

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. Juli 2010

1082. Haushaltungsschule Bülach (Liegenschaftsübertragung und Gebäudesanierung)

A. Ausgangslage

Im Rahmen des Sanierungsprogramms 2004 wurden die Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen abgeschafft. Als Folge davon wurde die kantonale Liegenschaft der Haushaltungsschule Bülach seit August 2004 nicht mehr für Hauswirtschaftskurse genutzt und vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen (RRB Nr. 89/2005).

Am 2. Juli 2007 beschloss der Kantonsrat mit einer Änderung des Mittelschulgesetzes, die Hauswirtschaftskurse an den Mittelschulen in Form von dreiwöchigen Internatskursen wieder einzuführen.

Die ehemalige Landwirtschaftsschule wurde bereits früher für die Durchführung der Hauswirtschaftskurse genutzt. Die Raumeinteilung ist ideal und erprobt. Eine entsprechende Infrastruktur, insbesondere vier funktionsfähige Küchenkombinationen, sind in der Schulküche vorhanden. Da die Liegenschaft Haushaltungsschule Bülach wieder für staatliche Zwecke benötigt wird, ist sie gemäss den Grundsätzen von IPSAS zum Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Zurzeit mietet die Psychiatrieklinik Hard den Internatsteil der Liegenschaft. Der Mietvertrag endet am 30. September 2010. Die Schulküche wurde bis Ende April 2010 von der Cecchetto Import AG gemietet und steht heute leer.

Die ehemalige Landwirtschaftsschule in Bülach wurde 1942/43 vom Architekten Franz Scheibler im Landstil erbaut. 1998 wurde eine erste Renovation durchgeführt, dabei wurden haustechnische und energetische Massnahmen umgesetzt, die Nasszellen und die Küche erneuert und das Dach des Wohntraktes ausgebaut. Auf einen Ersatz der Fenster konnte damals noch verzichtet werden. Die damaligen wärmetechnischen Anforderungen wurden mit der Dämmung der Kellerdecke und des Daches erfüllt.

Mit dem Einzug des Psychiatriezentrums Hard im Frühjahr 2005 wurden erneut verschiedene Anpassungen vorgenommen.

B. Projekt

Mit der Wiederinbetriebnahme der Haushaltungsschule Bülach wird ein Teil des für die Durchführung der Hauswirtschaftskurse benötigten Schulungsraums zur Verfügung gestellt. Um ab 2011 in Bülach wieder Hauswirtschaftskurse durchführen zu können, sind bauliche Instandsetzungen und Anpassungen vorzunehmen. Entsprechend seinem Alter weist das Gebäude verschiedene Mängel und Schwachstellen auf.

Die Wärmedämmung des Gebäudes soll den heute gültigen Normen angepasst werden. Die Doppelverglasungsfenster werden durch Isolierverglasungen ersetzt. Wände, Decken und Böden werden wo nötig ausgebessert und neu gestrichen. Die Schule wird behindertengerecht erschlossen. Zu diesem Zweck wird im mittleren Schlafgeschoss eine behindertengerechte Toilette/Dusche eingerichtet und ein Treppenlift installiert. Durch die Verkleinerung der Küche im Wohntrakt werden geringfügige Optimierungen in der Grundrissgestaltung umgesetzt und ein Büroraum für die Lehrpersonen geschaffen. Ebenfalls werden die Schlafräume, das Büro der Lehrpersonen und die Aufenthaltsbereiche neu möbliert.

C. Ausgabenbewilligung für die Liegenschaftsübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Das Grundstück der Haushaltungsschule Bülach an der Wibergstrasse 18, Kat.-Nr. 8281, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und weist eine Grundstücksfläche von 3400 m² auf. Hinsichtlich der Umstellung der kantonalen Rechnungslegung nach IPSAS wurden sämtliche Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens neu bewertet. Dabei gilt nach IPSAS 16 das Verkehrswertprinzip für das Finanzvermögen sowie gemäss IPSAS 17 die Bewertung nach Anschaffungskosten für das Verwaltungsvermögen. Laut § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (RLV) sind Immobilien des Finanzvermögens zum aktuellen Buchwert in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Der im Finanzvermögen zurzeit geführte Buchwert der Liegenschaft beträgt Fr. 2 171 000. Hierfür ist eine gebundene Ausgabe zu bewilligen (§ 34 Abs. 1 Gesetz über Controlling und Rechnungslegung [CRG]). Ausgehend von der besonderen Tatsache, dass die Liegenschaft Haushaltungsschule Bülach mit RRB Nr. 89/2009 infolge Wegfalls des bisherigen bzw. damaligen Verwendungszwecks als Haushaltungsschule vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen wurde und nun wieder diesem gleichen Zweck zu widmen ist, besteht für den Regierungsrat keine wesentliche anderweitige Handlungsmöglichkeit, weshalb es sich um keine neue Ausgabe handelt (§ 37 Abs. 1 CRG e contrario).

Die Finanzierung zur Übertragung der Liegenschaft erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, Buchungskreis Nr. 7323. Die Übertragung der Liegenschaft soll auf Baubeginn, 1. Oktober 2010, erfolgen.

D. Ausgabenbewilligung Bauprojekt

Mit RRB Nr. 850/2009 (Sammelantrag 1. Quartal 2009) wurde die Sanierung der Liegenschaft für die Phase Projektierung freigegeben. Damals betrugen die geschätzten Baukosten Fr. 750 000. In der Schätzung nicht enthalten war der Ersatz der Fenster. Die Kosten sind jedoch gerechtfertigt, da zukünftig der Energieverlust verringert wird. Entgegen der Annahme, sämtliches Mobiliar könne vom Psychiatriezentrum Hard übernommen werden, ist nur ein Teil des alten Mobiliars wieder verwendbar. Zudem werden Massnahmen nötig, um die Erdbebensicherheit zu gewährleisten. Diese Kosten waren nicht in der Kostenschätzung vom Sammelantrag 1. Quartal 2009 enthalten.

Die Baukosten betragen gemäss Angaben des Hochbauamtes Fr. 1 425 000 (Kostenvoranschlag vom Juni 2010; Baukostenindex 1. April 2009, 1030,7 Punkte; Basis 1939: 100 Punkte). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	KV-Betrag in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	15 500
21	Rohbau 1	239 000
22	Rohbau 2	262 000
23	Elektroanlagen	66 000
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	10 000
25	Sanitäranlagen	30 000
26	Transportanlagen	35 000
27	Ausbau 1	79 000
28	Ausbau 2	116 000
29	Honorare	229 000
4	Umgebung	20 000
5	Baunebenkosten	16 500
6	Reserve	110 000
9	Ausstattung	197 000
Total		1 425 000

Da es sich um Erneuerungsunterhalt handelt und die Liegenschaft zur Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Hauswirtschaftskurse in Form von dreiwöchigen Internatskursen benötigt wird, ist der Betrag von Fr. 1 425 000 als gebundene Ausgabe zu bewilligen.

Die bisher entstandenen Kosten für die Projektierung von Fr. 85 000, die mit Verfügung des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes vom 29. Juni 2009 bewilligt wurden, sind im Betrag von Fr. 1 425 000 enthalten; diese Verfügung ist aufzuheben.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen.

Der Gesamtbetrag von Fr. 3 596 000 für die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und deren Sanierung ist im Budget 2010 mit Fr. 1 600 000 enthalten und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2010–2013, Planjahr 2011, mit Fr. 500 000 eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 1 496 000 kann durch Einsparungen innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, ausgeglichen werden. Zusätzlich zu den Baukosten fallen mit der Sanierung Kapitalfolgekosten an.

Tabelle 2: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Kalk. Zinsen	Abschreibung	Total
Hochbauten Rohbau 1	342 464	24,0%	120	5 137	2 854	7 991
Hochbauten Rohbau 2	375 421	26,3%	40	5 631	9 386	15 017
Hochbauten Ausbau	308 075	21,6%	30	4 621	10 269	14 890
Hochbauten Installationen	202 040	14,3%	30	3 031	6 735	9 765
Ausstattung, Mobilien	197 000	13,8%	10	2 955	19 700	22 655
Total	1 425 000	100,0%		21 375	48 943	70 318

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 1 425 000 betragen jährlich Fr. 70 318. Die Folgekosten bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 3,0% der Baukosten. Die jährlich anfallenden betrieblichen und personellen Folgekosten werden auf Fr. 680 000 geschätzt.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Liegenschaft Haushaltungsschule Bülach an der Wibergstrasse 18 in Bülach wird zum Buchwert von Fr. 2 171 000 per 1. Oktober 2010 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.

II. Für die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und die Sanierung der Liegenschaft Haushaltungsschule Bülach wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 3 596 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, bewilligt.

III. Der Betrag von Fr. 1425000 für die Sanierung erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindex. Der Preisstand beträgt 1030,7 Punkte (Stand 1. April 2009).

IV. Die Verfügung des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes vom 29. Juni 2009, mit der Projektierungskosten von insgesamt Fr. 85000 bewilligt wurden, wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi