

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Februar 2014

146. Strickhof Lindau (Sanierung Mensatrakt)

A. Ausgangslage

Die Bauten des Strickhofs Lindau wurden zwischen 1974 und 1976 erstellt. Neben dem Schul- und Verwaltungstrakt entstanden auch ein Mensa- und Internatstrakt mit Speisesaal und Grossküche. Im Frühjahr 2006 wurden in den verleimten Brettschichtholzträgern im Speisesaal erhebliche Risse festgestellt. Als Sofortmassnahme wurde eine Notspriessung angebracht, die noch bis 2016 Bestand haben kann. Weitere Abklärungen haben ergeben, dass der Speisesaal die Anforderungen an die Erdbebensicherheit noch erfüllt, hingegen im Internatstrakt statische Verstärkungen notwendig sind. Weiter hat die Feuerpolizei brandschutztechnische Mängel festgestellt. Eine Sanierung, mit der die genannten Mängel behoben werden sollen, kann aus Sicherheitsgründen nicht länger aufgeschoben werden. Anlässlich dieser Sanierung wird auch das Versorgungs- und Verpflegungskonzept überarbeitet und die Gebäude werden behindertengerechter ausgestattet.

B. Projekt

Mit der Instandsetzung des Mensa- und Internatstraktes werden die vorhandenen Schäden an den Dachträgern der Mensa behoben. Dabei werden die abgehängte Decke, die Wärmedämmung und Lüftung erneuert und den brandschutztechnischen Anforderungen angepasst. Zudem werden in den Räumlichkeiten die erheblichen brandschutztechnischen Mängel behoben, indem brandabschnittbildende Trennungen zwischen Fluchtwegen und Treppenhäusern vorgenommen, die Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen eingebaut und die brennbaren Materialien in der Decke des Speisesaales entfernt werden. Die notwendige Erdbebenertüchtigung des Baus wird mittels zusätzlicher Verstärkung im Bereich des Liftes und der Gebäudeverklammerungen vorgenommen. Mit der Sanierung der Dachträger und der Bildung von Brandabschnitten wird die Nutzung des Speisesaales verbessert und das Verpflegungskonzept den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Sanierung beschränkt sich im Wesentlichen auf die sicherheitsrelevanten Massnahmen und die Verbesserung der Sitzplatzkapazitäten in der Mensa.

C. Kosten und Finanzierung

Das Kantonale Hochbauamt hat durch die Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur, ein Projekt mit Kostenvoranschlag ausarbeiten lassen. Die Kosten der Massnahme werden auf Fr. 6 100 000 veranschlagt (Grundlage: Kostenvoranschlag +/-10%, Basis: Baukostenindex vom 1. April 2013). Die Berechnungsgrundlage für die Kosten beruht auf dem Bauprojekt vom 28. November 2013. Davon entfallen Fr. 1 393 000 auf die Behebung von brandschutztechnischen Mängeln und rund Fr. 300 000 auf die Erdbebenertüchtigung des Gebäudes, der Rest von Fr. 4 407 000 umfasst die Sanierung des Mensatraktes.

Die Kosten für die Sanierung des Mensatraktes setzen sich zusammen aus:

Tabelle 1: Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	255 000
2	Gebäude	3 956 500
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	1 558 500
6	Reserve	280 000
9	Ausstattung	50 000
Total	Anlagekosten	6 100 000

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat für die Behebung der brandschutztechnischen Mängel eine Subvention von 40% mit Schreiben vom 29. November 2013 zugesichert. Anhand der beitragsberechtigten Kosten wird eine Subvention von Fr. 479 000 erwartet. Die Anlagekosten sinken somit auf Fr. 5 621 000.

Die Abwicklung des Projektes erfolgt gemäss Standardprozess der Immobilienverordnung. Der Projektantrag wurde mit RRB Nr. 1714/2010 mit geschätzten Kosten von Fr. 4 500 000 genehmigt. Die Kostendifferenz von Fr. 1 600 000 begründet sich aus den zwingenden Massnahmen für den Brandschutz und der Erdbebenertüchtigung des Internatsgebäudes, die im Projektantrag von 2010 noch nicht enthalten, da damals nicht absehbar waren.

Da es sich um Erneuerungsunterhalt handelt, ist der Nettobetrag von Fr. 5 621 000 als gebundene Ausgabe (§ 37 Abs. 2 lit. b Gesetz über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006, CRG, LS 611) zu bewilligen. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur. Die Kosten gehen zulasten des Kontos Nr. 5041 000000, Erneuerungsunterhalt Hochbauten. Bis zum 31. Dezember 2013 fielen für die Projektierung Kosten von Fr. 557 000 an. Für das Jahr 2014 sind Ausgaben von Fr. 4 564 000 und im Jahr 2015 von Fr. 500 000 vorgesehen.

Das Projekt ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge zum KEF 2014–2017. Von den Ausgaben von Fr. 5 621 000 sind im Budget 2014 Fr. 3 100 000 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2014–2017 für das Planjahr 2015 Fr. 500 000 eingestellt. Für den restlichen Betrag von Fr. 1 464 000 wird eine Kreditübertragung gemäss §25 CRG beantragt. Die bisher entstandenen Projektierungskosten von Fr. 870 000, die mit Verfügung der Baudirektion vom 13. Dezember 2013 bewilligt wurden, sind im Betrag von Fr. 5 621 000 enthalten. Die Verfügung vom 13. Dezember 2013 ist deshalb aufzuheben.

D. Kapitalfolgekosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 2: Netto-Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Kostenanteil %	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten (Fr.)/Jahr		
				Kalk. Zinsen	Abschreibung	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 661 200	29,6	80	18 689	20 765	39 454
Hochbauten Rohbau 2	169 500	3,0	40	1 907	4 238	6 144
Hochbauten Ausbau	2 000 000	35,6	30	22 500	66 667	89 167
Hochbauten Installationen	1 740 300	31,0	30	19 578	58 010	77 588
Ausstattung	50 000	0,9	10	563	5 000	5 563
Total	5 621 000	100	36,3	63 236	154 679	217 915

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 5 621 000 betragen jährlich Fr. 217 915. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 2,25% der Baukosten. Zusätzliche betriebliche und personelle Folgekosten fallen keine an.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Sanierung Mensatrakt Strickhof in Lindau wird eine gebundene Nettoausgabe von Fr. 5 621 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Schweizerischen Baupreisindex gemäss der Formel der Teuerung angepasst:

$$\text{Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Stand 1. April 2013)}$$

III. Die Verfügung der BD vom 13. Dezember 2013 bezüglich der Projektierungskosten von Fr. 870000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi