

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juni 2013

749. Universität Zürich, Schönberggasse 1 (Instandsetzung)

A. Ausgangslage

Das Gebäude Schönberggasse 1, zum Schanzenberg, wurde 1843 vom Architekten Wilhelm Waser als Wohnhaus mit einer im Erdgeschoss integrierten Bierbrauerei erstellt. In den 1950er-Jahren erfolgte die Umnutzung zum Schulhaus. Die Treppenhäuser wurden mit langen Korridoren verbunden, und aus der kleinräumigen Struktur entstanden durch Abbruch von Innenwänden Klassenzimmer. Zwischen 1999 und 2000 wurden verschiedene feuerpolizeiliche Anforderungen, wie Brandabschnitte und gesicherte Treppenhäuser, erfüllt.

2005 ging die Nutzung des Gebäudes von der kantonalen Maturitätsschule für Erwachsene (KME) an die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH) über. Bis Sommer 2012 wurde das Gebäude von der PHZH vorwiegend für den Lehrbetrieb genutzt. Der Masterplan für das Hochschulgebiet wird zurzeit überarbeitet. Deshalb ist für die Nutzung des Gebäudes durch die Universität Zürich (UZH) ein Zeithorizont von rund 15 Jahren vorgesehen. Es ist geplant, die Büroräumlichkeiten und die sechs Seminarräume für den allgemeinen Lehrbetrieb für das Institut für Volkswirtschaft zu nutzen.

B. Projekt

Eine Analyse des Gebäudes zeigte folgende Ergebnisse: Energetisch entspricht das Gebäude nicht mehr den Vorschriften. Die erforderliche Erdbebensicherheit ist nicht gegeben. Die Grundinstallationen sind veraltet. Der Dachstock ist zu wenig stabil. Im Holz der Dachstockkonstruktion sind Schädlinge vorhanden.

Aufgrund des Nutzungskonzeptes über den beschränkten Zeitraum sind nur geringfügige Änderungen der Raumstruktur und eine Instandstellung zur Behebung der genannten baulichen Mängel geplant. In den Raumbereichen, in denen grössere Folgearbeiten zu erwarten sind, werden keine Anpassungsarbeiten durchgeführt. So können z. B. in den WC-Anlagen die asbesthaltigen Materialien (Asbestfasern sind im Fliesenkleber fest gebunden) bestehen bleiben. Auch die bestehenden Sanitär- und Heizungsinstallationen werden weiterhin verwendet.

Für die Nutzung durch das Institut für Volkswirtschaft werden kleinzellige Büroräume benötigt. Dazu werden ehemalige Schulräume, die von der Universität nicht als Seminarräume eingesetzt werden, mit Leichtbauwänden unterteilt. Die EDV- und Telefoninstallationen müssen entsprechend den neuen Grundrissen und der neuen Nutzung ergänzt werden.

Mit dem Bezug des neuen Standortes an der Schönberggasse 1 kann das Institut für Volkswirtschaft den Standort an der Mühlebachstrasse aufgeben. Mit der neuen Liegenschaft kann insbesondere der Mehrbedarf des Instituts abgedeckt werden. Deshalb wird die Liegenschaft Schönberggasse 1 zum grossen Teil neu möbliert. Möbel wie auch zusätzlich notwendige mobile Ausrüstungen wie Stehlampen, Telefonapparate, AV-Anlagen und Beschriftungen liefert die UZH und sind in den Projektkosten nicht enthalten. Für die mobilen Investitionen hat die UZH Fr. 1 700 000 budgetiert.

C. Finanzielles

Der Kostenvoranschlag des Hochbauamtes für den Umbau und die baulichen Anpassungen beträgt Fr. 4 300 000 (Baukostenindex 1. April 2012, 1067,4 Punkte). Er gliedert sich wie folgt:

Tabelle 1: Kostenzusammenstellung

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	200 000
2	Gebäude	3 599 000
4	Umgebung	–
5	Baunebenkosten	121 000
6	Reserve	380 000
9	Ausstattung	–
1–9	Total Anlagekosten	4 300 000

Die Anlagekosten betragen insgesamt Fr. 4 300 000. Für den Umbau und die baulichen Anpassungen des Gebäudes Schönberggasse 1 ist ein Objektkredit als gebundene Ausgabe von Fr. 4 300 000 zu bewilligen (§ 37 Abs. 2 lit. b CRG). Die Projektierungskosten von insgesamt Fr. 330 000 gemäss Verfügungen der Bildungsdirektion vom 21. März und 6. September 2012 sind in den gesamten Anlagekosten enthalten. Es ist festzustellen, dass der erwähnte Beschluss mit der Bewilligung dieses Kredits gegenstandslos wird.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Bildungsdirektion und geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität (Beiträge und Liegenschaften). Das Vorhaben ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF), 2013–2016, Budget 2013 und Plan-

jahr 2014, mit insgesamt Fr. 2 852 000 eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 1 448 000 kann durch Einsparungen innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Termine

Phase	Projektierung	Ausführungsplanung	Baubeginn	Realisierung/ Inbetriebnahme
Termin	Abgeschlossen	Bis Mai 2013	Juni 2013	Frühjahr 2014

Tabelle 3: Investitionen

Jahre	2012	2013	2014	2015
Investitionen in Franken		3 000 000	1 300 000	

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten / Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	868 356	20,2	120	7 236	10 854	18 091
Hochbauten Rohbau 2	178 600	4,2	40	4 465	2 232	6 697
Hochbauten Ausbau	1 647 413	38,3	30	54 914	20 593	75 506
Hochbauten Installationen	1 605 631	37,3	30	53 521	20 070	75 591
Ausstattung, Mobilien	0	0	5	0	0	0
Total	4 300 000	100,0	48,6*	120 136	53 749	173 885

* Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten setzen sich aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 2,5% jährlich auf dem hälftig gebundenen Kapital zusammen. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten aus dem Objektkredit von Fr. 4 300 000 belaufen sich auf jährlich Fr. 173 885.

Durch die Rückgabe der Mietliegenschaft Mühlebachstrasse durch das Institut für Volkswirtschaft ergeben sich jährliche Minderkosten für Miete und Betrieb von rund Fr. 540 000. Die betrieblichen Folgekosten für die Nutzung des Gebäudes Schönberggasse 1 betragen jährlich rund Fr. 390 000. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten für Wärme, Energie, Material für Instandhaltungen, Reinigung, Gebühren, Wasser-Abwasser, Umgebungspflege sowie die Personalkosten im Umfang von 1,0 Stellen. Daraus ergibt sich aus betrieblicher Sicht eine jährliche Kosteneinsparung von rund Fr. 150 000.

Bundesbeiträge

An die Investitionskosten wird der Kanton Zürich gestützt auf das Bundesgesetz über die Universitätsförderung um eine Kostenbeteiligung ersuchen.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung des Gebäudes Schönberggasse 1 für die Universität Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 4 300 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401 Universität (Beiträge und Liegenschaften) bewilligt

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2012)

III. Die Verfügungen der Bildungsdirektion vom 21. März und 6. September 2012, mit denen ein Projektierungskredit von insgesamt Fr. 330 000 bewilligt wurde, werden aufgehoben.

IV. Die Baudirektion wird mit der Ausführung beauftragt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi