

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Januar 2012

24. Projektanträge der Bildungsdirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 4. Quartal 2011

A. Standardprozess Nettoinvestitionen Hochbau

Die Immobilienverordnung vom 24. Januar 2007 (ImV) regelt die Planung und Steuerung des Bestandes und der Nutzung der Betriebsliegenschaften des Kantons, die Abwicklung von Nettoinvestitionen im Hochbau, die solche Liegenschaften betreffen, und die Bewirtschaftung der Liegenschaften (§1 ImV). Für die Abwicklung von Investitionsprojekten im Hochbau gilt der Standardprozess, wie er in den §§8 ff. ImV beschrieben ist. Die vorliegenden Projektanträge halten die Ergebnisse der Projektskizzenprüfung und der Nutzwertanalyse fest. Die gegenwärtige Gewichtung der Kriterien der Nutzwertanalyse wurde mit RRB Nr. 336/2011 festgelegt.

Stimmt der Regierungsrat den Projektanträgen zu, werden die Projekte für die nachfolgende Phase des Standardprozesses freigegeben. Über die weitere Entwicklung der Projekte wird gemäss Zuständigkeit nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht im Rahmen von Ausgabenbewilligungen entschieden.

B. Projektanträge

Gemäss §15 ImV entscheidet der Regierungsrat über die Projektanträge von Projekten der Klasse 1 und 2. Damit werden diese Vorhaben für die nächste Phase des Standardprozesses (Vorstudie) freigegeben. In der Phase Vorstudie wird das Projekt weiterentwickelt. In einzelnen Fällen (insbesondere bei Kleinvorhaben und Ersatzinvestitionen) ist die Phase Vorstudie weder erforderlich noch zweckmässig. Dann wird das Vorhaben direkt für die Phase Projektierung freigegeben. In dieser Phase wird das Projekt zur Baureife entwickelt. Sämtliche nachstehend aufgeführten Projektanträge haben die vorgängige Nutzwertanalyse gemäss §12 ImV mit einem genügend hohen Nutzwert abgeschlossen. Der Nutzwert bildet die Grundlage für die Ermittlung der Realisierungsreihenfolge. Die aufgeführten Nettoinvestitionssummen zu den einzelnen Projekten sind als erste, der aktuellen Phase entsprechende, Kostenannahmen zu interpretieren.

Tabelle 1: Projektanträge Investitionsvorhaben Klasse 1 gemäss § 10 Abs. 1 lit. a ImV

Objekt Nutzer	Projekt Schule	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau Fr.	davon Projektierung Fr.	Vorstudie Fr.
1.1 Berufsfachschulen: Zürich, Sihlquai 87 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Sanierung und Anpassungen Schultrakt Sihlquai Berufsfachschulen an der «Bildungsmelle»	2013–2014	noch unbekannt		800 000
1.2 Berufsfachschulen: Wetzikon, Gewerbeschulstrasse 10 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Gesamtsanierung Hauptschulanlage Gewerbliche Berufsfachschule Wetzikon	2015–2018	noch unbekannt		450 000
1.3 Berufsfachschulen: Winterthur, Tösstalstrasse 29/31 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Neubau mit Turnhallen Berufsfachschule Winterthur	2015–2018	noch unbekannt		450 000

Tabelle 2: Projektanträge Investitionsvorhaben Klasse 2 gemäss § 10 Abs. 1 lit. b ImV

Objekt Nutzer	Projekt Schule	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau Fr.	davon Projektierung Fr.	Vorstudie Fr.
2.1 Mittelschulen: Zürich, Parking 30 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Fenstersanierung Liceo artistico	2012	400 000	40 000	

**1. Projektanträge Investitionsvorhaben Klasse 1
gemäss § 10 Abs. 1 lit. a ImV**

**1.1 Berufsfachschulen an der «Bildungsmeile», Zürich,
Sanierung und Anpassungen Schultrakt Sihlquai**

Ausgangslage

Das Gebäude an der Ausstellungsstrasse 60 bzw. am Sihlquai 87 besteht aus einem Museumstrakt an der Ausstellungsstrasse und einem Schultrakt am Sihlquai. Der Museumstrakt wird vom Museum für Gestaltung Zürich genutzt. Der Schultrakt wird grösstenteils von der Zürcher Hochschule der Künste, die 2013 ins Toni-Areal umziehen wird, sowie zu einem kleinen Teil von zwei Berufsfachschulen genutzt. Es ist vorgesehen, den Schultrakt langfristig vollständig für Berufsschulzwecke zu verwenden.

Projektziele

Teile der 1933 in Betrieb genommenen Anlage sind sanierungsbedürftig. Zudem sind im Schultrakt bauliche Anpassungen an die gesetzlichen Vorschriften sowie an die Bedürfnisse einer Berufsfachschule nötig. 2004 wurde im Auftrag des Hochbauamtes eine Vorprojektstudie zur Gesamtsanierung der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 60 / Sihlquai 87 erstellt. Aufgrund der für 2013 vorgesehenen Änderung der Nutzung (Berufsfachschule anstelle der Zürcher Hochschule der Künste) wurde die Gesamtsanierung zurückgestellt. Die haustechnischen Anlagen sind teilweise veraltet und müssen erneuert werden. Energetische Massnahmen sind zu prüfen und bei hinreichendem Kosten/Nutzen-Verhältnis umzusetzen. Die Innenräume sind – unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte – den heutigen Erfordernissen anzupassen. Mit den Projektanträgen der Bildungsdirektion für das 3. Quartal 2011 wurde die Gesamtsanierung des Museumstraktes bereits für die Projektierung angemeldet (RRB Nr. 1291/2011). Gleichzeitig mit der Sanierung des Museumstraktes soll auch der Schultrakt saniert und auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Mit einer Vorstudie soll der Sanierungs- und Anpassungsbedarf abgeklärt werden.

Nutzwertanalyse

Der Schultrakt soll saniert und den gesetzlichen Anforderungen sowie den heutigen Erfordernissen einer Berufsfachschule angepasst werden, damit dieser weiterhin als Schulgebäude für die Grundbildung genutzt werden kann. Die Gesamtsanierung des Schultraktes (Gebäudeteil Sihlquai 87) soll mit der Gesamtsanierung des Museumstraktes (Ausstellungsstrasse 60) abgestimmt erfolgen (Projektantrag der Bildungsdirektion, 3. Quartal 2011; RRB Nr. 1291/2011).

Tabelle 3: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2012–2013	2013–2014

Um die Investitionskosten genauer abzuschätzen zu können, soll eine Vorstudie die baulichen Massnahmen und den Investitionsbedarf festlegen. Für die Vorstudienphase wird mit einem Aufwand von rund Fr. 800 000 für diese Abklärungen gerechnet. Mit RRB Nr. 771/2011 wurde das Nettoinvestitionsvolumen Hochbau 2012–2015 bis auf Stufe der Direktionen festgelegt. Eine Realisierungsreihenfolge auf Projektstufe wurde nicht beschlossen. Die Finanzierung des Projektes ist innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, durch die Bildungsdirektion sicherzustellen.

1.2 Gewerbliche Berufsfachschule Wetzikon, Gesamtanierung Hauptschulanlage

Ausgangslage

Der älteste Teil der Schulanlage der Gewerblichen Berufsschule Wetzikon an der Gewerbeschulstrasse wurde 1961 erstellt und 1968 um ein frei stehendes Schulhaus ergänzt. 1984 wurden die beiden Bauten aus den 60er-Jahren durch einen Erweiterungsbau ergänzt und verbunden. 1999 wurde der Trakt mit Baujahr 1968 aufgestockt. Verschiedene Bauteile haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Die alten Schiebefenster sind undicht und schlecht isoliert, sodass im Winter nur ungenügende Raumtemperaturen erreicht werden und im Bereich der Fassade ein kritischer Temperaturabfall entsteht. Auch bei der Haustechnik haben verschiedene Installationen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden.

Projektziele

Die Aussenhülle soll erneuert und damit die Wärmedämmung den heutigen Normen angepasst werden. Die alten Fenster sollen ersetzt werden. Weitere energetische Massnahmen sind zu prüfen und bei hinreichendem Kosten/Nutzen-Verhältnis umzusetzen. Die Innenräume sind auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. Das Potenzial für niedrigere Betriebskosten ist auszuschöpfen bzw. umzusetzen. Das Verhältnis von Unterrichtsfläche zur Geschossfläche ist, je nach Eingriffstiefe bei den Sanierungsmassnahmen, zu verbessern. In einer baulichen Zustandsanalyse mit Empfehlungen für Sanierungsmassnahmen, mit Zeit- und Kostenplan, soll der Sanierungsbedarf genauer aufgezeigt werden.

Nutzwertanalyse

Die Kosten für die Vorstudie schätzt das Hochbauamt auf Fr. 450 000. Eine Schätzung der gesamten Investitionskosten ist in diesem frühen Zeitpunkt mit einem hohen Unsicherheitsfaktor behaftet. Wichtige Einflussfaktoren wie beispielsweise die Anforderungen an die energetische Gebäudehüllensanierung, die Ausbaustandards, die Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung oder allfällige Anpassungen der Grundrissstruktur sind noch nicht bekannt.

Zusätzliche Betriebskosten fallen keine an. Mit der Verminderung des Wärmeverlusts in der kalten Jahreszeit werden die Heizkosten verringert.

Tabelle 4: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2013–2014	frühestens ab 2015

Derzeit werden die gesamten Investitionskosten vom Hochbauamt in einer groben Schätzung auf rund 37,5 Mio. Franken beziffert. Um die Investitionskosten genauer abzuschätzen zu können, soll eine Vorstudie die baulichen Massnahmen und den Investitionsbedarf festlegen. Für die Vorstudienphase wird mit einem Aufwand von Fr. 450 000 für diese Abklärungen gerechnet. Mit RRB Nr. 771/2011 wurde das Nettoinvestitionsvolumen Hochbau 2012–2015 bis auf Stufe der Direktionen festgelegt. Eine Realisierungsreihenfolge auf Projektstufe wurde nicht beschlossen. Die Finanzierung des Projektes ist innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, durch die Bildungsdirektion sicherzustellen.

1.3 Berufsfachschule Winterthur, Neubau mit Turnhallen

Ausgangslage

Die Berufsfachschule Winterthur (BFS) hatte in den vergangenen Jahren viele Neuzugänge in der Ausbildung «Fachperson Betreuung» (FaBe) zu verzeichnen. Berufsspezifische Fächer wie z.B. Musik und Bewegung konnten nur ungenügend unterrichtet werden, da Räume für einen entsprechenden Unterricht fehlen. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Zuwachs zu rechnen. Um den erhöhten Raumbedarf abzudecken, kann die BFS ab Mitte Februar 2012 im Pionierpark an der Zürcherstrasse 7 in Winterthur Unterrichtszimmer mit entsprechenden Nebenräumen mieten. Mit dem Kauf der Liegenschaft Tösstalstrasse 29/31 durch den Kanton (RRB Nr. 936/2011) kann für die BFS in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude ein Neubau erstellt werden. Der Mindestbedarf für zusätzlichen Schulraum alleine für die Berufsbildung der BFS beträgt 900 m² und sieht wie folgt aus: zehn Un-

terrichtszimmer, zwei Gruppenräume, zwei Vorbereitungsräume und entsprechende Nebenräume. Zudem besteht Bedarf an einer Doppelturnhalle (22 m × 44 m × 9 m) mit 968 m². Schliesslich ist vorgesehen, die Ausbildungen des Berufsfeldes Soziales auf Tertiärstufe B mit Hauptstandort in Winterthur anzubieten. Es wird deshalb zusätzliche Fläche von 1000 m² benötigt. Insgesamt werden somit am Standort der BFS zusätzlich 3000 m² Schulraum benötigt.

Projektziele

Der wachsende Raumbedarf kann durch einen Neubau auf dem Grundstück Tösstalstrasse 29/31 in Winterthur, direkt gegenüber dem Schulhaus Wiesental, gedeckt werden. Der im Pionierpark angemietete Schulraum kann dadurch aufgegeben werden. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten wurde bereits vorgeprüft und bildet die Voraussetzung für einen Neubau. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass auf dem Grundstück der zukünftige Raumbedarf für die Berufsfachschule und die Ausbildungen auf Tertiärstufe B abgedeckt werden kann. Zudem können die fehlenden Turnhallen errichtet werden.

Damit auf dem Grundstück in absehbarer Zeit ein Neubau errichtet werden kann, muss eine Umzonung des Grundstücks von der Wohn- und Gewerbezone 4 in die Zone für öffentliche Bauten eingeleitet und ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Das Raumprogramm leitet sich aus dem als Minimalbedarf festgelegten Raumbedarf ab. Zudem sind kleinere Raumreserven vorzusehen, sofern die Ausnutzung des Grundstückes dies zulässt.

Der Regierungsrat hat den Kaufvertrag der Liegenschaft mit Beschluss Nr. 936/2011 genehmigt. Die Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten ist in die Wege zu leiten und der Wettbewerb auszuschreiben.

Nutzwertanalyse

Durch den Neubau können neben dem nachgewiesenen Raumbedarf zusätzliche Mängel im Sportbereich behoben werden. Weiter lassen sich minimale strategische Schulraumreserven errichten, um künftige Bedürfnisse abdecken zu können. Auch bei einer zukünftigen Sanierung der Schulhäuser Mühletal oder Wiesental könnte der Neubau allfällige temporäre Raumengpässe mindern. Die BFS würde mit dem Neubau Schulraum in nächster Nähe zu den Hauptgebäuden erhalten.

Tabelle 5: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2012	2013–2014	frühestens ab 2015

Um die Investitionskosten genauer abzuschätzen zu können, soll eine Vorstudie die baulichen Massnahmen und den Investitionsbedarf festlegen. Für die Vorstudienphase wird mit einem Aufwand von Fr. 450 000 für diese Abklärungen gerechnet. Mit RRB Nr. 771/2011 wurde das Nettoinvestitionsvolumen Hochbau 2012–015 bis auf Stufe der Direktionen festgelegt. Eine Realisierungsreihenfolge auf Projektstufe wurde nicht beschlossen. Die Finanzierung des Projektes ist innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung, durch die Bildungsdirektion sicherzustellen.

2. Projektanträge Investitionsvorhaben Klasse 2 gemäss § 10 Abs. 1 lit. b ImV

2.1 Liceo artistico, Zürich, Fenstersanierung

Ausgangslage

Seit Sommer 1989 beherbergt die Villa «Dem Schönen» das Liceo artistico. Das Gebäude ist im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten. Die Jugendstil-Villa wurde Ende der 80er-Jahre saniert. Nach mehr als 20 Jahren sind die Holzkastenfenster in einem schlechten Zustand. Einzelne Fenster sind undicht.

Projektziele

Die Instandsetzung der Fenster ist zwingend notwendig. Es ist zudem ein neuer Anstrich erforderlich. Ob wärmetechnische Verbesserungen erzielt werden können, muss geprüft werden. Wo möglich sollen Gummidichtungen zur Verbesserung des Wärmeschutzes eingebracht werden.

Nutzwertanalyse

Durch die baulichen Massnahmen werden kostenintensivere Folgeschäden vermieden. Die sanierungsbedürftigen Fenster werden wieder instand gestellt. Weiter werden wärmetechnische Verbesserungen angestrebt.

Tabelle 6: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2012	2012

Tabelle 7: Investitionen

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Investitionskosten in Franken	400 000		–	–	–	400 000

Da es sich um ein Schutzobjekt handelt, ist die Sanierung aufwendig. Zum heutigen Zeitpunkt kann das Investitionsvolumen nicht beziffert werden. Die Kosten für die Fenstersanierung belaufen sich gemäss Angaben des Hochbauamts vom 21. September 2011 auf rund Fr. 400 000. Die Ausgabe für die Phase Projektierung von rund Fr. 40 000 geht zu lasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung. Mit RRB Nr. 771/2011 wurde das Nettoinvestitionsvolumen Hochbau 2012–2015 bis auf Stufe der Direktionen festgelegt. Eine Realisierungsreihenfolge auf Projektstufe wurde nicht beschlossen. Die Finanzierung des Projektes ist innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, durch die Bildungsdirektion sicherzustellen.

Auf Antrag der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

- I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für:
1. die Phase Vorstudie: Sanierung und Anpassungen Schultrakt Sihlquai, Berufsfachschulen an der «Bildungsmeile», Zürich,
 2. die Phase Vorstudie: Gesamtsanierung Hauptschulanlage, Gewerbliche Berufsfachschule Wetzikon,
 3. die Phase Vorstudie: Neubau mit Turnhallen, Berufsfachschule Winterthur,
 4. die Phase Projektierung: Fenstersanierung, Liceo artistico, Zürich.
- II. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Bildungsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi