ein massgeblicher Teil der Baumaterialien – insbesondere die Rohstoffe für den gleich neben der Baustelle produzierten Beton – wurde per Bahn über die verbliebenen Schienen angeliefert. Dafür brauchte es aus Bern eine Konzession für ein paar Meter Privatbahn auf kantonalem Grund. «Der Bahnanteil an den transportierten Mengen erreichte knapp 70 Prozent», sagt Bruno Schulthess. Die Anlieferung über die Schiene sparte rund 45 700 Lastwagenfahrten mit 1,44 Millionen Kilometern, wie im Bericht der Umweltbaubegleitung nachzulesen ist.

Änderungen zeitgerecht umgesetzt

Substanzielle Änderungen in der Bauphase waren der technischen Entwicklung, neuen Regelwerken und dem Verdichtungsdruck geschuldet. Aber auch der zentrale Einvernahmebereich, die Konzentration des Forensischen Instituts und die Verlegung des Personalrestaurants in den grossen Innenhof sowie der Gefängnistrakt erforderten grosse Anpassungen, sodass der Rohbau eines Gebäudeteils in Rückstand geriet – ein Rückstand, den man jedoch wieder aufholen konnte. Der Entscheid, aus Sicherheitsgründen Kupfer- und keine Glasfaserleitungen für die Kommunikation zu verwenden, hatte weitreichende Folgen bei der Dimensionierung von Steigschächten und Wandöffnungen. Schliesslich beeinflusste die Corona-Epidemie die Schlussphase der Arbeiten und führte zu verzögerten Lieferungen von Fassadenteilen. Doch unter dem Strich lief alles nach Plan. ●



Ralph Grund, Gesamtprojektleiter PJZ, HRS Real Estate

Ralph Grund übernahm im Jahr 2017, mit 52 Jahren und fast zwei Jahrzehnten Erfahrung in der Firma, als Gesamtprojektleiter seitens HRS Real Estate das PJZ. Im Schnitt führte er ein Team von 25 Personen. «Ich bin stolz, dass wir gemeinsam ein so komplexes Gebäude realisieren konnten», sagt er mit Blick auf den guten Zusammenhalt im Team. Während der ganzen Zeit gab es nur einen einzigen Abgang. Ralph Grund ist Wirtschaftsingenieur FH und Tiefbautechniker TS und seit dem Jahr 2000 bei HRS. Als Generalunternehmerin übernahm HRS die ganze Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie. Das Aussergewöhnliche an diesem Bau war nicht das Volumen an sich, doch aus einer Reihe von Gründen war das PJZ kein

«Business as usual»: «Wir haben noch nie Schiessanlagen zusammen mit einer Turnhalle gebaut», sagt Ralph Grund. Gerade die Schiessanlagen boten besondere Herausforderungen, durften sie doch den Betrieb in den Büros und den hochsensiblen Labors der Forensik nicht stören. Anspruchsvoll war auch das Gefängnis mit seinen hohen Anforderungen, aber auch deshalb, weil die Beteiligten nicht im Detail über das Betriebskonzept informiert werden durften. Aussergewöhnlich war zudem das Arbeiten im Blick der Öffentlichkeit: «Von der Hardbrücke her konnte jede und jeder zuschauen», so Ralph Grund und windet allen beteiligten Unternehmen ein Kränzchen. Und eine weitere wichtige und erfreuliche Tatsache: Der Bau ging unfallfrei über die Bühne.

Mitarbeitende der internen Organisationseinheiten

- Kantonspolizei Zürich: 1400
- Staatsanwaltschaft Kanton Zürich: 200
- Gefängnis Zürich West (241 Plätze): 150
- IT (JI / Digital Solutions, FD / AFI): 60
- Zürcher Polizeischule: (bis zu 200 Aspirantinnen und Aspiranten) 10
- Forensisches Institut Zürich: 165
- Zwangsmassnahmengericht: 25
- Total: 2010

Energie

Bereits in der Planungsphase wurde das PJZ mit dem Label Minergie-Eco zertifiziert. Um den Energie-, Wärme- und Kältebedarf zu decken, wird vorwiegend regenerative Umweltenergie genutzt. Zur Ressourcenschonung tragen bei:

- Photovoltaikanlage auf dem Dach mit rund 350 kW-Peak
- Vier Abwärme- / Grundwasserwärmepumpen mit einer Wärmeleistung von bis zu 4000 kW
- Nutzung der Abwärme des Rechenzentrums und der EDV-Räume
- Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen
- Vier Rückkühlwerke für «Freecooling» (Kühlenergie aus der Aussenluft)

Zusätzlich sind die Innenhöfe, das Dach und die provisorische Ostfassade begrünt.

Polizei- und Justizzentrum des Kantons Zürich

Güterstrasse 33
 Bauherrenvertretung und Gesamtleitung: Hochbauamt Kanton Zürich
 Architekt und Generalplaner: Theo Hotz Partner Architekten, Zürich
 Generalunternehmer: HRS Real Estate, Zürich
 Bauphysik Hoch- und Tiefbau: Basler & Hofmann, Zürich
 Haustechnik: HLKKS, GA, Fachkoordination PZM, Zürich
 Elektrotechnik und Beleuchtung: Hefti Hess Martignoni, Aarau und Zürich
 Landschaftsarchitekt: Krebs und Herde, Winterthur
 Kosten und Qualitätssicherung: Takt Baumanagement, Zürich
 Brandschutz: Amstein + Walthert, Zürich
 Sicherheit: Amstein + Walthert
 Sicherheit, Buchs
 Bauphysik und Akustik: Kopitsis Bauphysik, Wohlen
 Fassade: Mebatech, Baden
 Signalistik: WBG, Zürich
 Gastronomie: Planbar, Zürich
 Verkehr: Basler & Hofmann, Zürich
 Hochwasser: Basler & Hofmann, Esslingen
 Bauökologie: Lemon Consult, Zürich
 Labor: ARO Plan, Oberägeri
 Aufzüge: HR. Wehrle Projektmanagement, Schachen bei Herisau
 Qualitätssicherung Natursteinfassade: Materialtechnik am Bau, Schinznach-Dorf
 Kosten: Fr. 568,6 Mio. (inkl. Erwerb Grundstück PJZ), Fr. 191,3 Mio. für gebundene Ausgaben.