

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Dezember 2015

1207. Universität Zürich, Zentrum, Schönberggasse 15 (Bodmerhaus), Instandsetzung und Umnutzung

A. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Schönberggasse 15 in Zürich, bekannt als Bodmerhaus, stammt aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts und ist historisch und denkmalpflegerisch ein wertvoller Bau. Es steht an prominenter Stelle über der Altstadt von Zürich. Mitte des 18. Jahrhunderts öffnete das Haus, das im Besitz des Philologen Johann Jakob Bodmer stand, seine Türen nicht nur für die intellektuelle Jugend Zürichs, sondern beherbergte viele bedeutende Dichter wie Friedrich Gottlieb Klopstock, Ewald von Kleist und Johann Wolfgang von Goethe. Als Mittelpunkt dieses literarischen Wirkens mit Ausstrahlung auf den gesamten deutschsprachigen Raum erlangte das Haus seinen Namen als Literaturhaus Zürichs.

Im Laufe der Zeit wurde das Gebäude mehrmals umgebaut, ergänzt und verändert. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts ist das Bodmerhaus im Besitz des Kantons Zürich. In den 60er-Jahren wurde das Haus modernisiert und wird seitdem vom Prorektorat der Geistes- und Sozialwissenschaften der Universität Zürich und dem Thomas-Mann-Archiv der ETH Zürich genutzt.

B. Projekt

Vorbereitende Untersuchungen und durchgeführte Sondagen haben gezeigt, dass das Bodmerhaus umfassend instand gesetzt werden muss. Das Tragwerk ist erheblich überlastet und teilweise in schadhaftem Zustand, die haustechnischen Installationen haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Die Gebäudehülle erfüllt die bauphysikalischen Vorgaben nicht. Die Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz und die Fluchtwege sind nicht erfüllt, ebenfalls fehlen der hindernisfreie Zugang zum Gebäude sowie die hindernisfreie Erreichbarkeit der oberen Geschosse.

Aus der Abwägung zwischen den Nutzerbedürfnissen, den technischen und normativen Rahmenbedingungen und dem denkmalpflegerischen Umgang mit der Anlage ist das vorliegende Konzept für die Instandsetzung entwickelt worden. Die Räume sind so konzipiert, dass sie auch von

anderen Nutzenden belegt werden können. In jedem Geschoss befinden sich unterschiedliche Nutzungen wie Büro-, Aufenthalts- und Sitzungsräume, wobei sich die öffentliche Nutzung auf die vorgelagerten Aufenthaltsräume (Vorräume) konzentriert. Im Erdgeschoss werden die Besucherinnen und Besucher in einer Eingangshalle mit Front-Office empfangen. In den Obergeschossen werden nachträglich erstellte Einbauten zurückgebaut, wodurch grosszügige und vielfältig nutzbare Vorräume entstehen. Ein neues Fluchttreppenhaus anstelle des alten Waschauses ermöglicht, dass die bestehende Holztreppe im Gebäude räumlich und funktional als Erschliessungsraum erhalten bleibt. Das Erdgeschoss wird zukünftig über den Südeingang barrierefrei erschlossen. Der Haupteingang verbleibt am bisherigen Ort.

Nach der geplanten Instandsetzung wird die Universität Zürich das Bodmerhaus als «International House» nutzen. Die Abteilung für Internationale Beziehungen wird den grössten Anteil der Flächen belegen. Das Haus wird in allen Geschossen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die geplante Nutzung und der damit verbundene zunehmende Öffentlichkeitsgrad sind ideal geeignet, der sozialgeschichtlichen Bedeutung und der besonderen Lage des Bodmerhauses zwischen dem Hauptgebäude der Universität Zürich und den im Masterplan vorgesehenen neuen universitären Einrichtungen gerecht zu werden.

C. Finanzielles

Die Kosten für die Instandsetzung und Betriebsoptimierung des Bodmerhauses werden auf insgesamt Fr. 6 800 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 9. Januar 2015, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2014 / 1066,1 Punkte, Basis 1939) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan BKP

BKP	Arbeitsgattung	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Kosten in Franken
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	50 8000	57 000	565 000
2	Gebäude	4 710 000	219 000	4 929 000
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0
4	Umgebung	232 000	312 000	544 000
5	Baunebenkosten	162 000	11 000	173 000
6	Reserve (10%)	551 000	38 000	589 000
1–6	Anlagekosten	6 163 000	637 000	6 800 000
9	Mobile Ausstattung	839 000	45 000	884 000

Die für die Instandsetzung und Umnutzung des Gebäudes Bodmerhaus benötigten Mittel von insgesamt Fr. 6 800 000 gehen zulasten der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Das Vorhaben ist im Budget 2016 und im KEF 2016–2019 in den Planjahren 2017–2019 mit insgesamt Fr. 5 400 000 eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 1 400 000 kann innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, kompensiert werden. Die neue Ausgabe von Fr. 637 000 (gemäss § 37 Abs. 1 CRG) umfasst im Wesentlichen die Erstellung des neuen Fluchttreppenhauses. Die gebundene Ausgabe von Fr. 6 163 000 (gemäss § 37 Abs. 2 lit. b CRG) betrifft die Instandsetzungsmassnahmen an der bestehenden Bausubstanz. Die Gesamtausgabe ist gemäss § 36 lit. b CRG durch den Regierungsrat zu bewilligen.

In den Gesamtkosten sind die Projektierungskosten von Fr. 640 000 gemäss Verfügungen der Bildungsdirektion vom 27. Mai 2014 und 31. Juli 2015 enthalten. Die Verfügungen sind mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Die für die Ausstattung, Möblierung und Betriebseinrichtung benötigten Mittel betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 884 000. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9600, Universität Zürich. Die für die Ausstattung benötigten Mittel sind, unter Vorbehalt der Genehmigung der Mittel für das Bauprojekt durch den Regierungsrat, durch die Universitätsleitung zu bewilligen.

Der Baubeginn ist im August 2016 geplant. Der Bezug soll im Juli 2018 erfolgen.

Tabelle 2: Termine

Phase	Planungsbeginn	Baubeginn	Fertigstellung
Termin	Juni 2014	August 2016	Juli 2018

Tabelle 3: Investitionen

Jahre	2015	2016	2017	2018
Investitionskosten in Franken	640 000	1 260 000	2 700 000	2 200 000

D. Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten setzen sich aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 1,5% jährlich auf dem hälftig gebundenen Kapital zusammen. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten aus dem Objektkredit von Fr. 6 800 000 belaufen sich somit auf Fr. 230 605 pro Jahr. Der Betrag für die Finanzierung der Kapitalfolgekosten ist im Entwicklungs- und Finanzplan der Universität eingestellt. Es entstehen keine betrieblichen und personellen Folgekosten.

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 652 554	24,3	120	13 771	12 394	26 165
Hochbauten Rohbau 2	689 718	10,2	40	17 243	5 173	22 416
Hochbauten Ausbau	3 340 968	49,1	30	111 366	25 057	136 423
Hochbau Installationen	1 116 760	16,4	30	37 225	8 376	45 601
Ausstattung, Mobilien	0	0,0	0	0	0	0
Total	6 800 000	100,0	52,9*	179 605	51 000	230 605

*Kostengewichtete Nutzungsdauer

E. Bundesbeiträge

Aufgrund von Art. 18 Abs. 5 des Universitätsförderungsgesetzes besteht ein Anspruch auf einen Investitionsbeitrag des Bundes. Die Höhe des Bundesbeitrages kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung und Umnutzung des Bodmerhauses der Universität Zürich werden eine neue Ausgabe von Fr. 637 000 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 6 163 000, insgesamt Fr. 6 800 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2014)

III. Die Verfügungen der Bildungsdirektion vom 27. Mai 2014 und vom 31. Juli 2015, mit welcher der Projektierungskredit von Fr. 640 000 bewilligt wurde, werden aufgehoben.

IV. Die Baudirektion wird mit der Ausführung beauftragt.

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



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi