

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. August 2010

1236. Psychiatrische Universitätsklinik (Sanierung Wirtschaftstrakt)

Die Psychiatrische Universitätsklinik (PUK) wurde zwischen 1864 und 1870 nach den Plänen des damaligen Staatsbaumeisters Caspar Wolff erbaut. Die erste grosse Erweiterung der Klinik erfolgte in den Jahren 1930 bis 1934. 1973 wurde der Wirtschaftstrakt in Betrieb genommen; gleichzeitig wurden auch die unterirdischen Verbindungsgänge fertiggestellt, welche die Patiententrakte an den Wirtschaftstrakt anbinden. Im Wirtschaftstrakt sind heute im Untergeschoss die Büros des Sozialdienstes, Lager- und Kühlräume sowie Teile der Wäscherei untergebracht. Das Erdgeschoss umfasst die Hauptküche und das Patientenrestaurant. Im 1. Obergeschoss befinden sich weitere Bereiche des Personalrestaurants, Teile der Wäscherei und der internistische Dienst.

Die Küche der PUK produziert jährlich rund 240 000 Mahlzeiten. Davon werden rund 60 000 Mahlzeiten im Restaurant serviert. 55 000 Mahlzeiten entfallen auf Diät- und Spezialkost. Als unterstützende Dienstleistungseinheit leistet die Hauptküche einen massgeblichen Beitrag an die Zufriedenheit der Patientinnen und Patienten sowie an die Mitarbeitenden.

Der Wirtschaftstrakt wurde seit der Inbetriebnahme vor 37 Jahren nie umfassend saniert, sodass die meisten Bauteile am Ende ihrer Nutzungsdauer sind. Im Detail weist das Gebäude folgende Mängel auf:

- **Hauptküche**
Die Küche blieb seit 1973 baulich unverändert. Lediglich defekte Apparate und Einrichtungen wurden ersetzt bzw. ergänzt. Das Lebensmittelinspektorat stellt in seinem Bericht vom 15. November 2006 erhebliche Mängel bezüglich der räumlich-betrieblichen Voraussetzungen für die Logistik und die Küche fest. Dies betrifft vor allem die Anlieferung der Küche, die internen Verkehrswege und den Produktionsbereich.
- **Restaurant**
Die Restaurants und Cafeterias für das Personal sowie die Patientinnen und Patienten verteilen sich heute auf das Erd- und das Obergeschoss. Sie sind bezogen auf die Anzahl Sitzplätze flächenmässig überdimensioniert. Zudem ist das Betreiben einer Essensausgabe auf jedem Geschoss betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll.

- Wäscherei
Die Räumlichkeiten der Wäscherei sind auf das Unter- und Obergeschoss verteilt. Dieser Umstand ist betrieblich mit wesentlichen Nachteilen verbunden.
- Gebäudehülle
Die Bauweise der Gebäudehülle entspricht den Standards der 70er-Jahre. Die Gebäudehülle weist erhebliche energetische Mängel auf. So liegt der gegenwärtige Heizwärmebedarf des Gebäudes viermal höher als von den Wärmedämmvorschriften vorgegeben.
- Haustechnische Anlagen
Sämtliche haustechnischen Anlagen sind am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt.

Aus diesen Gründen muss der Wirtschaftstrakt umfassend saniert werden. Dadurch kann die Qualität der Essenszubereitung für Patientinnen und Patienten sowie Mitarbeitende längerfristig sichergestellt, eine ökonomischere Produktion und Ausgabe der Mahlzeiten ermöglicht und der Energieverbrauch gesenkt werden. Das Hochbauamt hat durch das Architekturbüro Armin Benz Martin Engeler, St. Gallen, ein Projekt ausarbeiten lassen. Dieses sieht folgende einzelnen Massnahmen vor:

- Hauptküche
Für die Küche und das Restaurant wurde unter Einbezug eines Gastroplaners ein neues Gastronomiekonzept erarbeitet. Die Produktionsküche wird neu gegen das Restaurant geöffnet. Es wird eine Freeflow-Ausgabe eingerichtet. Im Weiteren werden die Kühl- und Lagerräume optimiert und insgesamt verkleinert. Gemäss den Vorgaben des Lebensmittelinspektorates wird eine zweite Anlieferung für den Non-Food-Bereich eingerichtet.
- Restaurant
Der Restaurantbereich im Obergeschoss wird aufgehoben. Im Erdgeschoss wird eine Galerie eingezogen. Die Sitzplatzzahl wird von 416 auf 322 verkleinert. Es wird nur noch eine Essensausgabe betrieben. Die dadurch frei gewordenen Flächen im Obergeschoss von 400 m² dienen in Zukunft als Rochadeflächen für weitere Baumassnahmen der PUK. Sie werden vorerst nicht ausgebaut, sondern im Rohbau belassen.
- Wäscherei / Sozialdienst / internistischer Dienst
Die Wäscherei wird im Untergeschoss eingerichtet. Der Sozialdienst wird neu im Obergeschoss untergebracht. Der internistische Dienst bleibt im Obergeschoss.

- Gebäudehülle
Die bestehenden Fenster werden durch Aluminiumfenster ersetzt. Die Fassade wird aussen gedämmt und mit Zementplatten bzw. Aluminiumblechen verkleidet. Sämtliche Flachdächer werden erneuert. Mit diesen Massnahmen kann der vorgeschriebene Grenzwert für den Heizenergiebedarf erreicht werden.
- Haustechnische Anlagen
Die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen werden vollständig erneuert. Neu wird die Wärme hauptsächlich aus der Abwärme der Kochprozesse und der gewerblichen Kälteerzeugung gewonnen. Durch dieses Abwärmenutzungskonzept müssen lediglich 3% des Gebäudewärmebedarfs mit fossiler Energie gedeckt werden. Die CO₂-Emissionen des Gebäudes können dadurch von 128 t auf rund 5 t pro Jahr vermindert werden.
- Provisorien
Für die Bauarbeiten muss der Wirtschaftstrakt ausser Betrieb genommen werden. Um die Versorgung der PUK aufrechterhalten zu können, sind mehrere Provisorien notwendig. So wird für die Küche ein Containerprovisorium mit Verpflegungszelt erstellt. Die Büros werden im Trakt D und die Wäscherei vorübergehend im Trakt FW untergebracht.

Die Kosten der Massnahmen betragen gemäss Kostenvoranschlag der Architekten vom 26. August 2009 Fr. 25 600 000 (Kostenstand 1. April 2009, Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Provisorien	Erneuerungs- unterhalt	Möbilien	Total Franken
Vorbereitungsarbeiten		1 125 000		1 125 000
Gebäude		12 777 000		12 777 000
Betriebseinrichtungen		2 199 000		2 199 000
Umgebung		150 000		150 000
Baunebenkosten		3 903 000		3 903 000
Ausstattung			149 000	149 000
Reserve (rund 8%)	250 000	1 645 000	12 000	1 907 000
Provisorien	3 390 000			3 390 000
Total (einschliesslich MWSt 7,6%)	3 640 000	21 799 000	161 000	25 600 000

Von den Fr. 25 600 000 entfallen Fr. 3 800 000 auf die Gebäudehüllensanierung. Die Finanzierung der Provisorien erfolgt gemäss IPSAS-Richtlinien über die Investitionsrechnung. Die in bestehenden Gebäuden eingerichteten Provisorien (Büros im Trakt D, Wäscherei im Trakt FW) mit Kosten von Fr. 1 347 000 werden den Hochbauten zugerechnet.

Die transportierbaren Provisorien (Küchencontainer, Restaurantzelt) mit Kosten von Fr. 2 293 000 werden einschliesslich der damit verbundenen baulichen Massnahmen als Mobilien betrachtet. Sämtliche Provisorien werden über die Nutzungsdauer von voraussichtlich zwei Jahren abgeschrieben. Die Rückbaukosten von rund Fr. 20 000 sind nicht Gegenstand dieser Kreditbewilligung, sondern gehen zulasten der Erfolgsrechnung und sind der PUK im Globalbudget des entsprechenden Jahres als exogener Faktor anzurechnen.

Gemäss IPSAS errechnen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten wie folgt:

Baukosten Kontierung	Kapitalfolgekosten				
	%	Fr.	Zinsen (3,0%) Fr.	Abschreibungssatz %	Abschreibung Fr.
Konto 5041					
Provisorien in bestehenden Gebäuden	5%	1 347 000	20 000	50%	674 000
Konto 5069					
Mobile Provisorien	9%	2 293 000	35 000	50%	1 146 000
Konto 5041 1 00000					
Hochbauten Rohbau 1	12%	3 198 000	48 000	3%	96 000
Konto 5041 2 00000					
Hochbauten Rohbau 2	11%	2 885 000	43 000	3%	87 000
Konto 5041 3 00000					
Hochbauten Ausbau	15%	3 784 000	57 000	3%	114 000
Konto 5041 4 00000					
Hochbauten Installationen	47%	11 932 000	179 000	5%	596 000
Konto 5069 0 00000					
Anschaffung Mobilien	1%	161 000	2 000	10%	16 000
Total (einschliesslich MWSt 7,6%)	100%	25 600 000	384 000		2 729 000
Total		25 600 000			3 113 000

Nach der Abschreibung der Provisorien vermindern sich die jährlichen Kapitalfolgekosten auf Fr. 1 238 000.

Aus dem Projekt ergeben sich laut PUK pro Jahr durchschnittliche personelle und betriebliche Minderaufwendungen von rund Fr. 440 000, einerseits durch Energieeinsparungen (Fr. 40 000) und andererseits durch die Optimierung bei der Essensausgabe und der damit verbundenen Stellenplankürzungen um 3,5 Stellen (Fr. 400 000).

Die Abwicklung des Projektes erfolgt gemäss Standardprozess der Immobilienverordnung. Der Projektantrag wurde mit RRB Nr. 361/2008 auf der Grundlage einer Grobkostenschätzung von Fr. 10 500 000

vom Regierungsrat genehmigt. Im Rahmen der Detailplanung zeigte sich, dass der Sanierungsbedarf weit grösser ist, als ursprünglich angenommen wurde. So muss die gesamte Haustechnik vollständig ersetzt werden. Weiterhin zeigte sich, dass die Notwendigkeit von baulichen Anpassungen zur Optimierung des Betriebsablaufes gegeben ist. Zudem wurden die erforderlichen Provisorien in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht erfasst. Schliesslich wurde auch die Gebäudehülle in die Sanierung mit einbezogen. Parallel zum vorliegenden Sanierungsprojekt wurden auch weitere Projektvarianten – unter anderem ein Neubau und der Verzicht auf die Gebäudehüllensanierung – in Betracht gezogen. Die Prüfung dieser Varianten zeigte, dass das vorliegende Projekt die sachlich sinnvollste und nachhaltigste Lösung darstellt.

Für das Vorhaben ist gemäss §39 des Gesetzes über das Gesundheitswesen vom 4. November 1962 (GesG; LS 810.1) eine Ausgabe von Fr. 25 600 000 zu bewilligen. Davon gehen Fr. 23 146 000 zulasten des Kontos 6420.5041, Erneuerungsunterhalt Hochbau, und Fr. 2 454 000 zulasten des Kontos 6420.5069, Anschaffung Mobilien. Im Budget 2010 sind für das Vorhaben Fr. 700 000 eingestellt. Im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2010–2013 sind 2011 Fr. 5 000 000 und 2012 Fr. 10 300 000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im KEF für die Jahre 2013–2014 enthalten bzw. einzustellen.

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe gemäss §37 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG; LS 611), da die Instandhaltung der Klinikgebäude eine zwingende Voraussetzung für die Erfüllung des kantonalen Leistungsauftrages in der psychiatrischen Versorgung ist.

Auf Antrag der Gesundheitsdirektion und der Baudirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Für die Sanierung des Wirtschaftstraktes der Psychiatrischen Universitätsklinik wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 25 600 000 (Kostenstand 1. April 2009) bewilligt. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindexes.

II. Die Ausgaben gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 6400, Psychiatrische Versorgung.

III. Die Baudirektion wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.

IV. Mitteilung an die Psychiatrische Universitätsklinik, Lenggstrasse 31,
8032 Zürich, die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Gesundheitsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi