

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 20. Juni 2018

588. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Wädenswil, Grüental (Erneuerung Aussenhülle Gebäude GA)

A. Ausgangslage

Das Gebäude GA, Hauptgebäude des Hochschulcampus Grüental, wurde 1984 erstellt. Es wird hauptsächlich als Bürogebäude der Direktion, aber auch als Unterrichtsgebäude genutzt. 2017 erfolgte durch das Hochbauamt eine umfassende Betrachtung der Gebäudehülle mit dem Ergebnis, dass Dächer und Fassaden vollständig saniert und auf den neusten Stand der energetischen Bauvorschriften gebracht werden sollen. Mit der Erneuerung der Aussenhülle werden die Sicherheitsvorschriften bezüglich Erdbeben und Brandschutz im Bereich der Aussenhülle erfüllt.

B. Projekt

Die Erneuerung der Aussenhülle erfolgt in gleicher Materialität und ähnlicher Farbgebung wie heute, damit sich das Gebäude weiterhin harmonisch in den Campus Grüental einfügt. Die nach wie vor zeitgemässen Fassadenmaterialien werden entweder ersetzt (Faserzementplatten, Metallbekleidung, Teile der Holzfassade) oder wieder instand gestellt (Sichtbeton und Holzpfosten). Das Erscheinungsbild wird aufgewertet und sanft modernisiert.

Der heutige Wärmedämmwert der Aussenhülle wird mit einer zusätzlichen Isolationsschicht auf Wänden und Dächern sowie dem gleichzeitigen Ersatz der alten Holzfenster durch Holz-Metall-Fenster mit Dreifachverglasung energetisch wesentlich verbessert. Besonders zu erwähnen ist die Schrägdachverglasung über der inneren Halle, die neben der neuen Dreifachverglasung auch eine aussenliegende automatisch gesteuerte Beschattung erhält. Damit wird das Raumklima im Sommer verbessert. Es entsteht ein langfristig attraktives Gebäude für die Nutzerinnen und Nutzer sowie den Eigentümer.

Die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Schrägdächern ist wirtschaftlich. Die Energie kann vollständig auf dem Campus genutzt werden, eine Einspeisung ins Netz ist damit nicht notwendig.

Teile der Erdbebenertüchtigung, welche die Aussenhülle betreffen, werden mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt. Konkret sind dies zusätzliche, aussteifende Elemente im Erd- und Untergeschoss im Bereich des hinteren Einganges. Die weiteren, baulich notwendigen Elemente für eine umfassende, normenkonforme Erdbebensicherheit sollen erst mit der Erneuerung des Innenbereiches auf der Grundlage der noch ausstehenden Gebäudenutzungsstrategie umgesetzt werden. Die innenliegenden Sanierungsarbeiten können ohne Anpassungen an der erneuerten Aussenhülle zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Um im Brandfall eine Verrauchung der zentralen Erschliessungshalle zu verhindern, werden an den zwei höchsten Stellen der Halle Öffnungen als Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ausgebildet. Diese werden im Brandfall durch die Feuerwehr vom Haupteingang aus bedient. Darüber hinaus können diese Öffnungen im Sommer zur Nachtauskühlung genutzt werden.

Die neuen Geländer auf dem Flachdach ermöglichen künftig eine sicherheitskonforme Nutzung für Forschung und Unterricht.

C. Finanzielles

Die Kosten für die Erneuerung der Aussenhülle des Gebäudes GA werden auf Fr. 3 869 000 veranschlagt (Kostenvoranschlag vom 8. März 2018; Preisstand 1. April 2017 / 1034,5 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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	254 000	0	254 000
2	Gebäude	2 648 000	561 000	3 209 000
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0
4	Umgebung	0	13 000	13 000
5	Baunebenkosten	30 000	12 000	42 000
6	Reserve	286 000	65 000	351 000
1–6	Total	3 218 000	651 000	3 869 000

Für die Erneuerung der Aussenhülle des Gebäudes GA ist eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) von Fr. 3 218 000 und eine neue Ausgabe für die Photovoltaikanlage und den Flächengewinn durch die Erbebenmassnahmen – es steht ein zusätzlicher kleiner Kellerraum zur Verfügung – gemäss § 37 Abs. 1 CRG von Fr. 651 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Ausgaben von total Fr. 3 869 000 gehen zulasten der

Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion. Das Vorhaben ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2018–2021 im Budgetjahr 2018 mit Fr. 2 500 000 und in den weiteren Planjahren mit Fr. 1 200 000, total Fr. 3 700 000, eingestellt. Die restlichen Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7050 kompensiert werden. In den Gesamtkosten sind die Projektierungskosten von Fr. 300 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 5. September 2017 enthalten. Die Verfügung ist mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Tabelle 2: Termine

Planungsbeginn	Baubeginn	Fertigstellung
2017	Frühling 2019	Herbst 2019

Tabelle 3: Investitionen

Jahr	2017	2018	2019
Investitionskosten in Franken	50 000	200 000	3 619 000

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 zu bewilligenden Objektkredit von Fr. 3 869 000 belaufen sich somit auf Fr. 115 804 pro Jahr. Es entstehen keine personellen Folgekosten. Die Betriebskosten verringern sich aufgrund der energetischen Massnahmen.

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
	Fr.	%		Abschreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 295 065	33,5	80	16 188	9 713	25 901
Hochbauten Rohbau 2	1 823 872	47,1	40	45 597	13 679	59 276
Hochbauten Ausbau	149 875	3,9	30	4 996	1 124	6 120
Hochbau Installationen	600 188	15,5	30	20 006	4 501	24 507
Total	3 869 000	100		86 787	29 017	115 804

E. Bundesbeiträge

Aufgrund des Bundesgesetzes über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (SR 414.20) können keine Beiträge des Bundes erwartet werden.

Auf Antrag der Bildungsdirektion und der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Erneuerung der Aussenhülle des Gebäudes GA werden eine gebundene Ausgabe von Fr. 3 218 000 und eine neue Ausgabe von Fr. 651 000, insgesamt Fr. 3 869 000 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 2017)

III. Die Verfügung der Bildungsdirektion vom 5. September 2017, mit der ein Projektierungskredit von Fr. 300 000 bewilligt wurde, wird aufgehoben.

IV. Die Baudirektion wird mit der Ausführung beauftragt.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli