

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. Februar 2019

141. Universität Zürich, Standort Zentrum, Hirschengraben 82 und 84, Zentrum für Reisemedizin, Anpassungen Mieterausbau und Instand- setzung (Ausgabenbewilligung)

A. Ausgangslage

Die Universität Zürich ist seit 2002 Mieterin der beiden Gebäude Hirschengraben 82 und 84 in Zürich. Sie nutzt die Räumlichkeiten für Büros, Schulungsräume und für eine kleine Bibliothek sowie für das Zentrum für Reisemedizin (ZRM) des Instituts für Epidemiologie, Biostatistik und Prävention (EBPI). Die beiden je siebengeschossigen Gebäude umfassen insgesamt über 5000 m² Hauptnutzfläche. Sie sind im Untergeschoss baulich verbunden und befinden sich je zur Hälfte im Besitz der Gesellschaften «Schmid» sowie «Beltopo Immobilien AG».

Im Erdgeschoss des vorderen Gebäudes Hirschengraben 84 (HRS), bietet das ZRM Reiseberatung, Impfungen sowie Medikamentenverkauf an. Die Patientenzahl ist in den vergangenen fünf Jahren stark angestiegen; sie liegt bei rund 20 000 Kundinnen und Kunden jährlich und hat damit die Kapazitätsgrenze der Räumlichkeiten erreicht. Im Erdgeschoss des hinteren Gebäudes Hirschengraben 82 (HIT) war bis vor Kurzem die Bibliothek der Medizingeschichte angesiedelt. Sie wurde im Sommer 2017 in die Hauptbibliothek der Medizin im «Careum» an der Gloriastrasse 16 integriert. Die Bibliotheksräume können Raum für eine Erweiterung des ZRM bieten. Sie sollen daher für eine neue Nutzung angepasst werden.

Die der Öffentlichkeit bzw. einem weiteren Personenkreis zugänglichen Räume sind aufgrund der intensiven Nutzung instandsetzungsbedürftig. Das ZRM im Erdgeschoss (Gebäude HRS) erfüllt die Anforderungen an ein modernes Gesundheitszentrum in vielerlei Hinsicht nicht mehr. Die Zugangsbereiche und Verkehrswege sind zu wenig entflochten, die Betriebsabläufe ungenügend und die Oberflächen erfüllen geltende Hygieneanforderungen nicht mehr. Die Räumlichkeiten des ZRM sollen daher erweitert und neu gestaltet werden. Die leer stehende Bibliothek im Erdgeschoss (Gebäude HIT) soll zu einem Seminarraum für rund 50 Personen, einem Sitzungszimmer sowie einer Toilettenanlage und Garderoben für die Mitarbeitenden des EBPI umgebaut werden.

B. Projekt

Bei den baulichen Eingriffen handelt es sich mehrheitlich um Umbauten für gebäudeinterne Nutzungsänderungen, die durch den Auszug der Bibliothek der Medizingeschichte ermöglicht werden. Sie beschränken sich auf das Erdgeschoss im vorderen Gebäude HRS und das erste Obergeschoss des hinteren Gebäudes HIT. Die bisher für die Bibliothek genutzten Räume sollen für die Nutzung durch das Zentrum für Reisemedizin und das EBPI umgebaut werden (vgl. Abschnitt A). Die Kosten für diese Massnahmen werden als neue Ausgaben beantragt.

Gebäudezugänge, Erschliessungen und Treppenaufgänge sowie die allgemeinen Nasszellen in diesem Perimeter sollen unverändert bleiben. Sie müssen aber aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung dringend instand gesetzt werden. Zeitgleich sollen weitere Instandsetzungsarbeiten an den gebäudetechnischen Installationen, die bisher aus betrieblichen Gründen aufgeschoben wurden, umgesetzt werden. Aufgrund der Erkenntnisse eines Gutachtens ist zudem vor allem im Zusammenhang mit Arbeiten an Wänden mit Asbest zu rechnen, was eine entsprechende Sanierung erfordert. Die Kosten dafür sowie für die Massnahmen zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben werden als gebundene Ausgaben beantragt.

Das Umbaukonzept sieht im Innern den vollständigen Erhalt der statischen Grundstrukturen und im Äusseren lediglich geringfügige Anpassungen vor. Die Erneuerung und der Ausbau des ZRM müssen während des laufenden Betriebs vorgenommen werden, da dieses durchschnittlich von rund 20 Patientinnen und Patienten pro Stunde aufgesucht wird und weder verlegt noch zeitweise geschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird das Projekt mittels gebäudeinterner Nutzungsrochaden umgesetzt.

Die Bauten wurden 1947 als Geschäftshäuser erstellt. Das Gebäude HRS liegt direkt an der Strasse, das Gebäude HIT rückwärtig im Hof. Das gemeinsame Grundstück ist im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege eingetragen, geschützt ist aber vorwiegend die angrenzende Gartenanlage, die unverändert bleibt.

Baumassnahmen Hirschengraben 84 (HRS)

Im Erdgeschoss soll neu ein übersichtlicher Kundenbereich mit Wartezimmer, Empfang und Registration sowie Beratungs- und Behandlungszimmern entstehen. Der abgetrennte Beratungs- und Impfbereich soll in Bezug auf die Oberflächen nach medizinhygienischen Gesichtspunkten gebaut und die Decken mit kühltechnisch aktiven und schallabsorbierenden Deckensegeln ausgerüstet werden. Der Kundenzugang des ZRM soll neu auf die nordwestseitige Stirnfassade verlegt und mit einem überdachten Zugang und Windfangbereich erweitert werden. Im Projektperimeter werden die Gebäudetechnikinstallationen instand gesetzt.

Baumassnahmen Hirschengraben 82 (HIT)

Neben den Umbauarbeiten für den Seminarraum müssen im Projektperimeter Gebäudetechnikinstallationen instand gesetzt und behördliche Auflagen des Brandschutzes umgesetzt werden (Fluchtwege, Notausgänge, Einbau Brandschutzverglasung im Lichtschacht). Der Einbau der Gästetoiletten soll behindertengerecht erfolgen. Für den neuen Nutzungszweck werden Anpassungen an den Elektro- und EDV-Installationen nötig und auch die Beleuchtung soll erneuert werden.

C. Finanzielles

Die Kosten für die Anpassungen am Mieterausbau sowie die Instandsetzung für das Zentrum für Reisemedizin in den Gebäuden Hirschengraben 82 und 84 werden auf Fr. 4 100 000 beziffert (Stand Kostenschätzung Bauprojekt vom 30. Oktober 2018 einschliesslich MWSt, Genauigkeitsgrad $\pm 15\%$). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Neue Ausgaben in Franken	Gebundene Ausgaben in Franken	Kosten in Franken
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	0	217 000	217 000
2	Gebäude	1 758 000	1 213 000	2 971 000
3	Betriebseinrichtungen	17 000	0	17 000
4	Umgebung	0	4 000	4 000
5	Baunebenkosten	20 000	15 000	35 000
6	Reserve	140 000	116 000	256 000
1–6	Anlagekosten	1 935 000	1 565 000	3 500 000
8	Medizinische Einrichtungen	100 000	0	100 000
9	Ausstattung	345 000	155 000	500 000
Total		2 380 000	1 720 000	4 100 000

Für die geplanten Massnahmen sind eine neue Ausgabe von Fr. 1 935 000 sowie eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 565 000 gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) durch den Regierungsrat zu bewilligen. In den gesamten Kosten von Fr. 3 500 000 sind die Projektierungskosten von Fr. 135 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 6. November 2017 enthalten. Diese Verfügung ist mit der vorliegenden Ausgabenbewilligung aufzuheben. Die Finanzierung der Bauinvestitionen erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion.

Das Vorhaben ist im Budget 2019 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan KEF 2019–2022 mit Fr. 1 700 000 eingestellt. Die diesen Betrag übersteigenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, kompensiert werden.

Die für die Ausstattung benötigten Mittel betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 600 000. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Leistungsgruppe Nr. 9600, Universität Zürich. Diese Mittel sind durch die Universitätsleitung zu bewilligen.

Der Baubeginn ist für März 2019 geplant. Die Fertigstellung soll im März 2020 erfolgen.

Tabelle 2: Investitionen

Jahr	2018	2019	2020
Investitionskosten in Franken	135 000	2 400 000	965 000

D. Kapitalfolgekosten

Der bisherige Mietvertrag läuft bis zum 30. Juni 2032. Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgaben von Fr. 3 500 000 betragen jährlich Fr. 295 480. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich anhand der Mietdauer aus den unterschiedlichen Abschreibungszinssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 1,5% der Baukosten. Die UZH beabsichtigt, mit der Vermieterin eine Mietvertragsverlängerung um längstens sechs Jahre, d. h. bis zum 30. Juni 2038, auszuhandeln. Damit würden sich die Kapitalfolgekosten voraussichtlich um jährlich Fr. 85 019 verringern. Zudem fallen geringfügige zusätzliche Kosten für den Gebäudebetrieb an. Diese werden durch die Universität getragen und zu gegebener Zeit bei der zuständigen Instanz beantragt. Es fallen keine weiteren betrieblichen oder personellen Folgekosten an.

Die mit der Bewirtschaftung seitens der Eigentümergesellschaften «Schmidt» und «Beltopo Immobilien AG» beauftragte «Burgring AG Immobilien», Glattbrugg, hat im Zusammenhang mit der Umsetzung der Instandsetzungs- und Anpassungsarbeiten im Rahmen des Mieterausbaus einen einmaligen Investitionsbeitrag von Fr. 250 000 zugesichert.

Tabelle 3: Bau- und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie	Aktivierbarer Kostenanteil in Franken	Kosten- anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kalk. Zinsen in Franken	Abschrei- bungen in Franken	Total in Franken
Hochbauten Rohbau 1	111 465	3,2	13	836	8 574	9 410
Hochbauten Rohbau 2	96 926	2,8	13	727	7 456	8 183
Hochbauten Ausbau	1 206 078	34,4	13	9 046	92 775	101 821
Hochbauten Installationen	2 085 531	59,6	13	15 641	160 425	176 066
Total	3 500 000	100,0		26 250	269 230	295 480

E. Bundesbeiträge

Gemäss dem Bundesgesetz 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 Instandsetzung und die Anpassungen am Mieterausbau für das Zentrum für Reisemedizin in den Gebäuden Hirschengraben 82 und 84, Zürich, werden eine neue Ausgabe von Fr. 1 935 000 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 565 000, insgesamt Fr. 3 500 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

II. Der mit Verfügung der Bildungsdirektion vom 6. November 2017 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 135 000 wird aufgehoben.

III. Die Universität Zürich wird mit der Ausführung beauftragt.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli