

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 6. März 2024

### **241. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Toni-Areal, Umnutzung Büroflächen (neue und gebundene Ausgabe)**

#### **A. Ausgangslage**

Im Toni-Areal in Zürich West betreiben die Zürcher Hochschule der Künste sowie die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) einen gemeinsamen Campus für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende. Die Departemente Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie der ZHAW verzeichnen steigende Studierendenzahlen. Die bereits heute knappen Unterrichtsflächen reichen nicht mehr aus und das prognostizierte Flächendefizit wird sich bis 2030 verschärfen.

Durch die Auslagerung von Büros an die Förrlibuckstrasse 60/62 werden im Toni-Areal Flächen frei, mit denen das Defizit an Schulraum kurzfristig gedeckt werden kann. Mit Verfügung der Baudirektion vom 13. Juni 2023 wurden Fr. 980 000 für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung des Vorhabens bewilligt.

#### **B. Projektbeschreibung**

Im Hochhausbereich werden 1600 m<sup>2</sup> auf zwei Stockwerken frei. Darauf entstehen elf neue Unterrichtsräume für mindestens je 40 Studierende. Der Umbau für die neue Unterrichtsnutzung erfordert einen fast vollständigen Rückbau in den Rohbauzustand. Als Referenz dienen die bestehenden Schulräume im 6. Obergeschoss desselben Gebäudeteils. Der Umbau umfasst Teile der bestehenden Decken- sowie Wandkonstruktion. Soweit möglich wird die bestehende Struktur beibehalten.

Neben dem Umbau zu Unterrichtsräumen erfordert die deutlich grössere Personenbelegung auf derselben Fläche grundlegende Anpassungen der Luft- und Kältezufuhr. Sie ist für Räume mit bis zu 50 Personen zu dimensionieren, was unter anderem Leitungen mit grösserem Querschnitt notwendig macht. Zusätzlich sind Kühldecken einzubauen, da die grössere Personenbelegung zu grösseren Wärmelasten führt. Der Hauptteil der Kosten des Gesamtvorhabens fällt für die Lüftungs- und Kälteanlagen sowie die Elektroinstallationen an. Für die unterrichtsspezifischen Elektroinstallationen wie beispielsweise Audio- und Videosysteme sind neue Kabelkanäle an den Decken zu installieren. Zudem sind Anpassungen an Brandschutz, Sprinkleranlage und Akustik notwendig.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden Türen, innenliegende Verglasungen und weitere Komponenten wiederverwendet, ebenso Akustik-elemente an den Decken. In den Unterrichtsräumen werden an einem Teil der Wände zusätzliche Akustik-elemente angebracht.

Im Rahmen der Projektierung wurde ein Auftrag zur vertieften Prüfung von Sparpotenzialen erteilt. Daraus entstand eine Verzichtsplangung. Beim Audio- und Videokonzept soll es entgegen dem Standard der Referenzräume keine doppelten Projektionsflächen geben. Es sollen nur diejenigen Bauteile umgebaut werden, deren Umbau zwingend erforderlich sind. So können verschiedene Wände bestehen bleiben, die den technischen Anforderungen genügen; teilweise können bestehende Wände angepasst werden. Der Hartbetonboden wird nur in den notwendigen Abschnitten entfernt.

### C. Finanzierung

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich auf Fr. 6385000 (Stand Kostenvoranschlag vom 24. Oktober 2023; Preisstand 1. April 2023, 1190,8 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  auf. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

| BKP-Nr.                             | Arbeitsgattung        | Kosten in Franken |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1                                   | Vorbereitungsarbeiten | 153 000           |
| 2                                   | Gebäude               | 5 483 059         |
| 3                                   | Betriebseinrichtungen | 0                 |
| 4                                   | Umgebung              | 0                 |
| 5                                   | Baunebenkosten        | 171 823           |
| 6                                   | Reserve               | 577 118           |
| <b>Total (einschliesslich MWSt)</b> |                       | <b>6 385 000</b>  |

Bei den baulichen Massnahmen in den bestehenden Räumen der ZHAW, soweit sie nicht zusätzliche Ausbauten für Unterrichtszwecke umfassen, handelt es sich um Ausgaben, die zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz nötig sind. Diese sind als gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen. Demgegenüber sind diejenigen Kosten, die aufgrund der Umnutzung zu Unterrichtsflächen entstehen (Kälteanlagen, Projektionswände, Wandtafeln, Metallbauarbeiten sowie Teile der Baumeisterarbeiten und des Brandschutzes) neue Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG. Für das Projekt sind somit gemäss § 36 lit. b CRG eine neue Ausgabe von Fr. 1 156 048 sowie eine gebundene Ausgabe von Fr. 5 228 952, insgesamt Fr. 6 385 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, durch den Regierungsrat zu bewilligen (§ 30 Abs. 3 Finanzcontrollingverordnung [FCV, LS 611.2]).

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

| Budgetierung                                       | Gebundene Ausgabe<br>in Franken | Neue Ausgabe<br>in Franken | Total<br>in Franken |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------|
| <i>Investitionsrechnung</i>                        |                                 |                            |                     |
| <i>Leistungsgruppe Nr. 8750,</i>                   |                                 |                            |                     |
| <i>Liegenschaften Verwaltungsvermögen,</i>         |                                 |                            |                     |
| <i>Buchungskreis Nr. 8750, Hochbauten</i>          |                                 |                            |                     |
| <i>Baudirektion</i>                                |                                 |                            |                     |
| Konto 5041 000000,<br>Hochbauten Sanierung Bestand | 5 228 952                       |                            | 5 228 952           |
| Konto 5040 000000,<br>Hochbauten Neubau            |                                 | 1 156 048                  | 1 156 048           |
| <b>Total</b>                                       | <b>5 228 952</b>                | <b>1 156 048</b>           | <b>6 385 000</b>    |

Für das Vorhaben sind im Budget 2024 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2024–2027 in der Leistungsgruppe Nr. 8750 folgende Mittel eingestellt:

Tabelle 3: Verteilung der Ausgaben

| (in Franken)  | bis 2023 | 2024      | 2025      |
|---------------|----------|-----------|-----------|
| Investitionen | 800 000  | 5 200 000 | 2 000 000 |

Mit der Freigabe dieser Investitionen fallen nach Abschluss des Projekts in der Leistungsgruppe Nr. 7406, Fachhochschulen (Beiträge), zusätzliche Nutzungskosten an.

Vom vorliegenden Beschluss nicht erfasst sind die Ausgaben für die Ausstattung von Fr. 950 000. Gestützt auf § 36 lit. b CRG in Verbindung mit §§ 39 lit. a und 50 Abs. 4 FCV werden diese Ausgaben unter Vorbehalt der Ausgabenbewilligung des Regierungsrates für den Mieterausbau durch die kompetenzberechtigte Instanz der ZHAW bewilligt.

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 236 482, die sich aus Fr. 212 539 für Abschreibungen und Fr. 23 943 für Zinsen zusammensetzen, wobei der kalkulatorische Zins 0,75% beträgt. Diese Kosten fallen aufgrund der Verrechnung im Mietermodell in der Leistungsgruppe Nr. 7406, Fachhochschulen (Beiträge), an.

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

| Investitionskategorie<br>(Bauteilgruppe) | Kostenanteil     |            | Nutzungsdauer<br>Jahre | Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken) |               |                |
|------------------------------------------|------------------|------------|------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|
|                                          | in Franken       | in %       |                        | Abschreibung                         | kalk. Zinsen  | Total          |
| Hochbauten Rohbau 1                      | 54 506           | 0,9        | 32                     | 1 703                                | 204           | 1 907          |
| Hochbauten Rohbau 2                      | 86 062           | 1,3        | 32                     | 2 689                                | 323           | 3 012          |
| Hochbauten Ausbau                        | 1 643 800        | 25,7       | 30                     | 54 793                               | 6 164         | 60 957         |
| Hochbauten Installationen                | 4 600 632        | 72,1       | 30                     | 153 354                              | 17 252        | 170 606        |
| <b>Total</b>                             | <b>6 385 000</b> | <b>100</b> |                        | <b>212 539</b>                       | <b>23 943</b> | <b>236 482</b> |

In den Gesamtkosten von Fr. 6385 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 13. Juni 2023 bewilligten Kosten für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von insgesamt Fr. 980 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Es sind durch das Vorhaben keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Umnutzung von Büroflächen in Unterrichtsflächen der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften im Toni-Areal Zürich werden eine neue Ausgabe von Fr. 1 156 048 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 5 228 952, insgesamt Fr. 6 385 000, 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:  
$$\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2023)}$$

III. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 13. Juni 2023 bewilligten Ausgaben für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 980 000 werden aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**