

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. Oktober 2014

1142. Projektanträge der Bildungsdirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 3. Quartal 2014

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 §§ 8ff. 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 Finanzaushaltsrecht 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 Mittelschulen: Bülach, Kantonschulstrasse 23 Mittelschul- und Berufsbildungsaamt	Sanierung Aula-/Mensagebäude Kantonschule Zürcher Unterland, Bülach	2016–2018	14 900 000	1 000 000	35 000

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 Universität Zürich: Irchei Y50 Parkhaus Zentrale Dienste der Universität; Hochschulamt	Instandsetzung des Parkhauses	2015–2017	8 500 000	1 700 000	
2.2 Universität Zürich; Rämistrasse 71 Mensa-Aussenstation Foyer West	Neubau für zusätzliche Essensausgabe Mensa	2015	460 000	30 000	
2.3 Universität Zürich; Kunstlergasse 10 Mensa-Aussenstation Grill	Neubau für zusätzliche Essensausgabe Mensa	2015	490 000	30 000	

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

**1.1 Kantonsschule Zürcher Unterland, Bülach,
Sanierung Aula-/Mensagebäude**

Ausgangslage

Die Kantonsschule Zürcher Unterland in Bülach wurde 1979 fertiggestellt und ist in vier separate Gebäude – Klassentrakt, Aula-/Mensagebäude, Turnhallentrakt und ein Wohnhaus – gegliedert. Die Schulallage ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. 2011 wurde der Turnhallentrakt saniert (RRB Nr. 1338/2010). Parallel dazu wurde eine Zustandsanalyse über den Klassentrakt und über das Aula-/Mensagebäude erstellt. Die Analyse zeigte auf, dass verschiedene Bauteile des Aula-/Mensagebäudes dringend instand gesetzt werden müssen. Die Sanierung des Klassentrakts ist ab 2020 vorgesehen.

Projektziele

Mit der Umsetzung der geplanten Massnahmen wird das Aula-/Mensagebäude betrieblich, energetisch und baulich saniert. Die betrieblichen Abläufe im Buffetbereich werden verbessert. Die Gebäudehülle, die Gebäudetechnik und die Oberflächen im Innenbereich werden instand gesetzt, die Anforderungen an den Brandschutz, die Behindertengerechtigkeit sowie die Erdbebensicherheit erfüllt.

Nutzwertanalyse

Mit den vorgesehenen Arbeiten kann die Bausubstanz langfristig erhalten werden. Die Aula und die Mensa werden die heutigen Nutzeranforderungen erfüllen.

Tabelle 3: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2015	2015–2016	2016–2018

Tabelle 4: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Investitionskosten in Franken	–	400 000	600 000	6 900 000	7 000 000	14 900 000

Die Kosten für die Sanierung werden gemäss Angaben des Hochbauamts vom 21. Januar 2014 auf Fr. 14 900 000 (einschliesslich 8% MWSt) geschätzt. Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 1 000 000 an. Es handelt sich dabei um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG. Für die Vorstudienphase werden Kosten von Fr. 35 000 erwartet.

Die Kosten dafür gehen bis Ende 2014 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301 Mittelschulen, ab 2015 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7050 Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Das Projekt ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2015–2018 nicht enthalten. Die Finanzierung des Projektes kann durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, sichergestellt werden.

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

2.1. Universität Zürich: Irchel Y50 Parkhaus; Instandsetzung

Ausgangslage

Das Parkhaus Irchel wurde 1983 fertiggestellt. 2002 wurden erstmals Instandhaltungsmassnahmen an der Beleuchtung, den Kasseneinrichtungen sowie den Video- und Sprinkleranlagen durchgeführt. Eine im Sommer 2011 durchgeführte Bauzustandsanalyse zeigte, dass während des Betriebs des Parkhauses Schäden an der Bausubstanz aufgetreten sind. Ausserdem wurden im Zuge von gebäudetechnischen und feuerpolizeilichen Begehungen weitere umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Erneuerungsbedürfnisse festgestellt. Eine zusätzliche Untersuchung der Statik und Erdbebensicherheit ergab erheblichen Verbesserungsbedarf im Bereich der Durchstanzsicherheit der Stützen. Auch der wirtschaftliche Betrieb des Parkhauses erfordert zusätzliche Massnahmen zur Überwachung der Parkhausanlage, zur kostenpflichtigen Verrechnung der Parkzeit und für das Parkleitsystem.

Projektziele

Das Parkhaus Irchel soll für weitere 20 bis 30 Jahre, den heutigen Sicherheitsvorschriften entsprechend, wirtschaftlich betrieben werden. Hierzu werden folgende Massnahmen notwendig:

- Die Statik ist an die neuesten Vorgaben der Technik (Durchstanzsicherheit der Stützen, Betonsanierungen, Erdbebensicherheit) anzupassen. Weitere bauliche Mängel, wie fehlende Brandabschottungen und Dichtungsfugen, sind zu beheben. Bauteile mit Asbest werden fachgerecht ersetzt. Dilatationsfugen werden erneuert, um Wassereinbrüche zu verhindern.
- Die Parkgeschosse und deren Erschliessungen werden den geltenden feuerpolizeilichen Vorschriften angepasst (z. B. Überprüfung der Brandabschnitte und Fluchtwegdistanzen, Erstellen von Schleusen zu den Treppenhäusern). Ebenfalls werden die technischen Anlagen für den Brandfall und die Personensicherheit auf den neuesten Stand der

Technik gebracht (Fluchtwegbeleuchtung, Notbeleuchtung, Evakuationsanlage). Die Sprinkleranlage muss voraussichtlich ersetzt werden. Die bestehenden Gaswarninstallationen müssen geprüft und falls notwendig ebenfalls ersetzt werden. Eine Rauchabzugsanlage ist neu zu erstellen.

- Die Steuerung der Notstromversorgung ist seit der Erstellung des Gebäudes nicht angepasst worden und stellt deshalb ein Betriebs- und Sicherheitsrisiko dar. Sie wird ersetzt. Die Hoch- und Mittelspannungsanlage des Gebäudes entspricht nicht mehr den geltenden Vorschriften und wird angepasst.
- Gestalterische Massnahmen im Bereich der Wegführung mittels Farbgebung und Massnahmen der Signaletik sollen die Orientierung der Parkhausnutzerinnen und -nutzer und das Sicherheitsgefühl verbessern. Die Behindertengerechtigkeit der Parkgeschosse und die ausreichende Versorgung mit Sanitäranlagen sind sicherzustellen.
- Die Beleuchtung soll ersetzt und mit energiesparenden Leuchten (LED-Technologie) ausgerüstet werden. Diese verbessern die Lichtstärke bei gleichzeitig niedrigerem Stromverbrauch. Schäden in den Fahrbahnbelägen und den Markierungen werden behoben.
- Das veraltete Kassensystem mit den Zutrittsbarrieren wird ersetzt und mit einem Parkleitsystem ergänzt. Die Videoüberwachungsanlage muss wegen fehlenden Ersatzteilen vollständig ersetzt werden.
- Der Lastenaufzug wird saniert.

Nutzwertanalyse

Die Umsetzung der Massnahmen ist zwingend erforderlich. Viele Anlagen und Bauteile sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und können von den Lieferanten nicht mehr gewartet werden. Sie stellen ein Sicherheitsrisiko dar oder entsprechen nicht mehr den geltenden Vorschriften. Außerdem wird das Parkhaus durch die geplanten Massnahmen benutzerfreundlicher und kann wirtschaftlich betrieben werden.

Tabelle 5: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	2013–2014	2015	2015–2017

Tabelle 6: Investitionen

	2015	2016	2017	Total
Investitionskosten in Franken	1 700 000	500 000	6 300 000	8 500 000

Die Kosten für die Instandsetzung des Parkhauses belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung auf rund Fr. 8 500 000. Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 1 700 000 an. Die Ausgaben für die Phase Projektierung gehen bis Ende 2014 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, und ab 2015 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Es handelt sich dabei gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG um eine gebundene Ausgabe. Das Projekt ist im KEF 2015–2018 mit insgesamt Fr. 3 500 000 enthalten. Die restlichen Ausgaben werden durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, sichergestellt.

2.2 Universität Zürich-Zentrum; Rämistrasse 71, Mensa-Aussenstation Foyer West

Ausgangslage

Die Menschen der Universität im Zentrum können die wachsende Zahl der Studierenden nicht mehr im gewünschten Umfang verpflegen. Die Hauptmensa an der Künstlergasse 10 bietet 1300 Sitzplätze und verpflegt 3500 bis 4000 Studierende und Mitarbeitende pro Tag. Die Mensen und Cafeteria an der Rämistrasse 71 und 74 sowie an der Plattenstrasse 11 und 14 versorgen 800 bis 1000 Personen pro Tag. Insgesamt können weniger als ein Drittel aller Studierenden und Mitarbeitenden von den Einrichtungen im Zentrum verpflegt werden. 2015 wird in der Rämistrasse 59 eine neue Mensa-Aussenstation geschaffen, die bis zu 200 Personen versorgen kann. Ausserdem sieht die langfristige Planung in rund zehn Jahren einen Mensaneubau auf dem Wässerwiesareal vor. Der Mensarat, ein von der Universitätsleitung ernannter Steuerungsausschuss, suchte für die Übergangszeit nach einer Lösung. So sollen im Umfeld des Kollegiengebäude bzw. der Hauptmensa zwei weitere Essensausgabestationen geschaffen werden. Neben der Grillstation im Aussenbereich der Künstlergasse 10 sollen im Foyer West des Kollegiengebäudes zwei weitere mobile Essenstationen entstehen, mit denen je 300 Mahlzeiten ausgegeben werden können.

Projektziele

Die Hauptmensa an der Künstlergasse 10 kann weder im Bereich der Essensausgabe noch im Sitzplatzangebot erweitert werden. Das Foyer West im Kollegiengebäude an der Rämistrasse 71 dient derzeit als Lesebereich. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Hauptmensa eignet es sich als zusätzlicher Verpflegungsbereich während der Mittagszeit. Das Konzept sieht in den Nischen des Foyers zwei mobile Ausgabestationen vor. Durch diese zwei Stationen können in der Mittagszeit bis zu 600 zusätzliche Mahlzeiten pro Tag ausgegeben werden. Ausserhalb der Ausgabe-

zeit können die mobilen Stationen in den rückwärtig befahrbaren Schränken im Foyer untergebracht werden. Die warmen Mahlzeiten werden in der Küche der Hauptmensa gekocht und vor Ort nur noch aufbereitet. Den Betrieb der Stationen übernimmt der Mensabetreiber der Universität (ZFV). Die vorhandenen Sitzplätze werden durch Verdichtung der Möblierung auf insgesamt 144 verdoppelt.

Nutzwertanalyse

Durch die mobilen Essensstationen wird eine sinnvolle Erweiterung des Angebots der Menschen erreicht. Es können zusätzlich bis zu 600 Personen verpflegt werden. Dies entspricht einer Kapazitätserweiterung um 15%, bezogen auf die Hauptmensa. Bei einem Umsatz von knapp Fr. 7 000 000 haben die Mensabetriebe der Künstlergasse 10 und Rämistrasse 71 einen Gewinnanteil von mehr als Fr. 200 000 für die Universität erzielt. Mit der Absatzsteigerung erhöht sich somit auch der Gewinnanteil für die Universität. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Foyers ist mit den mobilen Stationen nicht zu erwarten. Zusätzlich können die mobilen Stationen bei Veranstaltungen im Lichthof des Kollegiengebäudes eingesetzt werden.

Tabelle 7: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2014	2015

Tabelle 8: Investitionen

	2014	2015	Total
Investitionskosten in Franken	30 000	430 000	460 000

Die Kosten für die mobilen Essenausgabestationen belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf rund Fr. 460 000. Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 30 000 an. Die Ausgaben gehen bis Ende 2014 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, und ab 2015 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Es handelt sich dabei gemäss § 37 Abs. 1 CRG um eine neue Ausgabe. Das Projekt ist im KEF 2015–2018 nicht enthalten. Die Ausgaben werden durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, sichergestellt.

2.3 Universität Zürich-Zentrum; Künstlergasse 10, Mensa-Aussenstation Grill

Ausgangslage

Im Bereich der Verpflegung von Studierenden und Mitarbeitenden besteht ein grosser Investitionsbedarf (vgl. 2.2). Neben zwei neuen mobilen Essenstationen im Foyer West des Kollegiengebäudes, mit denen je 300 Mahlzeiten ausgegeben werden können, soll eine neue Grillstation im Aussenbereich der Künstlergasse 10 entstehen.

Projektziele

Mit der Grillstation im Aussenbereich können das Essensangebot erweitert und bis 400 Mahlzeiten pro Tag zusätzlich ausgegeben werden. Das Konzept sieht den Einbau einer garageähnlichen Nische in der Stützmauer vor. Das «Garagentor» ist aufklappbar und bildet für die mobilen Ausgabenelemente (Grill, Kasse, Theke) einen Witterungsschutz. Außerhalb der Betriebszeiten können die Elemente in der Garage untergebracht werden. An der Rückwand der Garage ist ein einfacher Möbelkörper als Arbeitsfläche mit Einbaugeräten u. a. für die Kühlung der Getränke und den Warmhalteofen vorgesehen. Die Garage wird mit Wasser, Abwasser und Elektrizität versorgt.

Nutzwertanalyse

Durch die Grillstation können bis zu 400 Essen pro Tag zusätzlich angeboten werden. Dies entspricht einer Kapazitätserweiterung um 10%. Auch mit dieser Absatzsteigerung erhöht sich der Gewinnanteil für die Universität. Das Projekt wird von den zuständigen Bewilligungsbehörden, der kantonalen Denkmalpflege und der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich als bewilligungsfähig eingestuft. Der Eingriff in die Stützmauer wird die Statik nur während der Bauzeit beeinträchtigen.

Tabelle 9: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2014	2015

Tabelle 10: Investitionen

	2014	2015	Total
Investitionskosten in Franken	30 000	460 000	490 000

Die Kosten für die Grillstation belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf rund Fr. 490 000. Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 30 000 an. Die Ausgaben gehen bis Ende 2014 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, und ab 2015 zulasten

der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Es handelt sich dabei gemäss § 37 Abs. 1 CRG um eine neue Ausgabe. Das Projekt ist im KEF 2015–2018 nicht enthalten. Die Finanzierung wird durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, sichergestellt.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für:

1. die Phase Vorstudie: Kantonsschule Zürcher Unterland, Bülach, Sanierung Aula-/Mensagebäude,
2. die Phase Projektierung: Universität Zürich-Irchel, Y50, Instandsetzung Parkhaus,
3. die Phase Projektierung: Universität Zürich-Zentrum, Rämistrasse 71, Mensa-Aussenstation Foyer West
4. die Phase Projektierung: Universität Zürich-Zentrum, Künstlergasse 10, Mensa-Aussenstation Grill.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Husi