

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. August 2011

1049. Universität Zürich, Vetsuisse-Fakultät, Tierspital (Ersatzneubau für Bürocontainerprovisorium)

A. Ausgangslage

Auf dem Areal des Tierspitals wurden vor zehn Jahren Bürocontainer als Provisorium für eine kurzfristige Nutzung aufgestellt. Die Frist für das Containerprovisorium ist nach zweimaliger Verlängerung am 31. März 2010 abgelaufen und das Provisorium hätte auf diesen Zeitpunkt abgebaut werden müssen. Einem erneuten Gesuch um Verlängerung wurde bis zum 31. Januar 2011 unter der Bedingung stattgegeben, dass bis zu diesem Datum der Baubewilligungsbehörde der Stadt Zürich eine Baueingabe für einen Ersatzbau unterbreitet wird.

Anhand der Flächenbedarfsbemessung vom 4. Juni 2010 weist die Universität Zürich auf dem Areal Tierspital einen ungedeckten Bedarf von insgesamt 1000 m² Büronutzfläche aus.

Mit Beschluss Nr. 1879/2010 genehmigte der Regierungsrat den Projektantrag und gab die Projektierung frei für den Ersatzneubau für Bürocontaineranlagen der Vetsuisse-Fakultät der Universität Zürich. Die Bildungsdirektion bewilligte in der Folge einen Projektierungskredit von Fr. 270 000.

Mit einer Machbarkeitsstudie untersuchte das Hochbauamt, unter welchen Voraussetzungen und behördlichen Auflagen das bestehende Provisorium auf eine Nutzfläche von 1000 m² erweitert und eine bewilligte Baute errichtet werden kann. Dieser Variante wurde die Möglichkeit eines Ersatzneubaus gegenübergestellt.

Die Studie zeigte, dass eine Umrüstung und Erweiterung des bestehenden Containerprovisoriums weder wirtschaftlich noch ökologisch ist. Ein Variantenvergleich verschiedener Bauweisen ergab einem Holzsystembau den Vorzug.

B. Projekt

Projektbeschreibung

Der Ersatzneubau ordnet sich in die vorhandene Struktur des Tierspitals ein und bildet den südöstlichen Abschluss des Areals. Der dreigeschossige, einfache Baukörper mit mittiger Erschliessung und beidseitig angegliederten Bürozellen wird in Holzelementbauweise auf Streifenfundamenten errichtet. Auf einen Aufzug wird verzichtet, hin-

gegen ist das Erdgeschoss behindertengerecht zugänglich. Das Achsmass der Fenster und die Tiefe der Bürozellen ermöglichen verschiedene Typen von Büros. Die Fensteröffnungen sorgen für eine natürliche Belichtung und Belüftung bei gleichzeitig geringer Wärmeeinstrahlung.

Wirtschaftlichkeit/Ökologie

Der Büroneubau ist in Leichtbauweise konzipiert und entspricht bezüglich Materialien sowie Ausstattung einem einfachen Standard. Der einfach gehaltene Baukörper sowie die Staffelung der Büros entlang des Flurs entsprechen einer ökonomischen Anordnung.

Struktur, Konstruktion, Haustechnik und Materialisierung sind auf eine logische, benutzerfreundliche und unterhaltsarme Bauweise ausgelegt.

Die Fassade besteht aus naturbelassenen Lärchenleisten, die sich geschossweise überlappen und gegenseitig schützen. Das Dach erhält eine extensive Begrünung. Die Gebäudehülle erfüllt den Minergie-Standard. Auf eine kontrollierte Lüftung wird verzichtet. Gelüftet wird individuell über die Fenster. Der aussen liegende Sonnenschutz sorgt für eine praktikable und effiziente Beschattung der Büros.

Gebäudetechnik

Die Medienanbindung erfolgt an die bestehende Verteilung des Tierspitals, d. h., der Neubau kann vom Fernwärmenetz profitieren. Die Verteilung der Elektrizität erfolgt von einem Technikraum im Erdgeschoss über zwei Steigzonen an den Fassaden auf die Brüstungskanäle. Die Sanitärzellen sind kompakt neben dem Treppenhaus angeordnet und verfügen über eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, um unnötige Wärmeverluste durch längeres Lüften mit offenen Fenstern im Winter zu vermeiden.

C. Finanzielles

Der Kostenvoranschlag des Hochbauamtes für das Bauprojekt beträgt Fr. 3 800 000 (Kostenstand 1. April 2010, Baukostenindex 1. April 2010, 1042,6 Punkte). Er gliedert sich wie folgt:

Tabelle 1: Baukostenplan

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	110 000
2	Gebäude	3 092 000
4	Umgebung	17 000
5	Baunebenkosten	41 000
6	Reserve (6,3% von BKP 1, 2, 4, 5, 9)	225 000
9	Ausstattung	315 000
1–9	Total Anlagekosten	3 800 000

Die Anlagekosten von insgesamt Fr. 3 800 000 setzen sich aus Rückbaumassnahmen der alten Containeranlage und Erstellungskosten für den Ersatzneubau zusammen. Für den Abbruch und den Ersatz des bestehenden Bürocontainers ist eine Ausgabe von Fr. 1 300 000 zu bewilligen. Diese Ausgabe ist gemäss § 37 Abs 2 lit. a CRG gebunden. Für die zusätzlichen Büroflächen ist eine neue Ausgabe von Fr. 2 500 000 zu bewilligen. Die Projektierungskosten von Fr. 270 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 22. Dezember 2010 sind in den gesamten Anlagekosten enthalten. Es ist festzustellen, dass diese Verfügung mit der Bewilligung dieser Ausgaben aufgehoben wird. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Bildungsdirektion und geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität (Beiträge und Liegenschaften). Das Vorhaben ist im Budget 2011 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2011–2014 für das Planjahr 2012 eingestellt.

Tabelle 2: Termine

Phase	Projektierung	Baufreigabe	Ausführungsplanung	Realisierung
Termin	bis Mai 2011	Juli 2011	Mai 2011 bis August 2011	September 2011 bis Januar 2012

Tabelle 3: Investitionen

Jahre	2011	2012	2013	2014
Investitionskosten in Franken	2 800 000	1 000 000	–	–

Tabelle 4: Aufteilung in neue und gebundene Ausgaben

Massnahmen (in Franken)	davon gebundene Ausgaben	davon neue Ausgaben	Total
<i>Neubau Bürotrakt</i>			
Bestehende Container (Abbruch):	1 300 000		
bestehende Büroflächen			
Volumen nach SIA 416 1325 m ³			
Neubau Bürotrakt:		2 500 000	
zusätzliche Büroflächen			
Volumen nach SIA 416 3865 m ³			
Total Kosten	1 300 000	2 500 000	3 800 000

Tabelle 5: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil	Kostenanteil	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 513 472	39,8%	80	18 018	22 702	41 620
Hochbauten Rohbau 2	374 389	9,9%	40	9 360	5 616	14 976
Hochbauten Ausbau	574 797	15,1%	30	19 160	8 622	27 782
Hochbauten Installationen	1 018 688	26,8%	30	33 956	15 280	49 236
Ausstattung, Mobilien	318 655	8,4%	5	63 731	4 780	68 511
Total	3 800 000	100,0%	48,8*	145 125	57 000	202 125

*Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten setzen sich zusammen aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 3% jährlich auf dem hälftig gebundenen Kapital. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich somit auf insgesamt Fr. 202 125 pro Jahr oder Fr. 235/m² pro Jahr Hauptnutzfläche (insgesamt 857 m² Hauptnutzfläche).

Es entstehen keine personellen Folgekosten. Hingegen sind betrieblichen Folgekosten von rund Fr. 36 000 pro Jahr zu erwarten.

Daraus ergibt sich folgender jährlicher Aufwand:

	in Franken
Kapitalfolgekosten	202 125
Personelle Folgekosten	0
Betriebliche Folgekosten	36 000
Total jährliche Folgekosten	238 125

Bundesbeiträge

An die Investitionskosten kann der Kanton Zürich aufgrund des Bundesgesetzes über die Universitätsförderung eine Kostenbeteiligung erwarten.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für den Ersatzneubau der Bürocontaineranlage der Universität Zürich, Vetsuisse-Fakultät, Tierspital, werden eine neue Ausgabe von Fr. 2 500 000 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 300 000, insgesamt Fr. 3 800 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität (Beiträge und Liegenschaften), bewilligt.

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2010)

III. Die Ausgabenbewilligung der Bildungsdirektion vom 22. Dezember 2010, mit der ein Projektierungskredit von Fr. 270 000 bewilligt wurde, wird aufgehoben.

IV. Die Baudirektion wird mit der Ausführung beauftragt.

V. Die Bildungsdirektion wird beauftragt, gestützt auf das Bundesgesetz über die Universitätsförderung, ein Gesuch um einen Bundesbeitrag zu stellen.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi