

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. April 2014

523. Projektanträge der Bildungsdirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 1. 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 §§ 8 ff. 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 Finanzhaushaltsrecht im Rahmen von Ausgabebewilligungen 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 2 gemäss § 10 Abs. 1 lit. b Im V

	Objekt Nutzer	Projekt Schule	Realisierung	Nettoinvestitionen Hochbau Fr.	davon Projektierung Fr.	Vorstudie Fr.
1	Mittelschulen: Urdorf, In der Luberzen 34 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Ersatz Schliessanlage Kantonsschulen Limmattal, Urdorf	2014	92'000	10'000	
2	Mittelschulen: Urdorf, In der Luberzen 34 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Instandsetzung Warenlift und Notruf Personenlifte Kantonsschulen Limmattal, Urdorf	2014	154'000	20'000	
3	Mittelschulen: Winterthur Stadthausstrasse 21/31 Mittelschul- und Berufsbildungsamt	Mieterausbau Rochadeflächen Winterthur Mittelschulen Allgemein, Winterthur	2015-2016	3'000'000	470'000	
4	Zürich Universität: Schönberggasse 15; Zentrale Dienste der Universität; Hochschulamt	Schönberggasse 15, Instandsetzung und Umnutzung	2015-2017	5'000'000	520'000	70'000
5	Zürich Universität: Zentrum für Zahnmedizin, Plattenstrasse 11; Medizinische Fakultät; Hochschulamt	Sofortmassnahmen Plattenstrasse 11	2015-2017	8'500'000		150'000

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

1 Kantonsschule Limmattal, Urdorf, Ersatz Schliessanlage

Ausgangslage

Die Schliessanlage der Kantonsschule Limmattal ist veraltet und im Unterhalt aufwendig. Die Nachlieferung von Ersatzschlüsseln ist nicht mehr gewährleistet. Damit die Anlage wieder den Bedürfnissen der Schule entspricht und die geforderten Sicherheitsmassnahmen gegen zielgerichtete Gewalt umgesetzt werden können, soll die Anlage ergänzt und umgebaut werden.

Projektziele

Mit dem Ersatz der Schliessanlage verfügt die Kantonsschule wieder über ein zeitgemässes, sicheres Schliesssystem.

Nutzwertanalyse

Mit dem Ersatz der Schliessanlage wird der Erhalt der Bausubstanz sichergestellt. Die Gebäudesicherheit und der Schutz vor zielgerichteter Gewalt sind gewährleistet.

Tabelle 2: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2014	2014

Tabelle 3: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Investitionskosten in Franken	92 000	–	–	–	–	92 000

Die Investitionskosten für den Ersatz der Schliessanlage belaufen sich nach der heutigen Kostenschätzung auf Fr. 92 000 (einschliesslich 8% MWSt). Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 10 000 an. Die Kosten der Projektierung gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Es handelt sich dabei um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG). Das Projekt ist im RRB Nr. 1001/2013, Nettoinvestitionen Hochbau, Realisierungsreihenfolge für den Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2014–2017, nicht vorgesehen. Die Finanzierung des Projektes ist durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, sicherzustellen.

2 Kantonsschule Limmattal, Urdorf, Instandsetzung Warenlift und Notruf Personenlifte

Ausgangslage

Der Warenlift für die Küche der Mensa der Kantonsschule Limmattal ist 28 Jahre alt und entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsrichtlinien. Der Warenlift hat nur Aussentüren und keine Innentüren, wodurch die Gefahr besteht, dass Personen zwischen Lift und Schachtwand eingeklemmt werden können. Die Ersatzteillieferung ist nicht mehr gewährleistet. Die Personenlifte entsprechen bezüglich einer Notrufanlage nicht den heutigen Sicherheitsrichtlinien.

Projektziele

Mit der Sanierung des Warenlifts und dem Einbau von Notrufanlagen in den bestehenden Personenliften wird die Betriebssicherheit der Transportanlagen in der Kantonsschule sichergestellt.

Nutzwertanalyse

Mit der Sanierung des Warenlifts kann das bestehende Sicherheitsrisiko und die Reparaturanfälligkeit verringert werden.

Tabelle 4: Termine

Phase	Vorstudie	Projektierung	Realisierung
Jahre	–	2014	2014

Tabelle 5: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Investitionskosten in Franken	154 000	–	–	–	–	154 000

Die Investitionskosten für die Sanierung des Warenlifts und den Einbau einer Notrufanlage in den Personenliften belaufen sich nach dem Kostenvoranschlag vom 6. November 2013 auf rund Fr. 154 000 (einschliesslich 8% MWSt). Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 20 000 an. Die Ausgaben für die Phase Projektierung gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Es handelt sich dabei um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG. Das Projekt ist im RRB Nr. 1001/2013, Nettoinvestitionen, Hochbau, Realisierungsreihenfolge für den KEF 2014–2017, nicht vorgesehen. Die Finanzierung des Projektes ist durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, sicherzustellen.

3 Mittelschulen Allgemein, Mieterausbau Rochadeflächen Winterthur

Ausgangslage

Während des Baus des Ersatz- und Ergänzungsbaus der Kantonsschule Büelrain, der für 2016 bis 2019 geplant ist, muss der Unterricht in Provisorien sichergestellt werden. Anschliessend werden die Provisorien bei der Sanierung der Kantonsschule Im Lee eingesetzt. Zudem stehen in Winterthur noch die Sanierungen des Hauptbaus der Kantonsschule Rychenberg und des Schulhauses Mühletal der Berufsfachschule Winterthur an. Hierbei werden ebenfalls Provisorien benötigt. Als Liegenschaften für die Provisorien sollen die Liegenschaften Stadthausstrasse 21 und 31, die zurzeit noch von der Stadtverwaltung Winterthur benötigt werden, genutzt werden. Die Stadt Winterthur ist Eigentümerin dieser Liegenschaften. Auf Herbst 2015 werden die Abteilungen der Stadtverwaltung in einen Neubau im ehemaligen Sulzerareal umziehen.

Projektziele

Während der Sanierungen verschiedener Schulhäuser der Sekundarstufe II in der Stadt Winterthur müssen geeignete Provisorien als Rochadeflächen zur Verfügung gestellt werden. Um den Schulbetrieb der Kantonsschule Büelrain während der Bauarbeiten des Neubaus ab Mitte 2016 sicherzustellen, müssen die Räumlichkeiten des Provisoriums in den Sommerferien 2016 bezogen werden können.

Nutzwertanalyse

Die Eignung der Liegenschaften Stadthausstrasse 21 und 31 als Provisorium während der Bauzeit für den Ersatz- und Ergänzungsbau für die Kantonsschule Büelrain und anschliessend während der Sanierung der Kantonsschule Im Lee wurde mittels einer Studie nachgewiesen. Das Provisorium kann zudem für weitere Sanierungen von Schulhäusern der Sekundarstufe II in der Stadt Winterthur weiterverwendet werden. Durch die Mehrfachverwendung der Provisorien wird ein hoher Nutzwert erzielt.

Tabelle 6: Termine

Phase	Vorstudie	Projektiertung	Realisierung
Jahre	–	2015	2015–2016

Tabelle 7: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Investitionskosten in Franken	–	1 000 000	2 000 000	–	–	3 000 000

Gemäss Studie von Zwimpfer Partner Architekten vom 17. September 2013 wird für die Instandsetzung der Liegenschaften Stadthausstrasse 21 und 31 als Schulhausprovisorium bzw. Mieterausbau mit Grobkosten (+/-30%) von Fr. 3 000 000 (einschliesslich 8% MWSt) gerechnet. Die Kosten hat der Kanton zu tragen. Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 470 000 an. Die Ausgaben für die Phase Projektierung gehen zu lasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Es handelt sich dabei um eine gebunden Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG. Das Projekt ist im RRB Nr. 1001/2013, Nettoinvestitionen Hochbau, Realisierungsreihenfolge für den KEF 2014–2017, nicht vorgesehen. Die Finanzierung des Projektes ist durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, sicherzustellen.

4 Zürich Universität, Schönberggasse 15, Instandsetzung und Umnutzung

Ausgangslage

Das sogenannte «Bodmer-Haus» wurde in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts als Privatliegenschaft erbaut. Es steht an prominenter Stelle über der Altstadt von Zürich. Im Laufe der Zeit wurde das Gebäude wiederholt umgebaut und baulich ergänzt. Heute beherbergt es das Prorektorat für Geistes- und Sozialwissenschaften und das Thomas Mann Archiv der ETH Zürich.

Die Liegenschaft befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Es bestehen Schutzvorgaben betreffend Räumen, Oberflächen und Bauteilen. Das Gebäude ist allgemein erneuerungsbedürftig. Zudem haben Analysen des Tragwerkes ergeben, dass Teile der Tragstruktur zwingend instand gesetzt werden müssen. Die Fluchtwegsituation entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die Energiekennwerte und der Wärmeenergieverbrauch sind deutlich zu hoch.

Projektziele

Mit dem Projekt werden folgende Ziele verfolgt: Instandsetzung der Gebäudesubstanz, insbesondere des Innenausbaus, der Haustechnik und der Tragstruktur sowie die Erfüllung behördlicher Auflagen und Verbesserung der Energieeffizienz. Zudem soll die Nutzung durch die Universität verbessert werden.

Nutzwertanalyse

In einer ersten Grobkostenschätzung, die sich an Kostenüberschlägen von Referenzprojekten orientiert, hat sich ein Investitionsvolumen von rund 5 Mio. Franken ergeben. Aufgrund der frühen Planungsphase können sich die Kosten jedoch noch verändern.

Tabelle 8: Termine

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

Tabelle 9: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionskosten in Franken	200 000	300 000	2 000 000	2 500 000	5 000 000

Die Kosten der Vorstudie beliefen sich auf Fr. 70 000. Die Investitionskosten belaufen sich nach der aktuellen Grobkostenschätzung auf rund 5 Mio. Franken (Kostengenauigkeit von $\pm 30\%$). Davon fallen für die Projektierung rund Fr. 520 000 an. Die Kosten der Projektierung gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität. Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. d CRG. Das Projekt ist im RRB Nr. 1001/2013, Nettoinvestitionsvolumen Hochbau, Realisierungsreihenfolge für den KEF 2014–2017, mit Fr. 3 000 000 enthalten. Die Differenz der Finanzierung von Fr. 2 000 000 des Projektes wird durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, sichergestellt.

**5 Zürich Universität, Zentrum für Zahnmedizin,
Plattenstrasse 11, Sofortmassnahmen
(Sicherstellung/Aufrechterhaltung Betrieb)**

Ausgangslage

Der Hochhausstrakt des Zentrums für Zahnmedizin (ZZM) an der Plattenstrasse 11 wurde in den Jahren 1957–1961 erstellt. Trotz laufender Instandhaltungsarbeiten stammen viele gebäudetechnische Anlagen, der Innenausbau mit den sanitären Einrichtungen und den Oberflächenmaterialien sowie die Fassade aus der Erstellungszeit des Gebäudes. Eine 2008 durchgeführte umfassende Gebäudeanalyse kam zum Schluss, dass der bauliche Zustand des Hochhaustraktes des ZZM einen zwingenden Erneuerungsbedarf in praktisch allen Gebäudebereichen zeigt. In der Folge wurde die Gesamterneuerung des Hochhaustraktes in die Planung aufgenommen. Zur Erneuerung des Hochhaustraktes ist parallel ein Neubau notwendig. Er dient zunächst für Rochadeflächen und anschliessend zur Deckung des wachsenden Raumbedarfs des ZZM. Wegen der Gebietsplanung im Hochschulareal Zentrum und der notwendigen Änderung des Richtplans, der für das Areal an der Plattenstrasse aufgestellt werden soll, verzögern sich die weiteren Planungen. Da mit der Erneuerung erst nach Vollendung eines Ersatzbaus begonnen werden kann, wird mit dem Bezug des neuen Hochhaustraktes in rund 10–15 Jahren gerechnet.

Der Betrieb des Instituts und der verschiedenen gebäudetechnischen Anlagen kann während dieser Zeit ohne Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr gewährleistet werden. Aufgrund des Alters des Gebäudes und seiner Technik ist zu erwarten, dass eine für 2014 vorgesehene Kontrolle durch die Feuerpolizei zu weiteren Auflagen führen wird.

Zurzeit wird eine Vorstudie zur genauen Bestimmung des Umfangs, der Tiefe und der Abfolge der dringend notwendigen Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden folgende Bauteile identifiziert, die zwingend instand gesetzt werden müssen, damit der Hochhaustrakt des ZZM weitere 10–15 Jahre betrieben werden kann:

- Ersatz der beiden Leitsysteme Heizung und Gebäudetechnik sowohl im Hochhaustrakt (Plattenstrasse 11) als auch im Gebäude Plattenstrasse 15, die betrieblich eine Einheit bilden
- Ersatz Kältekompressoren
- Liftinstandsetzung
- Instandsetzung der Elektroinstallationen gemäss Auflagen
- Abdichtung des Lichtschachtes gegen eindringendes Wasser
- Abdichtung des Flachdaches
- Reparatur von Fenstern und Rahmen
- Sicherung der Fassadenelemente
- Erfüllung von feuerpolizeilichen und anderen gesetzlichen Auflagen

Projektziele

Mit den einzelnen Projekten soll der Hochhaustrakt des ZZM so instand gehalten werden, dass ein störungsarmer, vorschriftsmässiger und sicherer Betrieb für die nächsten 10–15 Jahre gewährleistet werden kann.

Nutzwertanalyse

Die Kosten der Massnahmen werden in der Vorstudie ermittelt. Die Umsetzung der Massnahmen ist zwingend notwendig, da die gebäudetechnischen Anlagen die notwendigen Leistungen nicht mehr erbringen, im Betrieb gegen Auflagen verstossen wird oder Mitarbeitende, Patientinnen und Patienten und Besuchende durch herabfallende Fassadeteile gefährdet sind.

Tabelle 10: Termine

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

Tabelle 11: Investitionen

	2014	2015	2016	2017	Total
Investitionskosten in Franken	500 000	1 500 000	4 000 000	2 500 000	8 500 000

Die Investitionskosten belaufen sich nach der aktuellen Grobkostenschätzung auf Fr. 8 500 000 (Kostengenauigkeit von $\pm 30\%$). Für die Phase Vorstudie fallen Kosten von rund Fr. 150 000 an. Diese Ausgaben gehen zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität. Das Projekt ist im RRB Nr. 1001/2013, Nettoinvestitionen, Hochbau, Realisierungsreihenfolge für den KEF 2014–2017, nicht vorgesehen. Die Finanzierung des Projektes ist durch Verschieben anderer Projekte innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7401, Universität, sicherzustellen.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Folgende Projektanträge werden genehmigt und freigegeben für:

1. die Phase Projektierung: Kantonsschule Limmattal, Urdorf, Ersatz Schliessanlage;
2. die Phase Projektierung: Kantonsschule Limmattal, Urdorf, Instandsetzung Warenlift und Notruf Personenlifte;
3. die Phase Projektierung: Mittelschulen Allgemein, Winterthur, Mieterausbau Rochadeflächen;
4. die Phase Projektierung: Zürich Universität, Schönberggasse 15, Instandsetzung und Umnutzung;
5. die Phase Vorstudie: Zürich Universität, Zentrum für Zahnmedizin, Plattenstrasse 11, Sofortmassnahmen (Sicherstellung/Aufrechterhaltung Betrieb).

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi