

6009**Botschaft**

des

**Bundesrates an die Bundesversammlung über den Bau
des Dienstgebäudes «Sihlhof» in Zürich**

(Vom 23. Februar 1951)

Herr Präsident!

Hochgeehrte Herren!

In Zürich soll neben der Sihlpost ein Dienstgebäude für die Post und die SBB erstellt werden. Das Bedürfnis nach einem neuen Dienstgebäude ist der intensiven Verkehrsentwicklung auf dem Platze Zürich zuzuschreiben.

Die Sihlpost Zürich, das grösste Postamt der Schweiz, wurde im Jahre 1930 in Betrieb genommen. Man glaubte damals, annehmen zu dürfen, dass diese grosszügig und modern eingerichtete Anlage auch bei ständig zunehmendem Verkehr auf lange Zeit genügen würde. Der Postverkehr in der Stadt Zürich hat aber seither derart zugenommen, dass die Betriebsräume der Sihlpost schon seit längerer Zeit nicht mehr ausreichen. Die über Erwarten starke Steigerung des Postbetriebes ist einerseits auf den beträchtlichen Bevölkerungszuwachs zurückzuführen — seit 1930 ist die Einwohnerzahl im heutigen Stadtgebiet von rund 290 000 auf 386 000 angewachsen — andererseits auf die in Zürich immer stärker in Erscheinung tretende Konzentration von Industrie-, Handels- und Gewerbebetrieben. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ausser dem eigentlichen städtischen Postverkehr, der sich in diesem Amt abwickelt, noch ein Teil des schweizerischen Postfernverkehrs in den Anlagen der Sihlpost umgeleitet werden muss.

Um sich einigermassen ein Bild darüber zu machen, welchen Umfang der Betrieb in der Sihlpost angenommen hat, genügt es, darauf hinzuweisen, dass täglich rund 10 000 Personen sich zu dieser Poststelle begeben und dass es zur Bewältigung des Verkehrs der verschiedenen, im Sihlpostgebäude befindlichen Ämter, nämlich Annahmamt, Bahnpostamt, Briefversand, Briefausgabe, Paketausgabe, Eilzustelldienst und Zeitungsamt eines Bestandes von über 1200 Personen bedarf.

Auf Grund früherer Erfahrungen ist damit zu rechnen, dass der Verkehr in der Sihlpost, auch bei allfällig nachlassendem Geschäftsgang, weiterhin zunehmen wird. Es versteht sich, dass eine reibungslose und rationelle Abwicklung dieses gewaltigen Verkehrs nur dann möglich ist, wenn hierfür genügend grosse Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Platzverhältnisse konnten anfangs 1949 in den oberen Stockwerken dadurch etwas gebessert werden, dass man die Bureaux der Kreisdirektion aus der Sihlpost in den Claridenhof verlegte. Ungelöst blieb aber das Problem der Erweiterung der Erdgeschossräume. Es zeigt sich je länger je mehr, dass einfach nicht mehr genügend Platz vorhanden ist, um allen jenen Dienstzweigen, die aus betrieblichen Gründen auf die Erdgeschosse lokale angewiesen sind, die für eine fliessende Dienstabwicklung unbedingt erforderlichen Arbeitsräume zur Verfügung zu stellen. Es bleibt unter diesen Umständen nichts anderes übrig als einzelne Zweige aus dem Sihlpostgebäude weg zu verlegen.

Nach eingehenden Studien der Postbetriebsorgane kommt für eine Verlegung in erster Linie das Annahmeamt in Betracht. Dieser Dienst muss natürlich in unmittelbarer Nähe der Sihlpost eingerichtet und mit dieser unterirdisch verbunden werden, da er mit den am alten Standort verbleibenden Dienstzweigen betrieblich eng zusammenhängt. Für den zu verlegenden Betriebszweig wird eine Erdgeschossfläche von rund 800 m² benötigt.

Ausserdem bedarf es im Untergeschoss des nötigen Platzes für die Einrichtung der Garderoben, Toiletten und Veloremisen sowie weiterer Nebenlokale und schliesslich ist vorgesehen, die gegenwärtig im Untergeschoss des Sihlpostgebäudes befindliche Personaldienstküche in das neue Sihlhofgebäude zu verlegen. Dessen obere Stockwerke stünden andern Verwaltungen zur Verfügung.

Im Sihlhof bietet sich in allernächster Nähe der Sihlpost und des Bahnhofes eine günstige Gelegenheit, die Verhältnisse zu sanieren. Von der Kreispostdirektion Zürich wurde schon vor Jahren der Erwerb der benachbarten Liegenschaften vorgeschlagen, die durch die Militär-, Kasernen- und Lagerstrasse sowie durch die Reitergasse begrenzt werden.

Die Verkehrszunahme hat auch bei der Kreisdirektion Zürich der Bundesbahnen zu einer erheblichen Raumnot geführt. Der Platzmangel konnte teilweise und vorübergehend dadurch gemildert werden, dass man einzelne Dienste in den Bahnhof Enge verlegte. In der Hauptsache war jedoch die Unterbringung des Personals der SBB nur möglich, weil Archivräume zur Einrichtung von Bureaux verwendet wurden, was für die Unterbringung des Aktenmaterials zu sehr prekären Verhältnissen führte. Auch im Aufnahmegebäude des Bahnhofes Zürich herrscht erhebliche Raumnot, die zu Unzukömmlichkeiten führte. Es besteht auch keine Möglichkeit, die Verhältnisse durch geeignete Mieträume zu verbessern. Der Personalbestand der Kreisdirektion III der SBB hat sich von 229 Einheiten im Jahre 1930 auf 396 Ende 1950 erhöht. Auch bei sparsamster Geschäftsführung kann in absehbarer Zeit nicht mit einer Reduktion des Personalbestandes gerechnet werden. Die verfügbare

Bureaufläche betrug 1930 2880 m², während sie heute einschliesslich der Ersatzräume im Bahnhof Zürich-Enge 3284 m² beträgt. Sie sollte unbedingt auf 4200 m² gebracht werden. Man hat sich auch bei dieser Berechnung möglicher Zurückhaltung beflissen.

Die Unterbringung eines Teiles der Kreisdirektion III im neuen Dienstgebäude Sihlfhof würde gestatten, gewisse heute dezentralisierte Bureaux zusammenzulegen. Die SBB beansprucht deshalb im neuen Dienstgebäude Sihlfhof rund 1350 m² Bureaufläche. Ausserdem sollten für Archivräume der Betriebsabteilung 160 m² im Keller des Neubaus vorgesehen werden.

Die Postverwaltung stellte der Zollverwaltung grössere Räume der Sihlpost zur Verfügung, als die Kreispostdirektion nach dem Claridenhof disloziert wurde. Die Oberzolldirektion macht geltend, dass die Lokale des Postzollamtes im Sihlpostgebäude trotzdem nicht mehr genügen. Dort sollte auch die Edelmetallkontrolle als Teil des Postzollamtes untergebracht werden. Auch erweist es sich als sehr nachteilig, dass die im Güterbahnhof Zürich befindlichen Bureaux des Zollfahndungsdienstes allzusehr ausserhalb des Stadtzentrums liegen. Für die Untersuchungsbeamten gehen gegenwärtig wöchentlich acht Arbeitsstunden wegen des weiten Weges verloren. Insgesamt ergibt sich für die Zollverwaltung ein zusätzlicher Raumbedarf von 1000 m².

Das Bedürfnis nach einem Dienstgebäude des Bundes in der Nähe des Sihlpostgebäudes war schon vor mehreren Jahren fühlbar. Im Herbst 1948 sicherte sich ein Unternehmerkonsortium, bestehend aus der Frohalp AG. und den Firmen Heinrich Hatt-Haller AG. und Conrad Bollins Erben AG. eine Option für zwei der Firma Bürke & Co. gehörende Liegenschaften im Ausmass von 1644 m². Es gelang ihm, die Verhandlungen mit den andern Liegenschaftsbesitzern so zu fördern, dass das für den Bau eines neuen Dienstgebäudes erforderliche Terrain grösstenteils reserviert wurde. Das Unternehmerkonsortium trat sowohl mit der PTT, als der Zoll- und SBB-Verwaltung in Verbindung. Keine der genannten Verwaltungen konnte sich aber entschliessen, ein solches Gebäude selbst zu erstellen, weil jede nur einen Teil davon benötigt. So kam schliesslich der Gedanke auf, die Finanzverwaltung solle für alle interessierten Verwaltungen gemeinsam handeln.

Lage und Beschaffenheit des in Frage stehenden Baugeländes sind in Würdigung aller Umstände als einzigartig zu bezeichnen. Der Preis von rund 1200 Franken je Quadratmeter des zumeist überbauten Bodens erscheint für Baugebiet um den Bahnhof Zürich vorteilhaft. Die auf Grund der devisierten Baukosten errechneten Mietzinse von etwa 62 Franken für Büroräume und 110 Franken im Parterre (Dienststräume) je Quadratmeter Nutzfläche gelten in der beschriebenen Lage Zürichs als angemessen.

Die erwähnte Option lief am 10. November 1948 ab. Angesichts des schon damals voraussehbaren minimalen Kostenaufwandes von etwa 5 Millionen Franken für ein Bürohaus einschliesslich Landerwerb erwog das Finanz- und Zolldepartement ernstlich, ob die Möglichkeit, den Baugrund zu

kaufen, nicht preisgegeben werden müsse. Wenn sich die Vorverhandlungen aber zerschlagen hätten, so hätte der Bund später wahrscheinlich für diese Grundstücke einen noch höheren Preis bewilligen müssen, wenn er sie überhaupt noch erhalten hätte. Die erwähnte Option erlangte das Unternehmerkonsortium nur, weil es einigen Eigentümern andere Liegenschaften mit Wirtschaftsbetrieben zum Tausch anbieten konnte. Im Enteignungsverfahren wären die Grundstücke bestimmt teurer zu stehen gekommen.

Das Finanz- und Zolldepartement wollte sich nicht dem Vorwurf aussetzen, diese einzige und einmalige Gelegenheit zur Sicherung des Platzes für die unumgängliche Erweiterung der Sihlpost verpasst zu haben. Andererseits musste das Mitspracherecht der eidgenössischen Räte und ihre Freiheit der Wahl zwischen Miete und Eigenbau gewahrt werden. Weil aber Eile nottat, drängte sich eine Zwischenlösung auf. Wir ermächtigten deshalb das Finanz- und Zolldepartement schon im November 1948, der Frohalp AG. Zürich mitzuteilen, dass der Bund entweder das Gebäude mieten oder das Land zur Überbauung in Regie kaufen werde, wenn die Bundesversammlung den erforderlichen Kredit bewillige.

Dadurch war das Unternehmerkonsortium für die weitere Verfolgung des Bauvorhabens gedeckt und konnte rasch handeln.

Die Frohalp AG. Zürich erwarb zunächst Mitte Januar 1949 von den Grundeigentümern Ernst Maurer und den Gebrüdern Seiter zwei Kaufrechte für Liegenschaften im Ausmasse von zusammen 579,3 m², die einen Teil der Grundfläche des projektierten Dienstgebäudes bilden sollen. Diese Kaufrechte wurden zugunsten der Frohalp AG. begründet, sind jedoch übertragbar. Am 28. Januar 1949 schloss die Frohalp AG. ferner einen Kaufvertrag mit Herrn Gustav Adolf Bürke ab, durch den sie zwei überbaute Grundstücke im Gesamtausmasse von 1644,4 m², also den grössten Teil des Bauareals erstand. Der Kaufpreis wurde durch Aufnahme einer Bundeshypothek aufgebracht.

Im Kaufvertrag musste sich die Frohalp AG. verpflichten, dafür zu sorgen, dass der Firma Bürke & Co. im anstossenden Neubau der Aktiengesellschaft Wieding zusammenhängende Bureaux in einem Stockwerk mit einer nutzbaren Fläche von insgesamt 300 m² mietweise zur Verfügung gestellt werden. Diese Klausel hat praktisch zur Folge, dass mit dem Bau des Dienstgebäudes erst dann begonnen werden kann, wenn der Neubau der Aktiengesellschaft Wieding an der Kasernenstrasse, worin der Verkäufer Ersatzlokale gemietet hat, fertiggestellt sein wird. Dadurch war der Aufschub des Kreditbewilligungsverfahrens gerechtfertigt. Mit der Vorlage des Kreditbegehrens musste auch zugewartet werden, bis die Landerwerbskosten abgeschätzt werden konnten.

Die Frohalp AG. Zürich übte 1950 die erwähnten Kaufrechte aus. Im Juli 1950 wurden vereinbarungsgemäss von den frühern Grundstücken des Herrn Gustav Adolf Bürke, im Ausmass von 1644,4 m², rund 690 m² der Aktien-

gesellschaft Wieding als Eigentümerin des Nachbargrundstückes zur Erstellung eines Geschäftshauses an der Kasernenstrasse und Lagerstrasse zum Selbstkostenpreis abgetreten.

Für das Ausmass und die Ausgestaltung des Bauprojektes war die Entscheidung der Frage, ob die Parzelle Kataster Nr. 229, Reitergasse 16 (Hotel Speer), im Eigentum von Frau Witwe G. Meierhofer, als Bauerrain in das Bauvorhaben einbezogen werden könne, von grosser Wichtigkeit und blieb lange unabgeklärt. Nach langwierigen Verhandlungen konnte die Frohalp AG. endlich im Januar 1951 auch dieses Grundstück käuflich zu angemessenem Preise an sich ziehen. Dieser Landerwerb und die entsprechend grössere Dimensionierung des «Sihlhofes» kann daher jetzt in die Kreditvorlage einbezogen werden. Heute darf als feststehend betrachtet werden, dass die Beschaffung des Bauareals eine Gesamtausgabe von rund 2 100 000 Franken erfordert.

Die Finanzverwaltung hat nach Fühlungnahme mit den beteiligten Verwaltungen der Frohalp AG. mitgeteilt, dass der Bundesrat den eidgenössischen Räten die Ausführung des Bauvorhabens in Regie beantragen werde. Auf diese Zusicherung hin hat das Unternehmerkonsortium zur weiteren Vorbereitung des Bauprojektes unter anderem folgende weitere Rechtsgeschäfte abgeschlossen:

- a. Rahmenvertrag mit der Aktiengesellschaft Wieding (Brauerei Hürli-mann) über die Erstellung eines gemeinsamen Treppenhauses für deren bereits begonnenen Neubau und das Dienstgebäude «Sihlhof»;
- b. Vereinbarung mit derselben Gesellschaft über den Abbruch der Gebäude, die auf dem der Aktiengesellschaft Wieding abgetretenen Grundstück standen und über den Baubeginn für den «Sihlhof».

Ferner führten dieselben Unternehmerfirmen die Vorverhandlungen mit den Baubehörden der Stadt Zürich, um von ihnen hinsichtlich des den öffentlichen Interessen dienenden Bauprojektes jedes mögliche Entgegenkommen zu erwirken.

Während der Zeit, da die Frohalp AG. die erforderlichen Grundstücke erwarb, suchte die als Koordinationsstelle der beteiligten Verwaltungen wirkende Direktion der eidgenössischen Bauten das Projekt technisch und architektonisch abzuklären. Die Frohalp AG. hatte bereits Vorstudien durch die Architektengemeinschaft Dr. Roland Rohn und Werner Stücheli in Zürich betreiben lassen. Das Ergebnis wurde dann im Einvernehmen mit der Direktion der eidgenössischen Bauten den neuen Bedürfnissen angepasst. Hierauf wurde von der genannten Architektengemeinschaft ein Vorprojekt ausgearbeitet und eine Kostenschätzung aufgestellt.

Die von den interessierten Verwaltungen geäusserten Wünsche hinsichtlich der Raumdisposition, der Höhe der Stockwerke, der erforderlichen Durchgänge und der technischen Verbindungen wurden berücksichtigt.

Das neue Dienstgebäude «Sihlhof» ist an der Lagerstrasse im Anschluss an das zurzeit im Bau befindliche Eckhaus Lagerstrasse/Kasernestrasse der Aktiengesellschaft Wieding projektiert. Diese Gesellschaft konnte erst nach

langen Verhandlungen dazu bewogen werden, ihr Geschäftshaus zuerst zu erstellen.

Die Grundstücke, auf denen der «Sihlhof» erstellt werden soll, gehören einstweilen noch der Frohalp AG.

Der geplante Neubau umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, fünf volle Obergeschosse und einen für Archivzwecke benützbaren Dachraum. Die Bauhöhe ist nach den kantonalen Bauvorschriften auf höchstens 20 m beschränkt. Den Baublock erschliessen zwei Treppenhäuser, nämlich das für den Sihlhof und den Eckbau der Aktiengesellschaft Wieding gemeinsame Treppenhaus und das andere, nur dem Sihlhof dienende, am Kopfende der Reitergasse. Das gemeinsame Treppenhaus enthält zwei gemeinschaftlich benützte und zwei ausschliesslich für den Sihlhof bestimmte Aufzüge.

Im Erdgeschoss soll ein Postamt (Annahmestelle) und ein Postmagazin untergebracht werden. Das Kellergeschoss, welches mittels einer breiten Unterführung unter der Lagerstrasse direkt mit der Sihlpost verbunden würde, soll ebenfalls ausschliesslich den Zwecken der eidgenössischen Verwaltungen (der PTT- und SBB-Verwaltung) dienen. Dieses Untergeschoss umschliesst Magazine der Post- und SBB-Verwaltung, den Karrenraum der Post, den Vorratskeller der Postküche, WC und Garderoberräume. Für einen Teil des Kellers ist eine verstärkte Konstruktion vorgesehen, so dass er von etwa 400 Personen als Luftschutzkeller benützt werden kann.

Von den Obergeschossen dürften voraussichtlich $2\frac{1}{2}$ Geschosse von der SBB und $1\frac{1}{2}$ Geschosse von der Post beansprucht werden. Das fünfte Obergeschoss kann die Wohlfahrtsräume (Speise- und Aufenthaltsräume sowie Ruhezimmer für Beamte, Küche mit Dependenzen) aufnehmen. Der Dachraum soll als Archiv eingerichtet werden.

Durch den Neubau «Sihlhof» werden bei einer vorausgesetzten Tiefe der Bureaux von 6,5 m, ohne Einrechnung der Gänge, Treppen, Aufzüge und WC-Anlagen, folgende Nutzflächen gewonnen:

Keller	1100 m ²
Unterführung	280 »
Erdgeschoss	700 »
1.-4. Obergeschoss à je 575 m ²	2800 »
5. Obergeschoss (Wohlfahrtsräume).	590 »
Benutzbare Archivfläche im Dachraum.	300 »
	<hr/>
	5270 m ²

Der entstehende rückwärtige Hofraum im Ausmasse von 330 m² kann durch eine Einfahrt als Einstellraum für Velos des Personals mit Kehrplatz ausgestaltet werden.

Nach der Ende Januar 1951 aufgestellten Kostenschätzung stellen sich die gesamten Ausgaben für Landerwerb, einschliesslich Handänderungskosten, Bau, gemeinsames Treppenhaus (samt Aufzügen) mit der Aktiengesellschaft

Wieding, Unterführung Sihlpost-Sihlhof, Einbau von Luftschutzkellern, Grundwasserisolierung, Spezialeinrichtungen für SBB und PTT, Umgebungsarbeiten, Beiträge an die Stadt Zürich und Unvorhergesehenes (also die gesamten Anlagekosten) auf 7 000 000 Franken zuzüglich Bauzinse von 250 000 Franken, zusammen auf 7 250 000 Franken.

Die grössten Positionen der Baukosten wurden auf Grund eines angenommenen Kubikmeterpreises von 186 Franken ermittelt. Dieser Ansatz stützt sich auf die gegenwärtig in Frage kommenden Einheitspreise von 119 bis 186 Franken für normale Geschäftsbauten, je nach Ausführung.

Es ist beabsichtigt, die Architektengemeinschaft Dr. R. Rohn und W. Stücheli auf Grund ihres Vorprojektes mit der Erstellung des Detailprojektes beauftragen zu lassen. Die Direktion der eidgenössischen Bauten behält sich vor, bei der Bearbeitung der Ausführungspläne zweckmässig erscheinende Änderungen anbringen zu lassen und einen detaillierten Kostenvoranschlag zu verlangen.

Gestützt auf die vorstehenden Darlegungen ersuchen wir Sie, den erforderlichen Kredit von 7 250 000 Franken für den Erwerb von Bauparzellen im Gesamtausmass von zirka 1800 m² an der Lagerstrasse und Reitergasse in Zürich sowie für die Erstellung eines neuen Dienstgebäudes der PTT- und SBB-Verwaltung zu bewilligen und den nachstehenden Entwurf zu einem entsprechenden Bundesbeschluss gutzuheissen.

Wir benützen den Anlass, Sie, Herr Präsident, hochgeehrte Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung zu versichern.

Bern, den 23. Februar 1951.

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Vizepräsident:

Kobelt

Der Vizekanzler:

Ch. Oser

(Entwurf)

Bundesbeschluss
über
den Bau des Dienstgebäudes «Sihlhof» in Zürich

Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 29. Februar 1951,
beschliesst:

Art. 1

Die von der Frohalp AG. Zürich mit verschiedenen Grundeigentümern abgeschlossenen Kaufverträge über Liegenschaften zwischen Lagerstrasse und Reitergasse in Zürich sowie die weitem vorbereitenden Massnahmen des Unternehmerkonsortiums, bestehend aus der Firma Frohalp AG. und der Firma Heinrich Hatt-Haller AG. sowie der Firma Conrad Bollins Erben AG. in Zürich, zur Errichtung des Dienstgebäudes «Sihlhof» werden gutgeheissen.

Art. 2

Der Erwerb eines Areals von ca. 1800 m² zwischen Lagerstrasse und Reitergasse in Zürich und die Erstellung des Dienstgebäudes «Sihlhof» im Gesamtkostenaufwand von 7 250 000 Franken werden bewilligt.

Art. 3

Dieser Beschluss tritt, als nicht allgemein verbindlicher Natur, sofort in Kraft.

Der Bundesrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Bau des Dienstgebäudes «Sihlhof» in Zürich (Vom 23. Februar 1951)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1951
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	09
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	6009
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	01.03.1951
Date	
Data	
Seite	660-667
Page	
Pagina	
Ref. No	10 037 366

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.