

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 11. September 2013

### **1002. Liegenschaften, Huttenstrasse 46, Zürich (Sanierung Gebäudehülle)**

#### **A. Ausgangslage**

Der Kanton Zürich ist Eigentümer des Grundstückes Huttenstrasse, Zürich-Oberstrass, Kat.-Nr. OB3437. Es befindet sich im Finanzvermögen. Darauf steht ein dreigeschossiges, 1933 in Skelettbauweise erstelltes Gebäude. Dieses ist an die Abteilung IT-Support des Universitätsspitals Zürich (USZ) vermietet und wird vorab als Bürogebäude genutzt.

Aufgrund der Alterung des Gebäudes bestehen insbesondere an der Gebäudehülle verschiedene Mängel. So weist die Aussenhaut des Gebäudes verschiedene schadhafte Stellen auf und die Fenster sind undicht. Die Mängel führen zu Beeinträchtigungen insbesondere der Arbeitsplätze in Fensternähe. Die von der Baudirektion beauftragte bauphysikalische Gesamtbetrachtung weist zudem nach, dass die Gebäudehülle auch aus energetischer Sicht nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist. Die Prüfung verschiedener Varianten zeigte, dass die bestehenden Mängel mit einer umfassenden energetischen Sanierung der Gebäudehülle behoben werden können.

#### **B. Einstweiliger Verbleib des Grundstückes im Finanzvermögen**

Aufgrund der ausschliesslichen Nutzung der Liegenschaft durch eine Verwaltungseinheit des Universitätsspitals stellt sich die Frage, ob die Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen ist. Aus folgenden Gründen ist einstweilen auf diese Übertragung zu verzichten: Mit der Strategischen Entwicklungsplanung für das Universitätsspital und die medizinbezogenen Bereiche der Universität (SEP) ist der Verbleib am bestehenden Standort vorgesehen. Wegen der veränderten Bedürfnisse ist jedoch eine erhebliche bauliche Verdichtung erforderlich, um die bisherigen und künftigen Nutzungen in den von der SEP betroffenen Bereichen auf dem heutigen Hochschulgebiet unterbringen zu können. Der dafür erforderliche Masterplan befindet sich derzeit in der Vernehmlassung. Gestützt darauf, können die weiteren planungsrechtlichen Anforderungen festgelegt werden, um die SEP in Etappen umsetzen zu können. Ein wichtiges Anliegen der Stadt Zürich ist die Rückführung von aus deren Sicht heute nicht nutzungskonform

genutztem Wohnraum im engeren Umfeld des Hochschulgebietes. Zwar stehen Inhalt und Umfang dieser Wohnraumrückführung noch nicht abschliessend fest, doch ist davon auszugehen, dass das entsprechende Anliegen Eingang in den Masterplan finden wird. Der Kanton Zürich wird in der Folge dieses Anliegen umsetzen müssen. Das Objekt Huttenstrasse 46 kann zu diesem Zweck verwendet werden. Damit vergrössert sich der Gestaltungsspielraum des Kantons. Eine solche Rückführung ist aus dem Finanzvermögen mit vertretbarem Aufwand einfacher möglich. Zu beachten ist weiter, dass sich das Gebäude Huttenstrasse 46 innerhalb des für diese Wohnraumrückführung vorgesehenen Gebietes befindet. Dabei darf nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass insbesondere solche kleinen Standorte im Zuge der Umsetzung der SEP aufgegeben und die darin befindlichen Nutzungen zentralisiert werden.

Das Haus befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone (W3), die einen Wohnanteil von 90% verlangt. Die heutige Nutzung ist damit nicht zonenkonform. Neben den heute zu bewilligenden Instandsetzungsmassnahmen wird in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren eine umfassende Sanierung des Gebäudes (vorab im Innern: Haustechnik, Nasszellen usw.) erforderlich. Die Abstimmung dieser in die Gebäudesubstanz eingreifenden Massnahmen mit der künftigen, allenfalls zonenkonformen Verwendung erscheint sinnvoll. Bei einer Übertragung des Objektes ins Verwaltungsvermögen besteht wegen der vorliegenden Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Projekt SEP und der neuen Spitalfinanzierung die Gefahr, dass in den nächsten Jahren nur die nötigsten Massnahmen zur Erhaltung der Liegenschaft vorgenommen werden. Dies kann zu einer Wertminderung der Liegenschaft führen. Da im Rahmen der Umsetzung der SEP die zukünftige Nutzung offen ist, ist von einer Übertragung der Liegenschaft im heutigen Zeitpunkt abzusehen.

Durch die Anpassung der Kündigungsfristen lässt sich der bestehende Mietvertrag dergestalt anpassen, dass die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Projekt SEP und der Entwicklung des Hochschulgebietes sowie der beiden Anstalten berücksichtigt werden können.

### **C. Ziele und Massnahmen**

Die wärmetechnische Sanierung der Aussenwände erfolgt mittels einer wärmegeprägten, verputzten und neu gestrichenen Kompaktfassade. Die bestehenden Holz-Verbundfenster werden durch neue Fenster aus Holz-Metall mit Isolierverglasung ersetzt. Ebenso wird der Sonnenschutz mit textilen Senkrechtmarkisen erneuert. Das Flachdach ist nach

heutigen energetischen Anforderungen zu dämmen und zu beschichten. Zudem sind auch Spengler- und Blitzschutzarbeiten, Arbeiten an den äusseren Türabschlüssen, am Eingangsvordach und Schlosserarbeiten erforderlich. Im Weiteren werden kleinere Anpassungen an der Umgebung durchgeführt und der baufällige Velounterstand ersetzt. Bei den Massnahmen zur Sanierung der Gebäudehülle sind die Anforderungen des von Bund und Kanton unterstützten «Gebäudeprogrammes» zu beachten, um die entsprechenden Fördermittel zu erlangen.

Die Umsetzung der Arbeiten ist auf Anfang März 2014 vorgesehen und soll bis im Juli 2014 abgeschlossen sein.

Der von der Mieterschaft über eine Mietzinsanpassung zu tragende Anteil an den Kosten entspricht der Umlegung der wertvermehrenden Aufwendungen und der energetischen Verbesserungen gemäss den im allgemeinen Finanzvermögen zur Anwendung kommenden Vorgaben des Mietrechtes (Art. 253 ff. OR).

#### **D. Erforderliche Mittel**

Für die Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft Huttenstrasse 46, Zürich, ist gemäss Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit von +/-10%) des Hochbauamtes vom 10. Juni 2013 mit Kosten von Fr. 1 342 000 zu rechnen.

Darin sind die durch das Immobilienamt zur Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 76 000 enthalten.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                   | in Franken       |
|-----------------------------------|------------------|
| 2 Gebäude                         | 1 197 000        |
| 5 Baunebenkosten / Honorare       | 23 000           |
| 6 Reserve (10% BKP 2)             | 122 000          |
| <b>Total einschliesslich MWSt</b> | <b>1 342 000</b> |

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/-10% aus (Kostenstand 10. Juni 2013, Teuerungsindex: 1067,4 / Basis April 1939 = 100).

Bauliche Massnahmen an Bauten des Finanzvermögens sind keine Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG). Die Zuständigkeit für deren Bewilligung richtet sich nach den Ausgabenkompetenzen für gebundene Ausgaben (§ 45 Abs. 1 Finanzcontrollingverordnung [FCV] in Verbindung mit § 36 CRG). Die vorliegend zu bewilligenden Massnahmen zur Sanierung der Gebäudehülle sind anteilmässig über die Bilanz, Konto 1080 000 000, Gebäude Finanzvermögen, und die Erfolgsrechnung, Konto 3430 000 000, Unter-

halt Liegenschaften der Leistungsgruppe Nr. 8710, allgemeines Finanzvermögen, abzuwickeln. Der entsprechende Betrag ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2013–2016 für das Planjahr 2014 eingestellt.

In den Kosten von insgesamt Fr. 1 342 000 sind Projektierungskosten von Fr. 76 000 enthalten, die das Immobilienamt mit der Verfügung vom 25. März 2013 bewilligte. Diese Verfügung ist aufzuheben.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft Huttenstrasse 46, Zürich, mit Kosten von Fr. 1 342 000 wird bewilligt und anteilmässig über die Bilanz beziehungsweise über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, allgemeines Finanzvermögen, abgewickelt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Stand 1. Juni 2013)

III. Die Verfügung des Immobilienamtes vom 25. März 2013 betreffend Kosten für die Projektierung wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi