

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Mai 2023

555. Kantonsschule Stadelhofen, Instandsetzung Hallenbau (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

An der Kantonsschule Stadelhofen in Zürich werden rund 670 Schülerinnen und Schüler in 29 Klassen von rund 120 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet. Die Schulanlage der Kantonsschule besteht aus dem Hauptgebäude, dem Hallenbau und den Mietliegenschaften an der Waldmannstrasse und am Zeltweg. Der Hallenbau umfasst den grossen Saal für Konzerte, Theater und andere Veranstaltungen, die Cafeteria und zwei Sporthallen. Räume für den Instrumental- und Sologesangsunterricht sowie Multimedia und eine Medienwerkstatt ergänzen das Raumangebot.

Der Hallenbau wurde 1969 erstellt, 1998 bis 2000 instand gesetzt und an drei Seiten mit einem Anbau erweitert. Die Fassade des Erweiterungsbaus besteht zu 65% aus Glas und 35% aus einer Stahlkonstruktion. 2019 wurde eine Zustandsanalyse des Hallenbaus mit anschliessend vertieften Untersuchungsarbeiten und Bauteilsondierungen durchgeführt. Diese zeigten verschiedene bauliche, technische und betriebliche Mängel, die behoben werden müssen. Unter anderem bestehen Probleme mit der Gebäudehülle (Wassereintritte / sommerlicher Wärmeschutz) sowie im Bereich der Lüftung und des Raumklimas.

Projekt

Gebäudehülle/Raumklima

Bei Starkregen dringt bei der horizontalen Verglasung des Erweiterungsbaus (rund 370 m² Glasfläche) regelmässig Wasser ein. Daher ist ein Grossteil der Verglasung mit dem Einbau neuer Dichtungen wasserdicht zu machen. Die Dachverglasung des Hallenbaus wird zur Verbesserung des Gebäudeklimas mit schaltbaren Klappflügeln ausgerüstet. Die vertikalen Fassaden (rund 1150 m² Glasfläche) werden mittels neuer Dichtungen instand gesetzt. Im Instrumenten- und Musiktrakt ist die Vertikalverglasung zur Verbesserung des Raumklimas mit acht Lüftungsflügeln auszustatten. Die Glasdächer im Erschliessungsbereich der Mensa und Cafeteria im 2. Obergeschoss müssen ersetzt und für die Verbesserung des Raumklimas mit Öffnungsflügel angepasst werden. Auf dem Hauptdach werden eine neue Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 60 kWp, eine extensive Begrünung sowie eine neue Absturzsicherung umgesetzt. Durch den Kühleffekt der Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlage.

Zur Verbesserung der Luftqualität sowie des sommerlichen Wärmeschutzes werden die Instrumentalräume im Musiktrakt mit einem neuen Belüftungssystem und einer akustisch wirksamen Kühldecke ausgestattet. Die neu anzubringenden Sonnenstoren sollen zusätzlich der Überhitzung der Räume entgegenwirken.

Gebäudetechnik

Die bestehende Aussenluftfassung an der Nordostfassade muss neu erstellt werden. Für die Musikräume ist eine neue Technikzentrale im 2. Obergeschoss vorgesehen. Die Gebäudeautomation ist auf den aktuellen Stand zu bringen und die Brandschutzverglasung im ersten und zweiten Obergeschoss zu ersetzen.

Während der baulichen Arbeiten ab Mitte Juli 2023 bis Juni 2024 kann der Musikunterricht nicht im Musiktrakt stattfinden. Für die Sicherstellung des Musikunterrichts sind daher während zwölf Monaten provisorische Räumlichkeiten von rund 345 m² in der nächsten Umgebung anzumieten.

Finanzielles

Die Gesamtkosten für das geplante Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 8. Dezember 2022 auf Fr. 8 330 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	406 000
2	Gebäude	6 763 000
3	Betriebseinrichtungen	45 000
4	Umgebung	77 000
5	Baunebenkosten	228 000
6	Reserve	750 000
9	Kunst am Bau	61 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		8 330 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand Dezember 2022, Index der Wohnbaupreise: April 2022, Basis 1939, 1128,6 Punkte).

Beim Projekt für die Instandsetzung des Hallenbaus der Kantonsschule Stadelhofen geht es gemäss den vorstehenden Erwägungen um die Aufrechterhaltung der Bausubstanz und der Gebrauchstauglichkeit sowie die zeitgemässe Ausstattung der Liegenschaften. Daher ist gestützt auf §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) eine gebundene Ausgabe von Fr. 8 330 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Die Finanzierung der Baukosten von Fr. 8330000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. In den Gesamtkosten sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 30. Juni 2022 bewilligten Ausgaben für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 980000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Aufgrund der Bauarbeiten sind während zwölf Monaten rund 345 m² Fläche für den Musikunterricht in nächster Umgebung anzumieten. Für die provisorischen Flächen rechnet das Immobilienamt aufgrund von Vergleichswerten an der entsprechenden Lage mit einmaligen Kosten von rund Fr. 215000. Für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten werden rund Fr. 25000 fällig, womit der einmalige Bruttomietzins höchstens Fr. 240000 beträgt. Für den Betrag von Fr. 240000 ist gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. c CRG eine einmalig gebundene Ausgabe zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, zu bewilligen. Das Immobilienamt wird ermächtigt, den Mietvertrag für die provisorischen Unterrichtsräume abzuschliessen.

Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 folgende Beträge eingestellt.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2023	2024	2025
Leistungsgruppe Nr. 8750	3 000 000	2 750 000	

Ein Betrag von Fr. 740000 wurde für die Projektierung gestützt auf die Verfügung der Baudirektion vom 30. Juni 2022 bereits vor 2023 verwendet. Die fehlenden Mittel von Fr. 1 840000 werden im Jahr 2023 innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 8330000 betragen im ersten Jahr Fr. 315 489, da die Kosten von Fr. 61 000 für die Kunst am Bau gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2023 Ziff. 3.2.13.14 im ersten Jahr abgeschrieben werden. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 254 489. Sie bestehen aus den Abschreibungen und den jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	683 848	8,2	80	8 548	2 564	11 112
Hochbauten Rohbau 2	4 548 619	54,6	40	113 715	17 057	130 772
Hochbauten Ausbau	890 064	10,7	30	29 669	3 338	33 007
Hochbauten Installationen	2 146 469	25,8	30	71 549	8 049	79 598
Hochbauten Kunst am Bau	61 000	0,7	0	61 000		61 000
Total	8 330 000	100		284 481	31 008	315 489

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung des Hallenbaus der Kantonsschule Stadelhofen wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 8 570 000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt. Davon gehen Fr. 8 330 000 zulasten der Investitionsrechnung und Fr. 240 000 zulasten der Erfolgsrechnung.

II. Der Betrag von Fr. 8 330 000 wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst: Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2022)

III. Die Verfügung der Baudirektion für die Projektierung über Fr. 980 000 vom 30. Juni 2022 wird aufgehoben.

IV. Das Immobilienamt wird ermächtigt, den Mietvertrag für die provisorischen Unterrichtsräume abzuschliessen.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli