

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. November 2008

1777. Landheim Brüttisellen, Bassersdorf (Neubau Werkstattgebäude)

A. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 7. Februar 2008 ersucht das Landheim Brüttisellen, Bassersdorf-Baltenswil, im Namen der Trägerschaft Caspar-Appenzeller-Stiftung, um Genehmigung des Projektes für einen Werkstattneubau und um Zusicherung eines Staatsbeitrages.

Das Landheim Brüttisellen ist ein von der Bildungsdirektion und vom Bundesamt für Justiz anerkanntes Erziehungsheim für 32 schulentlassene, männliche Jugendliche im Alter von 16 bis 22 Jahren mit teilweise starken Sozialisations- und psychischen Störungen, geringer Bildungsfähigkeit und schwach ausgeprägter Berufswahlreife. Auf dem Heimareal, das vollumfänglich ausserhalb des Baugebiets von Bassersdorf liegt, bestehen in verschiedenen Gebäuden 20 vollbetreute und 12 teilbetreute Wohnplätze, interne Schul-, Anlehr- und Lehrwerkstatt-räume, eine Gärtnerei und ein Landwirtschaftsbetrieb sowie die Verwaltung und Personalwohnungen. Insbesondere die Schul-, Anlehr- und Lehrwerkstatt-räume sowie die Gärtnerei vermögen den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen.

Das Projekt ist Bestandteil und erste Etappe einer Zehnjahresplanung für künftige Betriebs- und Raumanforderungen, die dem im Juni 2001 durch den Bund und durch die Bildungsdirektion genehmigten Rahmenkonzept für das Landheim Brüttisellen zugrunde liegt. Für die Bereiche Verwaltung, begleitetes Wohnen, Werkstätten, Gärtnerei, Schule sowie für die Heizung wurden vorgängig Projekt- und Machbarkeitsstudien erstellt und ein Landabtausch mit einem benachbarten Landwirtschaftsgrundstück vorgenommen. Darauf abgestützt hat die Bildungsdirektion mit Verfügung vom 25. Juli 2006 und als Grundlage für einen inzwischen durchgeführten Architekturwettbewerb den Raumbedarf für das neue Werkstattgebäude mit 24 Arbeitsplätzen genehmigt. Der Regierungsrat hat letztmals mit Beschluss Nr. 734/2005 die Beitragsberechtigung der Caspar-Appenzeller-Stiftung für den Betrieb des Landheims Brüttisellen für weitere vier Jahre bis am 31. Dezember 2009 erneuert.

B. Bericht zum Projekt

Das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt des Architekturbüros Hopf und Wirth, Winterthur, ist in einer ersten Planungsphase infolge hoher Kosten überarbeitet und redimensioniert worden. Es umfasst eine gut belichtete und flexibel gestaltbare Shedhalle in vorfabrizierter Holzbauweise für die Werkstattbereiche Schreinerei, Schlosserei und Recycling und einen gedeckten Anlieferungsbereich. Im Obergeschoss, das die Halle zu rund 45% mit einer Holz-Betonverbunddecke überdeckt, sind die Orientierungswerkstatt, die Lehrmeisterbüros sowie Räume für den Aufenthalt, Besprechungen sowie die Garderoben- und WC-Räume vorgesehen. Im Untergeschoss wird eine Holzschnitzelheizungszentrale untergebracht. Mit der vorgesehenen Isolationsstärke der Gebäudehülle und der Holzschnitzelheizung wird der Minergie-Standard angestrebt.

Bei den Heizungsräumen ist berücksichtigt, dass darin nach Abschluss aller Etappen des Zehnjahres-Investitionsprogramms ein Ausbau der Heizungskapazität für die Wärmeversorgung aller Gebäude des Landheims Brüttsellen möglich ist. Die für die erste Etappe vorgesehene Heizleistung reicht aus für die Wärmeversorgung des neuen Werkstattgebäudes (85 kW), das benachbarte Doppel Einfamilienhaus mit Dienstwohnungen (25 kW) und die in der nächsten Etappe zu ersetzende Gärtnerei (200 kW). Die im Doppel Einfamilienhaus bestehende Ölheizung, die bisher auch die Gärtnereigebäude versorgte, soll bis auf Weiteres die Spitzenabdeckung und den Sommerbetrieb sicherstellen. Der angestrebte Wärmeverbund für sämtliche Gebäude des Landheims soll erst erreicht werden, wenn die Ölheizzentrale im Wohngebäude «Bungert» in frühestens 10 bis 15 Jahren ersetzt werden muss. Diese versorgt heute alle übrigen Gebäude mit einer Leistung von 200 kW. Dannzumal ist der Holzheizkessel durch einen leistungsfähigeren Kessel zu ersetzen. Die Füllintervalle des 100 m³ gross geplanten Holzschnitzelsilos verkürzen sich dann auf sieben Tage. Die Abteilung Gebäudetechnik des Hochbauamtes unterstützt dieses Wärmeversorgungskonzept mit der zukünftigen Zentralisierung der gesamten Wärmeversorgung. Die Baudirektion hat mit Verfügung vom 11. Juni 2007 den für dieses Bauvorhaben erforderlichen kantonalen Gestaltungsplan «Landheim Brüttsellen» festgesetzt. Die Baubewilligung ist am 8. Juli 2008 durch die Gemeinde Bassersdorf erteilt worden.

Gemäss den Projektunterlagen stimmt das Raumangebot im Wesentlichen mit dem genehmigten Raumprogramm überein. Anordnung und Ausstattung der Räume lassen einen reibungslosen Betrieb erwarten. Das ganze Gebäude, einschliesslich Zugang, ist behindertengerecht konzipiert.

Raumprogramm:

Schreinerei (5 Arbeitsplätze): Maschinenraum 279 m², Bankraum 80 m², Spritzraum 53 m², Lager Beschläge 7 m², Farblager 7 m², Lager Fertigprodukte 29 m², Absauganlage 10 m², Büro Lehrmeister 22 m², Garderobe 7 m²

Schlosserei (5 Arbeitsplätze): Maschinenraum 187 m², Schweissraum 30 m², Blechbearbeitung 30 m², Material-/Zuschneideraum 46 m², Fertiglager 18 m², Büro Lehrmeister 22 m², Garderobe 7 m²

Recyclingwerkstatt (6 Arbeitsplätze): Recycling 191 m², Velowerkstatt 25 m², Anlieferungsraum unbeheizt 99 m², Giftstoffraum unbeheizt 25 m², Büro Lehrmeister 20 m², Garderobe 7 m²

Trainingswerkstatt (8 Arbeitsplätze): Lehrwerkstatt Metall 81 m², Lehrwerkstatt Holz 58 m², Maschinenraum 51 m², Material-/Werkzeugraum 11 m², Absaugung 6 m², Büro Lehrmeister 12 m², Garderobe 8 m²

Allgemeine Räume: Aufenthalt 29 m², Besprechungszimmer 14 und 19 m², WC-Anlage Betreute 8 m², Garderobe Personal/Behinderten-WC 12 m², Putzraum 6 m², gedeckte Abstellfläche Anlieferung 113 m², Holzsnitzel-Heizzentrale mit Schnitzelsilo 137 m².

Als baurechtliche Grundlage für das Werkstattgebäude und für die anschliessend geplanten Ersatzbauten für die Gärtnerei wurde im Juli 2007 ein kantonaler Gestaltungsplan festgelegt, der unter anderem den Ausbau der angrenzenden, weitgehend arealinternen Riedtstrasse auf einer Länge von rund 74 Metern sowie die Erstellung der unterirdisch angeordneten Holzsnitzelheizung vorschreibt. Darüber hinaus stellte sich heraus, dass im Baugrundstücksbereich für die untergeschossigen Heizungsräume mit erheblichem Auftrieb durch das Grundwasser und mit entsprechender Zugpfählung gerechnet werden muss und dass der übrige nicht unterkellerte Bereich des Gebäudes infolge ungenügender Tragfähigkeit des Baugrundes mit einer Stützpfählung zu fundieren ist. Dies sowie die für Vorhaben ausserhalb der Bauzone durch den Verursacher zu 100% selbst zu tragenden Aufwendungen für die mangels Leistungskapazität notwendige Erneuerung bzw. Verstärkung der elektrischen Hauptzuleitung, einschliesslich Anpassungen an der Transformatorenstation, führten zu erheblichen Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung von rund 6 Mio. Franken der Vorprojekteingabe.

Gemäss der nachgereichten Projektdokumentation vom Juni 2008 für das zweckmässige Bauvorhaben präsentiert sich der Kostenvorschlag für das Werkstattgebäude und die Vorleistungen für die Räume der Holzsnitzelheizungszentrale bei Vollausbau sowie gegliedert nach BKP-Hauptgruppen wie folgt (Preisstand 1. April 2008 / Index 1026,8 Punkte):

BKP Nr.	Total Fr.	Anteil Vorleistung für Heizzentrale Gärtnerei Fr.	Werkstatt- Gebäude Fr.	beitrags berechtigigt Fr.
0 Grundstück	270 000	7 100	262 900	*
1 Vorbereitungsarbeiten	399 000	118 800 ***	280 200	*
2 Gebäude	5 290 500	467 100	4 823 400	3 643 500
3 Betriebseinrichtungen	982 500		982 500	*
– Grundinstallationen	251 000		251 000	*
– Lehrmittel** (Werkstattausrüstungen, Maschinen)	731 500		731 500	0
4 Umgebung	96 500		96 500	96 500
5 Baunebenkosten	451 500		451 500	* + 30 000
9 Ausstattung	50 000		50 000	50 000
Total	7 540 000	593 000	6 947 000	3 820 000

* Bestandteil von Platzpauschale unter BKP 2 für BKP 0–3 + 5

** Für die Lehrmittel erfolgt eine separate Beitragszusicherung durch die Bildungsdirektion

*** Wasserhaltungs- und Anteil Zugpfählungskosten

Gemäss den geltenden Verordnungen und Richtlinien werden die beitragsberechtigten Kosten für BKP 0–3 und 5 der 24 Werkstattplätze mit einer Platzpauschale angerechnet. Diese wird ermittelt unter Anrechnung eines Korrekturfaktors von 0,2 für die bauzonon- und auf-lagebedingten Erschliessungskosten in BKP 0 bzw. die standortbeding-ten Kosten für die Fundationserschwerisse in BKP 1 (Werkstattplatz-pauschale für BKP 1–3 + 5 per 1. April 2008; Fr. 121 800 × 1,2 = Fr. 146 160). Für den angestrebten Minergie-Standard werden dem gesamten Pau-schalbetrag zusätzlich Fr. 135 500 aufgerechnet (Preisstand 1. April 08), was 5% der beitragsberechtigten Gebäude- und Betriebseinrichtungs-kosten entspricht. Die ausbezahlten Wettbewerbsprämien von Fr. 30 000 werden in BKP 5 angerechnet. Die Beitragszusicherung für die An-schaffung von Maschinen und Geräten (BKP 3, Lehrmittel) erfolgt durch die Bildungsdirektion mit separatem Verfahren. Die Vorleistungs-kosten der Heizzentrale für den Anteil der Gärtnerei können erst mit dem entsprechenden Gärtnereiprojekt berücksichtigt werden.

Das Bauvorhaben löst gemäss den gesetzlichen Grundlagen einen Staatsbeitrag aus. Gestützt auf das Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990 und auf die §§ 7 und 8 des Gesetzes über Jugendheime und Pflege-kinderfürsorge vom 1. April 1962 kann ein Kostenanteil an die beitrags-berechtigten Kosten von Fr. 3 820 000 zugesichert werden. Aufgrund der finanziellen Situation der Stiftung wird der Beitragssatz auf 40% der beitragsberechtigten Kosten festgelegt. Dies ergibt einen Kostenanteil von Fr. 1 528 000 zuzüglich einer allfälligen Teuerung. Der Zuschlag für den Minergiestandard wird nur beim Nachweis dieses Standards für

ausgeführte Bauten gewährt. Die Kosten für die Lehrmittel (Werkstattausrüstungen, Maschinen usw.) sind separat abzurechnen. Die Kostenanteile sind im Budget 2008 und im KEF 2009–2012 zulasten der Leistungsgruppe 7501, Jugend- und Familienhilfe, mit insgesamt Fr. 1 528 000 eingestellt. Davon entfallen voraussichtlich Fr. 328 000 auf 2008, Fr. 600 000 auf 2009 und Fr. 600 000 auf 2010.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Projekt der Caspar-Appenzeller-Stiftung für einen Werkstattneubau des Landheims Brüttsellen in Bassersdorf, einschliesslich einer neuen Heizungszentrale mit Holzschnitzelfeuerung, mit voraussichtlichen Gesamtkosten von Fr. 7 540 000 wird genehmigt.

II. An die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 3 820 000 wird ein Kostenanteil von 40%, das sind Fr. 1 528 000, zugesichert, zuzüglich einer allfälligen Teuerung. Der Zuschlag für den Minergie-Standard wird nur beim Nachweis dieses Standards für ausgeführte Bauten gewährt. Die Kosten für die Lehrmittel (Werkstattausrüstungen, Maschinen usw.) sind separat abzurechnen. Die Auszahlung des Kostenanteils erfolgt nach dem vorhandenen Budgetkredit des Kantons zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7501, Jugend- und Familienhilfe.

III. Die endgültige Festlegung des Staatsbeitrages gemäss Dispositiv II erfolgt unter Berücksichtigung von §11 der Verordnung über die Jugendheime nach Vorliegen der Schlussabrechnung. Die Schlusszahlung erfolgt, nachdem die durch das zuständige Organ genehmigte Abrechnung über die ausgeführten Arbeiten vorliegt und eine Abnahme der Bauarbeiten durch die zuständigen kantonalen Stellen stattgefunden hat. Der Anspruch auf einen Kostenanteil entfällt, wenn das Bauvorhaben nicht gemäss dem genehmigten Projekt ausgeführt wird oder wenn das Gesuch um Auszahlung des Staatsbeitrages nicht innerhalb eines Jahres nach Abnahme der Bauabrechnung durch das dafür zuständige Organ an das kantonale Hochbauamt eingereicht wird.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an das Landheim Brüttsellen, Chris Clausen, Neue Winterthurerstrasse 40, 8303 Bassersdorf (E), das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern, sowie an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi