

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. September 2016

899. Universität Zürich, Zentrum, Instandsetzung Gebäude Hirschengraben 48

A. Ausgangslage

Das Haus am Hirschengraben 48 in Zürich – auch Villa «An der Halden» genannt – wurde 1891 erbaut. Die Liegenschaft ist im Inventar schützenswerter Objekte aufgeführt und seit 1975 im Eigentum des Kantons Zürich.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1979 bis 1981 mit dem Ziel, es möglichst im Originalzustand zu belassen, an die Anforderungen der Universität Zürich angepasst. Erd- und Obergeschoss wurden aufgrund der reichen Innenausstattung schonend instand gesetzt, Keller- und Dachgeschoss wurden ausgebaut.

B. Projekt

Das Gebäude soll ab Frühjahr 2017 Platz für eine breitere Nutzung der Universitätsleitung bieten. Neben zwei Sitzungszimmern und Nebenräumen für Technik, Reinigung und Lager sollen die Räumlichkeiten als Büros für die Prorektorate Geistes- und Sozialwissenschaften (GSW) sowie Medizin- und Naturwissenschaften (MNW) genutzt werden.

Da ein Grossteil der Bausubstanz noch gut erhalten ist, wurde eine sanfte Instandsetzung mit einzelnen Eingriffen geplant, die einen unterhaltsarmen Betrieb für die nächsten Jahre gewährleistet. Der repräsentative Charakter der ehemaligen Arbeits- und Wohnräume soll erhalten bleiben. Einzelne mit Linoleum oder PVC-Belägen überdeckte Parkett- und Terrassenbeläge werden instand gesetzt. Die bestehenden Malereien im Treppenhaus werden zum Teil restauriert. Der geschlossene Haupteingang wird wieder geöffnet.

Die Fenster des Gebäudes haben ihr Lebensende erreicht; sie werden gemäss den denkmalpflegerischen Auflagen ersetzt. Die Elektroinstallationen müssen an die heutigen Vorschriften angepasst werden, und die Treppenhausbeleuchtung wird ersetzt. Zudem werden die Sanitäreanlagen im Bereich der Nasszellen angepasst und die schadhafte Kanalisation instand gesetzt. Das Treppenhaus wird aus Brandschutzgründen im Erdgeschoss abgetrennt.

C. Finanzielles

Die Investitionen für die Instandsetzung des Gebäudes betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 7. März 2016 Fr. 1 920 000 (Stand Kostenvoranschlag Bauprojekt, Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$, Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 1. April 2015, Indexstand: 1053,20 Punkte, Basis 1939, einschliesslich 8% MWSt). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Gebundene Ausgaben in Franken	Neue Ausgaben in Franken	Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	27 000	12 000	39 000
2	Gebäude	1 241 000	415 000	1 656 000
4	Umgebung	39 000	0	39 000
5	Baunebenkosten	37 000	9 000	46 000
6	Reserve	112 000	28 000	140 000
Total		1 456 000	464 000	1 920 000

Für die geplanten Massnahmen sind eine neue Ausgabe von Fr. 464 000 (z. B. für die neue Schliessanlage und die Beleuchtung) sowie eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 456 000 für den Ersatz der Haustechnik und Fenster und verschiedener Instandsetzungsarbeiten gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b CRG durch den Regierungsrat zu bewilligen. In den Gesamtkosten von Fr. 1 920 000 sind die Projektierungskosten von Fr. 200 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 28. Mai 2015 enthalten. Diese Verfügung wird mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufgehoben. Die Finanzierung der Bauinvestitionen erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion.

Für das Vorhaben sind im Budgetjahr 2016 Fr. 700 000 eingestellt. Im KEF 2017–2020 sind für 2017 Fr. 800 000 eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 420 000 kann in der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, kompensiert werden.

Die für die Ausstattung, Möblierung und Betriebseinrichtung benötigten Mittel betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 370 000. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9600, Universität Zürich. Die für die Ausstattung benötigten Mittel sind durch die Universitätsleitung zu bewilligen.

Der Baubeginn ist für September 2016 geplant. Der Bezug soll im Mai 2017 erfolgen.

Tabelle 2: Termine

Planungsbeginn	Baubeginn	Fertigstellung
Juni 2015	Oktober 2016	Mai 2017

Tabelle 3: Investitionen

Jahr	2015	2016	2017
Investitionskosten in Franken	80 000	700 000	1 140 000

D. Kapitalfolgekosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie	Aktivierbarer Kostenanteil in Franken	Kosten- anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kalk. Zinsen in Franken	Abschrei- bungen in Franken	Total in Franken
Hochbauten Rohbau 1	283 749	14,8	120	2 128	2 365	4 493
Hochbauten Rohbau 2	400 086	20,8	40	3 001	10 002	13 003
Hochbauten Ausbau	855 942	44,6	30	6 420	28 531	34 951
Hochbauten Installationen	380 223	19,8	30	2 852	12 674	15 526
Total	1 920 000	100,0		14 401	53 572	67 973

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgaben von Fr. 1 920 000 betragen jährlich Fr. 67 973. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungszinssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 1,5% der Baukosten. Es fallen keine personellen Folgekosten an.

E. Bundesbeiträge

Aufgrund von Art. 18 des Universitätsförderungsgesetzes besteht kein Anspruch auf einen Investitionsbeitrag des Bundes.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung des Gebäudes Hirschengraben 48, Zürich, wird eine neue Ausgabe von Fr. 464 000 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 456 000, insgesamt Fr. 1 920 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Baukostenindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2015)

III. Der mit Verfügung der Bildungsdirektion vom 28. Mai 2015 bewilligte Projektierungskredit in Höhe von Fr. 200 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Bildungsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli