

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. Juni 2024

639. Areal der Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich, Rheinau, Gesamterneuerung Gebäude Alleestrasse 86–88 (zusätzliche gebundene Ausgabe)

A. Ausgangslage

Das Kantonale Sozialamt führt auf dem Klinikareal der Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich in Rheinau nach § 43 des Selbstbestimmungsgesetzes (LS 831.5) eine spezialisierte Einrichtung für Menschen mit Behinderung, das Tilia – Wohnen und Beschäftigung. Diese verfügt an fünf Standorten im Kanton Zürich über rund 240 Wohn- und Beschäftigungsplätze. Für die Gesamterneuerung des Gebäudes 86–88 des Wohnheims Tilia bewilligte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 38/2021 insgesamt Fr. 24 787 000 für bauliche Massnahmen. Misserfolge bei der Vergabe von Bauleistungen und unbekannte Zustände der Bausubstanz führen zu höheren Kosten und erfordern eine zusätzliche Ausgabe.

B. Projektentwicklung

In der Zwischenzeit wurde ein grosser Teil der Arbeiten ausgeführt, die Ausführungsplanung, einschliesslich der Mehrheit der Ausschreibungen und Vergaben, ist erfolgt. Der Bezug der Verwaltung ist auf Juli 2024 geplant. Die Wohngruppen sollen das Gebäude im November 2024 beziehen.

Teuerung und Marktsituation

Das Zusammentreffen von zwei Faktoren, von denen jeweils einer für sich allein noch keine derart gravierenden Auswirkungen hätte, führte zu einem unvorhersehbaren Verlauf der Ausschreibungen und Mehrkosten von Fr. 2 823 000:

a. Die Ausschreibungen erfolgten in einer aussergewöhnlichen Marktsituation mit sehr starken Bau- und Materialpreisstegungen. Gründe dafür sind hauptsächlich Einschränkungen aufgrund der Coronapandemie sowie der Angriffskrieg gegen die Ukraine und dadurch verschärfte Lieferkettenprobleme. Diese Tendenz spiegelt sich auch in einzelnen Materialpreisindizes der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, die zum Teil um ein Mehrfaches höher liegen als der – dem Kostenvoranschlag zugrunde

liegende – Index der Zürcher Wohnbaupreise. Zu den gestiegenen Baumaterialpreisen kommen die gestiegenen Energie- und Transportkosten wie auch eine Unsicherheit der Unternehmen betreffend Lohnentwicklung.

b. Die derzeitige Auslastung des Baugewerbes ist sehr hoch und es gibt nur wenig freie Kapazitäten. Dazu kommt der Personal- und Fachkräftemangel in der Baubranche. Diese Situation hat sich im Laufe des Jahres 2023 weiter verschärft. Der steile Anstieg der Energiekosten hat diesen Effekt noch weiter verstärkt. Da Lieferanten keine langfristig verlässlichen Preise abgeben können, verzichten viele Unternehmen auf eine Offertstellung. So sind im Rahmen der erfolgten Ausschreibung bei einigen relevanten Gewerken unterdurchschnittlich wenig Angebote eingegangen.

Aufgrund des Zusammentreffens dieser beiden Faktoren beurteilen viele potenzielle Anbietende das unternehmerische Risiko als zu gross, um eine langfristig gültige Offerte abzugeben. Der Offertenrücklauf für einen Grossteil der Bauarbeiten erfolgt seit Anfang 2022 und fällt somit genau in diese ausserordentliche Marktsituation mit einer Kumulation von nicht vorhersehbaren, negativen Kostenfaktoren. Zwar bewegt sich ein Grossteil der Offerten im Rahmen des Kostenvoranschlages. Einige gewichtige Ausschreibungen mussten jedoch aufgrund weniger eingegangener Angebote abgebrochen und wiederholt werden, allerdings mit geringem Erfolg. Die Folgen für die Einhaltung des Kostenvoranschlages sind entsprechend negativ.

Projektänderungen

Projektänderungen im Bereich der Warmwasseraufbereitung, der Sicherheits- und Schliessanlagen, der Brandmeldeanlagen und des Heizsystems sowie eine Änderung der Baustellenlogistik führen zu zusätzlichen Kosten von Fr. 915 000.

Betriebliche Optimierungen

Nachträglich zur Erstellung des Betriebskonzepts durchgeführte Betriebsoptimierungen, beispielsweise erhöhte Anforderung an die Überwachung des Gebäudes und zusätzliche Ausstattung, führten zu Mehrkosten von Fr. 246 000.

Unbekannter Bauzustand

Die Auslegung des Instandsetzungskonzepts stützte sich auf das 2012 umgesetzte «Zwillingsgebäude» (Alleestrasse 80/82) und auf übliche, punktuelle Zustandserfassungen. Erst mit dem Rückbau kamen die Komplexität und Andersartigkeit der Tragwerkskonstruktion und des

Ausbaus des Gebäudes an der Alleestrasse 86–88 zum Vorschein. Die Tragkonstruktion präsentierte sich als nicht einheitlich und war in vielen Teilen über die Jahrzehnte immer wieder verändert worden. Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen bestehenden Deckenkonstruktionen in Holz, nichtarmiertem Beton mit Stahlträgern oder Stahlbeton. Dies führte zu einer grossen Menge an unterschiedlich zu konzipierenden Details. Die Gebäudestruktur konnte folglich die notwendige hohe Installationsdichte nicht aufnehmen und die Umsetzung der neusten Brandschutz- und Energievorschriften erwiesen sich als sehr aufwendig. Ergänzend kam hinzu, dass das Gebäude mehr als zehn Jahre nicht mehr unterhalten worden war. Neben der Komplexität der Konstruktionen kamen im Rahmen der Bauarbeiten zusätzliche Bauschäden an der Holz- und Deckenkonstruktion zum Vorschein. Diese Punkte führten zu unvorhergesehenen Massnahmen mit Mehrkosten von Fr. 1 147 000.

Projektüberprüfung und Einsparungen

Aufgrund dieser umfangreichen Zusatzkosten wurden Vorgehensoptionen zum weiteren Vorgehen evaluiert. Fast alle Baumassnahmen sind entweder auf den unausweichlichen Instandsetzungsbedarf oder auf die ausgewiesenen Bedürfnisse einer zeitgerechten Einrichtung für Menschen mit einer körperlichen oder geistigen Beeinträchtigung zurückzuführen. Dennoch konnten vereinzelt Einsparungen u. a. durch die Wahl der Bodenbeläge und Verzicht bei der Ausstattung im Umfang von rund Fr. 172 000 erzielt werden.

C. Finanzierung

Damit die baulichen Massnahmen ohne Risiko einer Kreditüberschreitung zu Ende geführt werden können, ist unter Berücksichtigung der Reduktion der Reserve von Fr. 1 346 000 ein zusätzlicher Betrag von Fr. 3 613 000 notwendig. Die Kosten für die Gesamterneuerung des Gebäudes Alleestrasse 86–88 in Rheinau belaufen sich gemäss revidiertem Kostenvoranschlag vom 4. Februar 2024 neu auf insgesamt Fr. 28 400 000.

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten bewilligt in Franken	Zusätzliche Kosten in Franken	Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	1 566 000	76 000	1 642 000
2	Gebäude	19 007 000	4 568 000	23 575 000
4	Umgebung	724 000	263 000	987 000
5	Baunebenkosten	333 000	0	333 000
6	Reserve	2 246 000	–1 346 000	900 000
9	Ausstattung einschliesslich Reserve	911 000	52 000	963 000
Total (einschliesslich MWSt)		24 787 000	3 613 000	28 400 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Kostenstand 22. Januar 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2023, Basis 1939).

Mit RRB Nr. 38/2021 wurden eine gebundene Ausgabe für die Instandsetzungsmassnahmen und eine neue Ausgabe für den Anbau bewilligt. Die zusätzlichen Aufwände betreffen nur die gebundene Ausgabe.

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

	Kosten bewilligt in Franken	Zusätzliche Kosten in Franken	Total in Franken
Gebundene Ausgabe	22 952 000	3 613 000	26 565 000
Neue Ausgabe	1 835 000		1 835 000
Total	24 787 000	3 613 000	28 400 000

Für die Fortführung des Projekts ist gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. a und b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 3 613 000 zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die gesamte zur Verfügung stehende Summe beläuft sich auf Fr. 28 400 000.

Für die zusätzliche Ausgabe von Fr. 3 613 000 sind in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2024 Fr. 5 100 000 eingestellt.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 28 400 000 betragen Fr. 976 513. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der 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	5 203 000	18	80	65 038	19 511	84 549
Hochbauten Rohbau 2	3 903 000	14	40	97 575	14 636	112 211
Hochbauten Ausbau	9 914 000	35	30	330 467	37 178	367 645
Hochbauten Installationen	8 416 000	30	30	280 533	31 560	312 093
Hochbauten Ausstattung	964 000	3	10	96 400	3 615	100 015
Total	28 400 000	100		870 013	106 500	976 513

Es sind durch die Gesamtinstandsetzung keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Gesamterneuerung des Gebäudes Alleestrasse 86–88 in Rheinau wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 38/2021 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 3 613 000 bewilligt. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 28 400 000. Davon gehen Fr. 27 686 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 714 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 3500, Sozialamt.

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 2023)

III. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli