

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. September 2020

836. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur, Eulachpassage (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Der Campus Technikumstrasse (Campus T) der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur soll in vier Etappen für die School of Engineering (SoE) instand gesetzt und erneuert werden. Für die Gebäude, die im Campus T instand gesetzt oder rückgebaut werden, sind über alle vier Etappen jeweils Rochadeflächen zwingend als Ersatz bereitzustellen. Die Eulachpassage, bestehend aus den Gebäuden TN (Büro, Hörsäle, Mensa), TS (Unterrichtsräume, Labore) und TO (Labore) an der Technikumstrasse 69/71, wird nach dem Auszug des Departements Gesundheit der ZHAW ab 2021 als Rochadeobjekt für die SoE dienen. Damit der Unterrichtsbetrieb der SoE während der gesamten Bauzeit gewährleistet ist, muss die Rochadefläche vor Baubeginn der ersten Bauetappe des Campus T bereitgestellt sein. Gemäss Strategie der ZHAW wird beabsichtigt, die Räumlichkeiten der Eulachpassage nach Abschluss der vierten Bauetappe des Campus T weiter für das Department für Angewandte Linguistik zu nutzen.

Die Eulachpassage ist im Eigentum der SISKA Immobilien AG. Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, hat dort seit 1. August 2008 vorwiegend Unterrichts- und Büroräumlichkeiten gemietet, die bis zu den anstehenden Umbauarbeiten für die SoE vom Departement für Gesundheit der ZHAW genutzt werden. Die feste Mietdauer läuft bis 31. Juli 2028. Die drei Optionen für die Verlängerung des Mietverhältnisses um je fünf Jahre werden gemäss Strategie der ZHAW mit grosser Wahrscheinlichkeit eingelöst.

Projekt

Für die Bauzeit am Campus T werden im Provisorium Eulachpassage sowohl Unterrichtsräume, Studierendenarbeitsplätze, Praktikaräume, Labors als auch Büroräumlichkeiten der SoE untergebracht. Entsprechend sind ein Teil der durch das Departement Gesundheit genutzten Räumlichkeiten in der Eulachpassage für die SoE umzubauen. Einzelne bisherige Büros und Hörsäle können fast unverändert belassen werden. Hingegen müssen einige Unterrichtsräume vergrössert und bisherige Büros zu Labors und Werkstätten umgebaut werden.

Die vorhandene Cafeteria bleibt bestehen, muss indessen zu einer provisorischen Mensa erweitert werden. Grund dafür ist, dass wegen des Rückbaus der bestehenden Mensa im Campus T bis zur Fertigstellung der ersten Bauetappe eine Mensa auf dem Areal fehlt.

Die bestehenden Lüftungsanlagen sind für die Mensa und Labore zu erweitern. Auf dem Dach des Gebäudes TN muss eine ergänzende Lüftungszentrale für die Mensa und auf den Dächern der Gebäude TS und TO je eine Lüftungszentrale für die neuen Labornutzungen gebaut werden.

Die Gebäude der Eulachpassage verfügen derzeit über ein veraltetes mechatronisches Schliesssystem, das aus verschiedenen Gründen zu ersetzen ist. Einerseits hat das System seine Lebensdauer überschritten und wird vom Hersteller nicht mehr unterstützt. Andererseits muss aufgrund des Zutrittskonzepts der ZHAW das Schliesssystem ersetzt und vereinheitlicht werden.

Auf dem Laborgebäude (TL), das im Rahmen der ersten Bauetappe neu erstellt wird, befindet sich eine Photovoltaikanlage zu Schulungs- und Forschungszwecken. Diese Anlage wird auf das Dach des Gebäudes TS versetzt. Die für die Nutzung erforderlichen baulichen Massnahmen, wie Zugang und Fluchtweg, sind vorzunehmen.

