

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Januar 2015

69. Strickhof Wülflingen (Sanierung Trottengebäude)

A. Ausgangslage

Der Rebbaubetrieb des Strickhofs Wülflingen ist mit seinen 4,2 ha Reben und der Eigenkelterung ein Bestandteil des Ausbildungs- und Versuchsbetriebs Strickhof am Standort Winterthur-Wülflingen und deckt in diesem Bereich wichtige Funktionen wie die Verarbeitung und Kelterung der Trauben ab. Die dafür notwendigen Betriebseinrichtungen wurden seit mehr als 30 Jahren nicht mehr erneuert und weisen Mängel bezüglich der Sicherheit und Arbeitseffizienz aus. Die technische Infrastruktur ist veraltet und erschwert Innovationen und Weiterentwicklungen. Das räumliche Angebot des 1939 erbauten Trottengebäudes wird den Anforderungen bezüglich Aus- und Weiterbildung, Produktion und Öffentlichkeitsarbeit nicht mehr gerecht. Mängel bestehen auch bezüglich Lebensmittelhygiene und Raumklima. Die technischen Anlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.

In der Decke über dem Gärkeller sind Korrosionsschäden in der Armierung und massive Risse deutlich sichtbar. 2013 ordnete der beigezogene Bauingenieur aus Sicherheitsgründen die sofortige Notspriessung der Decke an.

B. Projekt

Mit der Sanierung der Trotte werden die vorhandenen Schäden an der Decke und die bestehenden Mängel behoben. Die Decke zum Gärkeller wird abgebrochen und durch eine neue Betondecke ersetzt. Die gesamte Haustechnik wird ersetzt und die Wärmeerzeugung auf Gas umgestellt. Die alten Weintanks werden durch neue klimatisierte Tanks ersetzt. Für das Weinlager, den Gärkeller und die Garderoben sind separate Lüftungsgeräte vorgesehen. Die Beleuchtung wird vollständig ersetzt, wobei teilweise die Umrüstung auf die LED-Technik vorgesehen ist. Daneben sind die sanitären Anlagen zu ergänzen und behindertengerecht auszugestalten. Der Brandschutz wird den zwingenden feuerpolizeilichen Vorschriften angepasst.

C. Kosten und Finanzierung

Das Hochbauamt hat mit der Bürgin Architektur GmbH, Rorbach, ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Die Kosten der Massnahme werden auf Fr. 1 545 000 veranschlagt (Grundlage: Kostenvoranschlag +/-10%, Basis: Baukostenindex vom 1. April 2014). Die Berechnungsgrundlage für die Kosten beruht auf dem Bauprojekt vom 20. Oktober 2014.

Die Kosten für die Sanierung der Trotte Wülflingen setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)

| BKP | Arbeitsgattung | in Franken |
|--------------|------------------------------------|------------------|
| 0 | Grundstück (Erschliessung) | 40 000 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 22 000 |
| 2 | Gebäude | 874 500 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 154 500 |
| 4 | Umgebung | 30 000 |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskosten | 321 000 |
| 6 | Reserve | 98 000 |
| 9 | Ausstattung | 5 000 |
| Total | Anlagekosten | 1 545 000 |

Die Abwicklung des Projektes erfolgt gemäss Standardprozess der Immobilienverordnung. Der Projektantrag wurde mit RRB Nr. 479/2013 mit geschätzten Kosten von Fr. 800 000 genehmigt. Die Kostendifferenz von Fr. 745 000 begründet sich im Wesentlichen aus den zwingenden Massnahmen für den Ersatz der Decke über dem Gärkeller, dem vollständigen Ersatz der Haustechnik und den zusätzlichen Betriebseinrichtungen für die Weinlagerung in Tanks, die im Projektantrag von 2013 noch nicht enthalten waren, da sie damals nicht absehbar waren.

Da es sich um Erneuerungsunterhalt handelt, ist die Ausgabe von Fr. 1 545 000 als gebundene Ausgabe (§ 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006, CRG, LS 611) zu bewilligen. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, da die Ausgaben für Hochbauten ab 1. Januar 2015 in diesem Amt zentralisiert werden (RRB Nr. 981/2013). Die Kosten gehen zulasten des Kontos Nr. 5041 000000, Erneuerungsunterhalt Hochbauten. Bis zum 31. Dezember 2014 sind für die Projektierung Kosten von rund Fr. 70 000 angefallen. Für 2015 sind Ausgaben von Fr. 1 475 000 vorgesehen.

Das Projekt ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge zum KEF 2015–2018 (RRB Nr. 1126/2014). Von den Ausgaben von Fr. 1 545 000 waren im Budget 2014 Fr. 750 000 eingestellt; im Budget 2015 sind Fr. 1 250 000 eingestellt. Da das Budget 2014 nicht ausgeschöpft werden konnte, wird zum gegebenen Zeitpunkt eine Kreditübertragung gemäss § 25 CRG beantragt. Die bisher entstandenen Projektierungskosten von Fr. 127 000, die mit Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 20. November 2014 bewilligt wurden, sind im Betrag von Fr. 1 545 000 enthalten. Die Verfügung vom 20. November 2014 ist deshalb aufzuheben.

D. Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 1 545 000 betragen jährlich Fr. 56 750. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 1,75% der Baukosten. Zusätzliche betriebliche und personelle Folgekosten fallen keine an.

Tabelle 2: Netto-Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

| Investitionskategorie (Bauteilgruppe) | Kostenanteil | | Nutzungsdauer Jahre | Kapitalfolgekosten (Fr.) / Jahr | | |
|--|------------------|------------|------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| | Fr. | % | | Kalk. Zinsen | Abschreibung | Total |
| Hochbauten Rohbau 1 | 362 700 | 23,5 | 80 | 3 174 | 4 534 | 7 708 |
| Hochbauten Rohbau 2 | 125 500 | 8,1 | 40 | 1 098 | 3 137 | 4 235 |
| Hochbauten Ausbau | 490 900 | 31,8 | 30 | 4 295 | 16 363 | 20 658 |
| Hochbauten Installationen | 560 900 | 36,6 | 30 | 4 908 | 18 697 | 23 605 |
| Ausstattung | 5 000 | 0,3 | 10 | 44 | 500 | 544 |
| Total | 1 545 000 | 100 | | 13 519 | 43 231 | 56 750 |

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Sanierung der Trotte Wülflingen in Winterthur wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 545 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

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

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

III. Die Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur vom 20. November 2014 bezüglich der Projektierungskosten von Fr. 127 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi