

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. März 2020

294. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften Winterthur, Hauptgebäude, Instandsetzungsmassnahmen (gebundene Ausgabe)

A. Ausgangslage

Das Hauptgebäude der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur (Gebäude TH) wurde in den Jahren 1877 bis 1878 erbaut. Das Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich erfasst. Die bestehende Bausubstanz des Gebäudes ist daher zu erhalten.

Das Hauptgebäude der ZHAW wird in rund zehn Jahren im Rahmen der Strategie Campus T ZHAW Winterthur gesamtheitlich saniert. Damit bis dahin ein schadenfreier Betrieb gewährleistet werden kann, sind die grössten Mängel und Abnützungserscheinungen zu beheben. Die Arbeiten der Instandsetzungsmassnahmen im Hauptgebäude sind auf die bevorstehende Gesamtsanierung abgestimmt. Mittels der Machbarkeitsstudie vom 13. Juni 2019 wurden die baulichen Mängel und Schäden im Hauptgebäude ermittelt. Der Projektausschuss entschied, eine Instandsetzung in folgenden Bereichen durchzuführen: Fenster, Korridor/Halle Erdgeschoss, Sanierung/Umbau Herren- und Behindertentoiletten, Ersatz Evakuationsanlage, Sanierung Zimmer TH 267 sowie Sanierungen im Treppenhaus.

B. Projekt

Instandsetzung Fenster

Die historischen und aus denkmalpflegerischer Sicht als wertvoll eingestuften Doppelverglasungsfenster weisen situativ Probleme mit Kondenswasser im Glaszwischenraum auf. Angesichts der bevorstehenden Gesamtsanierung des Hauptgebäudes werden die Fenster im Rahmen des Unterhalts neu gestrichen, gerichtet sowie die Überschlagsdichtungen ersetzt. Damit sollte der Problematik mit dem Kondenswasser in den Fenstern entgegengewirkt werden können.

Korridor / Halle Erdgeschoss

Die Beleuchtung ist unzureichend und nicht mehr zeitgemäss. Bodenbeläge, Brandabschottungen und Brandschutztüren sind mit Altlasten (Asbest) belastet und müssen daher saniert werden. Die Haustechnikleitungen zeigen zum Teil starke Korrosionsschäden. Zudem muss die Kanalisationsleitung im Boden der Halle sowie in der Damentoilette örtlich repariert werden.

Herren- und Behindertentoilette

Das Alter der Herren- und Behindertentoiletten sowie der schlechte Zustand der Kaltwasser- und Schmutzwasserleitungen bedingen eine gesamtheitliche Instandsetzung der Nasszellen. Die Herren- und Behindertentoiletten werden in sämtlichen Geschossen saniert. Alle Oberflächen, Armaturen und Apparate werden erneuert. Eine Abluftanlage wird eingebaut und die schadhafte Leitung wird saniert.

Evakuationsanlage

Die Signale der heute bestehenden Rasselanlage sind oft unklar oder missverständlich. Aus Sicherheitsgründen wird eine Evakuationsanlage nach entsprechenden Standards installiert. Mit dieser können auch sprachliche Anweisungen übermittelt werden. Die entsprechende Anpassung erfordert in jedem Raum Lautsprecher, die mit der Feuerwehreinrichtung im Untergeschoss gekoppelt werden.

Sanierung Zimmer TH 267

Das Leck einer Heizleitung hat im Zimmer TH 263 zu einem grossen Schaden geführt. Da die Installationen im Zimmer TH 267 zeitgleich erstellt wurden, werden die Heizleitungen auch dort geprüft und gegebenenfalls ersetzt. Die Instandsetzungsarbeiten im Zimmer TH 267 umfassen den Boden, die Wände sowie notwendige Anpassungen im Bereich der Akustik und der Beleuchtung. Nach den Instandsetzungsarbeiten wird das Zimmer TH 267 weiterhin als Büro genutzt.

Die im Treppenhaus des zweiten und dritten Obergeschosses sichtbaren Risse sind durch das Zusammentreffen von zwei unterschiedlichen Wandkonstruktionen entstanden. Sie sind nicht auf statische Ursachen zurückzuführen. Die Risse werden repariert und eine Trennfuge zwischen den unterschiedlichen Wandkonstruktionen erstellt. Die Deckenbeleuchtung wird ersetzt.

C. Finanzierung

Die Kosten für die Instandsetzung des Hauptgebäudes der ZHAW in Winterthur belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 9. Januar 2020 auf Fr. 2 200 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	153 000
2	Gebäude	1 807 000
4	Umgebung	10 000
5	Baunebenkosten	28 000
6	Reserve	202 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		2 200 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +10% aus (Kostenstand 9. Januar 2020: Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2019, Basis 1939, 1046,3 Punkte).

In den Gesamtkosten von Fr. 2 200 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 18. Juli 2019 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 240 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Die Instandsetzung des Hauptgebäudes der ZHAW in Winterthur ist zur zeitgemässen Ausstattung und Erhaltung der Bausubstanz notwendig. Die Kosten von Fr. 2 200 000 sind daher gemäss § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen. Für das Bauprojekt sind in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2020 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2020–2023 Fr. 2 500 000 (Budget 2020: 2,2 Mio. Franken; KEF 2020–2023: 0,3 Mio. Franken) eingestellt.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	279 786	12,72	80	3 497	2 098	5 595
Hochbauten Rohbau 2	616 837	28,04	40	15 421	4 626	20 047
Hochbauten Ausbau	617 820	28,08	30	20 594	4 634	25 228
Hochbauten Installationen	685 557	31,16	30	22 852	5 142	27 994
Total	2 200 000	100		62 364	16 500	78 864

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 78 864.

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung des Hauptgebäudes der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 200 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

$$\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2019)}$$

III. Der mit Verfügung des Immobilienamtes vom 18. Juli 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 240 000 wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli