

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. August 2016

783. Zentrum für Gehör und Sprache (Bauliche Anpassungen im 2. und 3. Obergeschoss, Umsetzung von Behördenauflagen)

A. Ausgangslage

Das Zentrum für Gehör und Sprache Zürich (ZGSZ) an der Froh-
alpstrasse 78, 8038 Zürich, ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt des Kan-
tons mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Schule für Gehör und Spra-
che ist ein Teil des ZGSZ. Die Sonderschule besuchen Kinder und Jugend-
liche, die infolge Hörschädigung oder Sprachentwicklungsstörungen auf
ein besonderes Bildungsangebot angewiesen sind. Unter Berücksichtigung
ihrer Lernvoraussetzungen werden Schülerinnen und Schüler auf das
soziale, berufliche und kulturelle Leben unter Hörenden vorbereitet.
Unterstützende Therapien und Beratungen ergänzen das Angebot. Die
Schule führt zudem ein Wocheninternat für 20 Schülerinnen und Schü-
ler. Insgesamt besuchen rund 70 Schülerinnen und Schüler die Schule für
Gehör und Sprache.

B. Projekt

Das Projekt im Hauptgebäude des ZGSZ umfasst unterschiedliche
bauliche Massnahmen. Im 2. und 3. Obergeschoss sind die Räumlichkei-
ten aufgrund der veränderten Nutzerbedürfnisse des Zentrums für Ge-
hör und Sprache anzupassen. Zudem sind bauliche Instandsetzungen
im Hauptgebäude notwendig, um behördliche Auflagen zu erfüllen. Das
Hauptgebäude ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufge-
führt. Die Massnahmen werden durch die Denkmalpflege der Stadt Zü-
rich begleitet. Für die Instandsetzungsmassnahmen, die auf der Grund-
lage der Zustandsanalyse vom 29. August 2014 erarbeitet wurden, liegen
das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag vor.

Behördenauflagen

Die Rhythmikhalle und der Speisesaal verfügen heute über je nur einen
Ausgang. Diese beiden Ausgänge genügen den heutigen brandschutz-
technischen Anforderungen nicht mehr. Die Rhythmikhalle und der Spei-
sesaal können zurzeit für grosse Personenbelegungen nicht genutzt wer-
den. Damit die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden
können, wird je ein zusätzlicher Notausgang erstellt.

Die Lüftungsanlage der gewerblichen Küche ist aufgrund von behördlichen Auflagen des Amtes für Umwelt und Gesundheit insgesamt zu ersetzen. Die neue Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung, die Kanalführung erfolgt neu über das Gebäudeinnere und wird über Dach geführt. Die schadhafte Kanalisationsleitungen müssen aufgrund von behördlichen Auflagen instand gesetzt werden.

Auch im Hauptgebäude sind brandschutztechnische Verbesserungen notwendig. Zudem sind aufgrund der geltenden Brandschutzvorschriften Anpassungen an den Fluchtwegabschnittstüren bzw. ein Ersatz derselben vorzunehmen.

Umbau 2. und 3. Obergeschoss

Die Hausmeisterwohnung im 2. Obergeschoss wird aufgehoben. Die Räumlichkeiten werden aufgrund der veränderten Nutzerbedürfnisse des Zentrums für Gehör und Sprache den heutigen Anforderungen angepasst und instand gesetzt. Damit wird eine zeitgemässe Infrastruktur geschaffen. Die Raumboflächen werden erneuert, die Fenster werden instand gesetzt und erhalten neue Verglasungen. Die Elektroanlagen mit Beleuchtungen werden ersetzt.

Die Räumlichkeiten im 3. Obergeschoss werden den veränderten Nutzerbedürfnissen angepasst. Es entstehen zeitgemässe Schul- und Gruppenräume und Räume für die Zentrumsleitung sowie Sanitärräume. Die Schrägdachbereiche werden gedämmt und die Oberflächen erneuert.

Instandsetzung Dächer und Blitzschutz

Das Flachdach über der Pausenhalle ist undicht und muss instand gesetzt werden. Einige Teilbereiche der Bedachungen des Haupthauses werden wegen kleinerer Schäden repariert. Der Blitzschutz am gesamten Gebäude wird instand gesetzt.

C. Finanzielles

Die Kosten für die Umbauten und die baulichen Anpassungen im Hauptgebäude des Zentrums für Gehör und Sprache werden auf Fr. 3 400 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 8. März 2016, Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2015, Indexstand: 1053,20 Punkte, Basis 1939, einschliesslich 8% MWSt) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen.

Tabelle 1: Baukostenplan BKP

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Gebundene Ausgaben in Franken	Neue Ausgaben in Franken	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	315 000	117 000	432 000
2	Gebäude	1 504 000	1 078 000	2 582 000
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0
4	Umgebung	0	0	0
5	Baunebenkosten	39 800	66 200	106 000
6	Reserve (10%)	160 000	120 000	280 000
1–6	Anlagekosten	2018 800	1 381 200	3 400 000

Für die Umbauten und die baulichen Anpassungen im Hauptgebäude sind eine neue Ausgabe von Fr. 1 381 200 (gemäss § 37 Abs. 1 CRG) für die Umnutzung der Hausmeisterwohnung im 2. OG und die neue Küchenabluft sowie eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 018 800, insgesamt Fr. 3 400 000, gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit b CRG durch den Regierungsrat zu bewilligen (vgl. § 12 Gesetz über das Zentrum für Gehör und Sprache vom 11. Februar 2008).

In den Gesamtkosten sind die Projektierungskosten von Fr. 904 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 9. Januar 2015 enthalten. Diese Verfügung wird mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufgehoben. Die Finanzierung der Bauinvestitionen von Fr. 3 400 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion.

Das Vorhaben ist im Budgetjahr 2016 mit Fr. 2 000 000 und insgesamt im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2016–2019 mit Fr. 5 350 000 eingestellt.

Tabelle 2: Termine

Planungsbeginn	Baubeginn	Inbetriebnahme
2015	Herbst 2016	Juli 2017

Tabelle 3: Investitionen

Jahr	2015	2016	2017	Total
Investitionskosten in Franken	300 000	500 000	2 600 000	3 400 000

D. Kapitalfolgekosten

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibungen	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	731 589	21,5	120	6 097	5 487	11 584
Hochbauten Rohbau 2	411 823	12,1	40	10 296	3 089	13 385
Hochbauten Ausbau	1 432 942	42,2	30	47 765	10 747	58 512
Hochbau Installationen	823 646	24,2	30	27 455	6 177	33 632
Total	3 400 000	100		91 613	25 500	117 113

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 der zu bewilligenden Ausgabenbewilligung von Fr. 3 400 000 belaufen sich somit auf jährlich Fr. 117 113. Es entstehen keine betrieblichen und personellen Mehrkosten.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Umbauten und die baulichen Anpassungen des Hauptgebäudes des ZGSZ werden eine neue Ausgabe von Fr. 1 381 200 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 018 800, insgesamt Fr. 3 400 000, 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 2015)

III. Die Verfügung der Bildungsdirektion vom 9. Januar 2015, mit der ein Projektierungskredit von Fr. 904 000 bewilligt wurde, wird 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