Finanzielles

Die Kosten für die Umbauarbeiten des Provisoriums Eulachpassage belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 16. April 2020 auf Fr. 7528 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	294 000
2	Gebäude	5 968 800
3	Betriebseinrichtungen	213 500
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	367 300
6	Reserve	684 400
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		7528 000

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

In den Gesamtkosten von Fr. 7528 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 27. August 2019 bewilligten Kosten für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 961 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Gemäss Praxis des Kantons Zürich handelt es sich bei der Erstellung von Bauprovisorien, die für die Aufrechterhaltung eines ordnungsgemässen Schul-, Forschungs- bzw. Spitalbetriebs erforderlich sind, grundsätzlich um gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 e contrario des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), sofern dabei keine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht. Bei der Beurteilung der Handlungsfreiheit ist gemäss Bundesgericht zu berücksichtigen, dass ein Provisorium aus betrieblichen und organisatorischen Gründen in der Nähe des eigentlichen Schulstandortes zu sein hat (Urteil des Bundesgerichts 1C_17/2017 vom 23. August 2017, E. 4.3.2 und 5.2.2). Das Bundesgericht schützte diese Praxis des Kantons Zürich.

Aufgrund der Renovation am bisherigen Standort der SoE muss zwingend ein Provisorium mit 12 000 m² Fläche errichtet werden, damit der Schulbetrieb ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann. Gemäss der Standortevaluation durch das Immobilienamt sind in Winterthur auch im Eigentum keine geeigneten Alternativen verfügbar, welche die Bedingungen an das Provisorium der SoE erfüllen.

Für das Projekt ist gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 7528 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Gemäss RRB Nr. 238/2019 ist die Ausgabe getrennt von den Ausgaben für die erste Bauetappe zu bewilligen, da das Provisorium dem gesamten Areal dient und nicht nur dieser ersten Etappe.

Der Vermieterin beteiligt sich gemäss mietvertraglicher Vereinbarung mit einem Betrag von Fr. 750 000 (einschliesslich MWSt) an den genannten Kosten. Zudem ist das Bauvorhaben subventionsberechtigt. Es wird beim Bund ein Subventionsgesuch eingereicht. Die Kostenbeteiligung der Vermieterin sowie der Subventionsbeitrag des Bundes sind in der Ausgabensumme noch nicht berücksichtigt, da der Bundesbeitrag noch nicht bekannt ist.

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 355 535. Es sind keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten, da es sich um einen Ersatz im selben Volumen für eine bereits bestehende Bildungsanlage handelt.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	710 755	9,45	23	30 902	2 665	33 567
Hochbauten Rohbau 2	537 844	7,14	23	23 385	2 017	25 402
Hochbauten Ausbau	2 857 768	37,96	23	124 251	10 717	134 968
Hochbauten Installationen	3 421 633	45,45	23	148 767	12 831	161 598
Total	7528 000	100		327 305	28 230	355 535

Für das Bauprojekt sind in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2020, im Budgetentwurf 2021 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2021–2024 Fr. 5 400 000 eingestellt (2021: 3,1 Mio. Franken; 2022: 2,0 Mio. Franken; 2023: 0,3 Mio Franken). Der Restbetrag von Fr. 2 128 000 wird innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Vom vorliegenden Beschluss nicht erfasst sind Ausgaben für Ausstattung und Mobiliar von Fr. 510 000 und die Umzugskosten von Fr. 1 252 000. Gestützt auf § 36 lit. b CRG in Verbindung mit § 50 Abs. 4 der Finanzcontrollingverordnung (LS 611.2) werden diese Ausgaben, unter Vorbehalt dieser Ausgabenbewilligung des Regierungsrates, durch die kompetenzberechtigte Instanz der ZHAW bewilligt.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für das Provisorium Eulachpassage der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 752 800 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2019)

III. Der mit Verfügung der Baudirektion vom 27. August 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 961 000 wird aufgehoben.

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

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:



Kathrin Arioli