

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. April 2013

479. Projektanträge der Baudirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 1. Quartal 2013

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 Projektprüfung und der Nutzwertanalyse fest. Die aktuelle Gewichtung der Kriterien der Nutzwertanalyse wurde mit RRB Nr. 336/2011 festgelegt.

Stimmt der Regierungsrat den Projektanträgen zu, werden die Projekte für die Weiterbearbeitung gemäss Standardprozess freigegeben. Über die weitere Entwicklung der Projekte wird gemäss Zuständigkeit nach dem allgemeinen Finanzhaushaltsrecht im Rahmen von Ausgabenbewilligungen, unter Einbezug des Immobilienamtes, 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.

Tabelle 1: Übersicht Projektanträge Investitionsvorhaben Hochbau

| Objekt Nutzer | Projekt | Realisierung | Nettoinvestitionen Hochbau in Franken | Davon Vorstudie/ Projektierung in Franken |
|--|---|--------------|---|---|
| 1. Winterthur- Wülflingen, Strickhof | Sanierung Verpflegungsräume Bäuerinnenschule | 2014 | 1 500 000 | 150 000 |
| 2. Winterthur- Wülflingen, Strickhof | Weinbergstrasse 150, Sanierung Trottengebäude | 2014–2015 | 800 000 | 50 000 |

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

**1. Winterthur-Wülflingen, Strickhof, Sanierung Verpflegungsräume
Bäuerinnenschule**

Ausgangslage

Der Strukturwandel in der landwirtschaftlichen Bildung erfordert künftig eine Standortkonzentration auf wenige – zeitgemäss ausgestattete – Zentren in der Schweiz. Der über ein breites Angebot verfügende und gut vernetzte Strickhof-Standort Wülflingen liegt für eine solche Entwicklung grundsätzlich günstig. Die 1986 in Betrieb genommenen Verpflegungsräume der Bäuerinnenschule mit Schulküche, Wohnküche sowie Essraum mit Ausgabeoffice sind nach 27-jähriger intensiver Nutzung erneuerungsbedürftig. Verschiedene Bauteile, Anlagen und Installationen sind am Ende der Lebensdauer angelangt. Sie werden den heutigen Ansprüchen und Anforderungen bezüglich Wissensvermittlung und Lebensmittelhygiene teilweise nicht mehr gerecht.

Projektziele

Die baulichen Massnahmen sollen die bestehenden Mängel beheben und das erforderliche Nutzungs- und Raumangebot zeitgemäss und attraktiv gestalten. Die bestehende Bausubstanz und die Anlagen sollen weitgehend erhalten und an die aktuellen baupolizeilichen Erfordernisse (z. B. bezüglich Behindertengerechtigkeit, Brandschutz, Energie) angepasst werden. Die Anlagen und Einrichtungen sollen eine zeitgemässe Schulung und Ausbildung in den Bereichen Ernährung und Verpflegung ermöglichen. Die Massnahmen sollen bezüglich Eingriffstiefe und Kosten verhältnismässig sein und ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Modernisierung Erscheinungsbild, Substanzerhaltung) als auch qualitative Kriterien (Effizienz- und Attraktivitätssteigerung, Sicherheit).

Tabelle 2: Termine

| Phase | Vorstudie | Projektierung | Realisierung |
|-------|-----------|---------------|--------------|
| Jahre | 2013 | 2013 | 2014 |

Tabelle 3: Investitionen

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|-----------------------------|---------|-----------|------|------|------|-----------|
| Investitionen in Franken | 200 000 | 1 300 000 | 0 | 0 | 0 | 1 500 000 |

Die Ausgabe für die Phase Projektierung von Fr. 150 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung zur Projektausführung.

Das Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2013–2016 (RRB Nr. 353/2012). Die in der Festlegung Nettoinvestitionen Hochbau zum KEF 2013–2016 und zum Budget 2013 festgelegten Werte (RRB Nr. 258/2012) werden eingehalten.

2. Winterthur-Wülflingen, Strickhof, Sanierung Trottengebäude

Ausgangslage

Der Rebbau gehört zum Grundangebot der landwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung am Strickhof. Das 1938 inmitten des 4,2 ha grossen Rebbetriebes erstellte Trottengebäude bildet Bestandteil des Ausbildungs- und Versuchsbetriebes in Winterthur-Wülflingen und deckt in diesem Bereich wichtige Funktionen wie die Verarbeitung und Kelterung der Trauben ab. Die dafür notwendige Betriebseinrichtung wurde seit über 30 Jahren nicht mehr erneuert und weist deutliche Mängel bezüglich Sicherheit und Arbeitseffizienz auf. Das räumliche und technische Angebot ist veraltet und erschwert Innovationen und Weiterentwicklungen. Eine Beurteilung des baulichen Zustandes ergab, dass die Tragsicherheit der Untergeschoss-Decke ungenügend ist und Feuchtigkeitsprobleme in den im Erdbereich angeordneten Räumlichkeiten vorliegen. Mängel bestehen auch bezüglich Lebensmittelhygiene und Raumklima. Die technischen Anlagen (Elektro, Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung, Verteilung usw.) sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die Räumlichkeiten werden den an sie gestellten Anforderungen (Aus- und Weiterbildung, Produktion und Öffentlichkeitsarbeit usw.) nicht mehr gerecht.

Projektziele

Die Massnahmen sollen im Rahmen eines ganzheitlichen Sanierungsprojektes zusammengefasst werden, sodass die baulichen, betrieblichen und hygienischen Mängel nachhaltig behoben werden. Zudem sollen sie bezüglich Eingriffstiefe und Kosten verhältnismässig sein, ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen und einen sicheren, störungsfreien und zeitgemässen Betrieb des Rebbau-, Ausbildungs- und Versuchsbetriebes am Strickhof ermöglichen.

Nutzwertanalyse

Das Vorhaben erfüllt sowohl strategische (Aufrechterhaltung Standortqualität, Substanzerhaltung) als auch qualitative Kriterien (Arbeits- und Lebensmittelhygiene, Sicherheit, störungsfreier Betrieb).

Tabelle 4: Termine

| Phase | Vorstudie | Projektierung | Realisierung |
|-------|-----------|---------------|--------------|
| Jahre | 2013 | 2013–2014 | 2014–2015 |

Tabelle 5: Investitionen

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|-----------------------------|---------|---------|---------|------|------|---------|
| Investitionen in Franken | 100 000 | 600 000 | 100 000 | 0 | 0 | 800 000 |

Die Ausgabe für die Phase Vorstudie von Fr. 50 000 geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur. Sie gilt als Vorleistung für eine Ausgabenbewilligung zur Projektausführung.

Das Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge für den KEF 2013–2016 (RRB Nr. 353/2012). Die Finanzierung der über die darin veranschlagten Kostenanteile wird durch Verschiebungen anderer Hochbauprojekte ermöglicht. Die in der Festlegung Nettoinvestitionen Hochbau zum KEF 2013–2016 und zum Budget 2013 festgelegten Werte (RRB Nr. 258/2012) werden eingehalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

- I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für
 1. die Phase Projektierung: Sanierung der Verpflegungsräume der Bäuerinnenschule des Strickhofes an der Riedhofstrasse 64 in Winterthur-Wülflingen;
 2. die Phase Vorstudie: Sanierung der Trotte an der Weinbergstrasse 150 in Winterthur-Wülflingen.

II. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi