

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Juli 2024

810. Zentrum für Gehör und Sprache, Neubau Wohn- und Mittagsgruppengebäude, Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das Zentrum für Gehör und Sprache Zürich (ZGSZ) an der Froh-
alpstrasse 78 in Zürich Wollishofen ist das Kompetenzzentrum in der
Deutschschweiz für Kinder und Jugendliche mit einer Hör- und/oder
Sprachbeeinträchtigung. Es ist gemäss § 1 des Gesetzes über das Zent-
rum für Gehör und Sprache (LS 412.41) eine selbstständige, öffentlich-
rechtliche Anstalt des Kantons. Der Kanton stellt gemäss § 12 dieses
Gesetzes dem ZGSZ die betriebsnotwendigen Liegenschaften zur Ver-
fügung. Neben der Tagessonderschule umfasst das Zentrum Wohn-
gruppen, die auf den Wochenbetrieb ausgelegt sind. Zurzeit befinden
sich die Wohngruppen im Bestandesbau aus dem Jahr 1915. Mit Inkraft-
treten des Kinder- und Jugendheimgesetzes (LS 852.2) bzw. § 26 der
Kinder- und Jugendheimverordnung (LS 852.21) am 1. Januar 2022 ent-
sprechen die Wohn- und Mittagsgruppenräume im Bestandesbau nicht
mehr den gesetzlichen Vorgaben. Das Gesetz gewährt eine Übergangs-
frist von sechs Jahren zur Erfüllung der Vorgaben. Zudem geht das ZGSZ
aufgrund des allgemeinen Bevölkerungswachstums mittelfristig von einer
leicht steigenden Nachfrage im Wohnbereich aus.

Projektbeschreibung

Der Neubau des Wohn- und Mittagsgruppengebäudes hat zum Ziel,
die rechtlichen Flächenvorgaben in einem zeitgemässen Neubau für Kin-
der und Jugendliche mit einer Hörbeeinträchtigung zu erfüllen. Der Neu-
bau soll hinsichtlich Nachhaltigkeit so ausgestaltet werden, dass eine spä-
tere Umnutzung aufgrund veränderter Nutzerbedürfnisse (z. B. in Grup-
pen- oder Schulräume) möglich ist. Im sechsgeschossigen Neubau mit
einer Geschossfläche von rund 3000 m² sollen vier Wohngruppen mit je
einem Wohnraum, einer Küche, sechs Einzel-, einem Doppelzimmer und
den sanitären Einrichtungen Platz finden. Zudem sollen pro Wohngruppe
ein Pikettzimmer und ein Büro für die Betreuerinnen und Betreuer ge-
schaffen werden. Neben den vier neuen Wohngruppen sind zwei Mittags-
gruppengeschosse sowie im Untergeschoss eine neue Produktionsküche
vorgesehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens muss der Akustik und dem Schallschutz besondere Beachtung geschenkt werden. Die hörbeeinträchtigten Kinder und Jugendlichen haben ein anderes Schallempfinden als Hörende. Da die Nutzenden unter anderem auch in Gebärdensprache kommunizieren, ist eine gute Ausleuchtung in allen Hauptnutzungs- und Nebennutzungsräumen sowie Verkehrsflächen erforderlich.

Sicherheit

Hörbeeinträchtige Kinder müssen den Umgang mit den Gefahren im Alltag erst im geschützten Rahmen lernen. Mit einem Arealabschluss wird sichergestellt, dass die Kinder den verkehrsfreien Teil des Areals nicht unbeaufsichtigt verlassen können.

Mobilität

Derzeit betreuen 35 Audiopädagoginnen und Audiopädagogen im Rahmen ihres Auftrages rund 650 hör- und sprachbeeinträchtigte Kinder im Kanton Zürich. Die Pädagoginnen und Pädagogen sind für die externen Besuche in den Familien oder Regelklassen auf ein Auto angewiesen. Anhand eines Mobilitätskonzepts konnte der Bedarf an den geforderten Parkplätzen ermittelt werden. Dementsprechend sollen fünf Besucherparkplätze im Freien und 48 Parkplätze in der Einstellhalle sowie zehn Fahrrad- und fünf Motorradabstellplätze geplant werden.

Nachhaltigkeit

Der Neubau soll den Minergie-P-Eco-Standard und den Gold Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz erfüllen. Es ist eine möglichst hohe Eigenproduktion von Strom mittels Photovoltaikanlagen am und auf dem Gebäude anzustreben. Entsprechend sollen für Photovoltaikanlagen geeignete Flächen geplant werden.

Finanzielles

Die Kosten für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung betragen Fr. 2 600 000. Diese weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Kostenstand 1. März 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2023) und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Projektierungskosten, vorgezogene Ausführungsplanung (Beträge in Franken)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Projektierung	Vorgezogene Ausführungsplanung	Kosten
10	Bestandesaufnahme	50 000	0	50 000
51	Bewilligungen, Gebühren	90 000	0	90 000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	110 000	0	110 000
59	Honorare (Übergangskonto)	1 600 000	500 000	2 100 000
61	Reserve	200 000	50 000	250 000
Total (einschliesslich MWSt)		2 050 000	550 000	2 600 000

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung des Neubaus des Wohn- und Mittagstischgebäudes sowie der Einstellhalle des ZGSZ in Zürich ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 600 000 gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Finanzierung der Ausgabe erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das Vorhaben sind im Budget 2024 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2024–2027 insgesamt Fr. 6 000 000 eingestellt.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

(in Franken)	2024	2025	2026	2027	ff.
Investitionen	500 000	500 000	500 000	4 500 000	19 800 000

Für das Vorhaben wird nach heutigem Planungsstand (Basis Kostengrobschätzung, $\pm 25\%$) mit Kosten von rund 25,8 Mio. Franken gerechnet.

Im weiteren Verlauf des Vorhabens ist eine nochmalige Kostenüberprüfung vorzunehmen, insbesondere im Hinblick auf die geplante Tiefgarage.

Im Rahmen der Erarbeitung des KEF 2025–2028 wurden alle Investitionsvorhaben grösser als 4 Mio. Franken priorisiert. Gemäss RRB Nr. 665/2024 werden Vorhaben mit einer Bewertung von 10 bis 15 Punkten nicht in den KEF 2025–2028 aufgenommen. Die übrigen Vorhaben mit einer Bewertung von 9 Punkten sowie die Vorhaben mit einer Bewertung von 10 bis 15 Punkten sind in der nächsten KEF-Periode 2026–2029 hinsichtlich einer Aufnahme in den KEF zu überprüfen. Die Vorhaben werden nicht gestoppt.

In der Vergangenheit wurden die Investitionen der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, mit 25% bis 30% überplant. Damit wurde kompensiert, dass statistisch gesehen immer einige Bauprojekte unplanbare Verzögerungen, z. B. wegen Rechtsmitteln, erfahren. Bei der Weiterführung einer Überplanung von 25% können Projekte mit 5 bis 12 Punkten geplant werden.

Das vorliegende Projekt wurde mit 12 Punkten bewertet. Es kann somit mit grosser Wahrscheinlichkeit innerhalb der KEF-Vorgaben realisiert werden und wird daher weiterverfolgt.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung des Neubaus des Wohn- und Mittagsgruppengebäudes sowie der Einstellhalle des Zentrums für Gehör und Sprache, Zürich, wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 600 000 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. Dieser Beschluss ist bis zur Veröffentlichung des Budgetentwurfs 2025 und des KEF 2025–2028 nicht öffentlich.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli