

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. Mai 2016

456. Kantonales Zeughaus, Fassadensanierung Gebäude B

1. Ausgangslage

Das Gebäude B des kantonalen Zeughauses an der Uetlibergstrasse 113 in Zürich wurde 1967 bis 1969 nach den damaligen Standards als Gewerbeliegenschaft erstellt und bis Mitte der 1980er-Jahre als solche genutzt. Heute dient das Gebäude dem Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ) als Betriebsliegenschaft des Zeughauses. Die im Gebäude eingebauten Werkstattflächen wurden laufend an die Erfordernisse angepasst und umgebaut. Die Fassadenverkleidung und die Fenster wurden im 3. Obergeschoss 2007 und 2008 sowie im Erdgeschoss 2013 saniert. Die Südost-/Nordostfassade sowie die Fassade im 1. und 2. Obergeschoss sind noch im Originalzustand und nach fast 50 Jahren am Ende der Lebensdauer. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Holzfenster sind undicht und zum Teil verfault. Die Dachbeläge im 1. Obergeschoss sind teilweise leck und weisen eine ungenügende Wärmedämmung auf. Die als Brüstungselemente dienenden Pflanztröge entsprechen nicht den baulichen Vorschriften.

2. Projekt

Das Projekt sieht folgende Sanierungsarbeiten vor: Die Fenster im 1. und 2. Obergeschoss werden durch Kunststoff-/Metallfenster ersetzt. Im 2. Obergeschoss (Büchsenmacherei) bestehen strengere Sicherheitsanforderungen gegen Einbruch. Die Fenster werden deshalb elektronisch gesichert. Alle neuen Fenster werden mit Rafflamellenstoren bestückt. Auf der Fassadenflächen wird eine Wärmedämmung angebracht und verputzt. Es ist vorgesehen, die bestehenden Pflanztröge auf dem Balkon im 1. Obergeschoss ersatzlos zu entfernen, die Dachflächen neu abzudichten und zu dämmen. Anstelle der Tröge wird ein Geländer gemäss den baulichen Vorschriften montiert. Weil die Brandschutzanforderungen seit 1. Januar 2015 gelockert wurden, kann die Fluchttreppe ins 2. Obergeschoss rückgebaut werden. Dafür müssen kleinere Anpassungsarbeiten im Innern des Gebäudes durchgeführt werden.

Das Hochbauamt Kanton Zürich hat gemäss Submissionsverordnung ein Planerwahlverfahren unter fünf Architekturbüros durchgeführt. Die Architekten Meier + Steinauer Partner AG, Neugasse 61, 8005 Zürich, wurde beauftragt, ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten.

3. Kosten und Finanzierung

Die Ausgaben für die Fassadensanierung des Gebäudes B betragen gemäss Kostenvoranschlag der Architekten Meier + Steinauer Partner AG vom 17. März 2015 rund Fr. 2 750 000 (Kostenvoranschlag: $\pm 10\%$).

Für die Fassadensanierung am Gebäude B ergeben sich folgende Ausgaben:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	75 000
2	Gebäude	1 990 000
4	Umgebung	6 000
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	539 000
6	Reserve	140 000
Total	Anlagekosten	2 750 000

Die Abwicklung des Projektes erfolgt gemäss Standardprozess der Immobilienverordnung. Mit RRB Nr. 669/2009, Projektanträge der Sicherheitsdirektion im Rahmen des Standardprozesses der Immobilienverordnung, 1. Quartal 2009, wurde die Phase Vorstudie für die Fassadensanierung Gebäude B des kantonalen Zeughauses freigegeben.

Für das Vorhaben ist gestützt auf § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 750 000 zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz zu bewilligen. Die bisher entstandenen Kosten für die Planung des Vor- und Bauprojektes sowie für die Phase «Submissionen» von Fr. 245 000, die durch das AMZ am 21. April 2016 bewilligt wurden, sind Teil der Gesamtausgaben von Fr. 2 750 000. Diese Ausgabenbewilligung ist mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 3400, Amt für Militär und Zivilschutz, Sachkontogruppe Nr. 5041, Erneuerungsunterhalt Hochbau. Dieses Vorhaben ist Bestandteil der Realisierungsreihenfolge der Hochbauinvestitionen zum KEF 2016–2019 (RRB Nr. 722/2015). Dafür sind im Budget 2016 Fr. 2 600 000 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2016–2019, Planjahr 2017, Fr. 150 000 eingestellt.

4. Kapitalfolgekosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 2: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Anteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten (Fr.)/Jahr		
	Fr.	%		Kalk. Zinsen	Abschreibung	Total
Hochbauten Rohbau 1	322 704	11,7	80	2 420	4 034	6 454
Hochbauten Rohbau 2	1 697 423	61,7	40	12 731	42 436	55 167
Hochbauten Ausbau	247 220	9,0	30	1 854	8 241	10 095
Hochbauten Installationen	482 653	17,6	30	3 620	16 088	19 708
Mobile Ausstattung	0	0	20	0	0	0
Total	2 750 000	100		20 625	70 799	91 424

Daneben fallen keine weiteren Folgekosten an.

Auf Antrag der Sicherheitsdirektion und der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Fassadensanierung des Gebäudes B beim kantonalen Zeughaus an der Uetlibergstrasse 113 in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 750 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 3400, Amt für Militär und Zivilschutz, bewilligt.

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Baukostenindex ZH, Basis 1939; Stand: 1. April 2015: 1053,2)

III. Die Ausgabenbewilligung des Amtes für Militär und Zivilschutz vom 21. April 2016 für die Planung des Vor- und Bauprojektes sowie für die Phase «Submissionen» über Fr. 245 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Sicherheitsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der stv. Staatsschreiber:

Hösli