

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Dezember 2025

1304. Zentrum für Gehör und Sprache Zürich, Instandsetzung Sporthalle (zusätzliche 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 Zentrum für Gehör und Sprache (LS 412.41) eine eigenständige, öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons. Der Kanton stellt gemäss § 12 dieses Gesetzes dem ZGSZ die betriebsnotwendigen Liegenschaften zur Verfügung. Mit Beschluss Nr. 483/2025 bewilligte der Regierungsrat eine zusätzliche, gebundene Ausgabe von Fr. 2 861 000 für die Instandsetzung der Sporthalle und Wärmeversorgung der Bestandesbauten, die vor allem infolge der neuen Wärmeversorgung erforderlich war. Die Entwicklung der Marktsituation seit 2021 mit hohen Vergabemisserfolgen führt zu zusätzlichen Kosten. Insgesamt zeigt sich, dass der 2021 erstellte Kostenvoranschlag bzw. der mit RRB Nr. 393/2021 bewilligte Kredit die heutigen Marktverhältnisse nicht abbilden kann, da die damals hinterlegte Indexteuerung – basierend auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise – die tatsächliche Preisentwicklung nicht ausreichend widerspiegelt.

Projektentwicklung

Die baulichen Massnahmen an der Sporthalle sollten ursprünglich Anfang Januar 2022 starten. Das am 1. Januar 2022 in Kraft getretene neue Kinder- und Jugendheimgesetz (LS 852.2) führte jedoch zu einem Planungs- und Ausfuhrungsstopp. Im Rahmen von Vorstudien wurde aufgezeigt, dass die Vorgaben gemäss § 26 der Kinder- und Jugendheimverordnung (LS 852.21) weder im Hauptgebäude noch durch die Aufstockung der Sporthalle erfüllt werden können, sondern ein Neubau zu planen ist. Mit Beschluss Nr. 810/2024 bewilligte der Regierungsrat 2,6 Mio. Franken für die Projektierungsarbeiten des neuen Wohn- und Mittagstischgruppengebäudes auf dem Areal des ZGSZ. Mit diesem Entscheid konnten die Planung und Arbeiten an der Sporthalle weitergeführt werden, da nun die Schnittstellen zum Neubau definiert wurden.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung für die zusätzliche gebundene Ausgabe im Frühjahr 2025 (RRB Nr. 483/2025) waren die Vergabemisserfolge noch nicht bekannt, da die Einleitung der Submissionen erst nach der Bewilligung der zusätzlichen Ausgabe möglich war. Ein Grossteil der Submissionen war per Ende Juni 2025 abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt zeichneten sich die Vergabemisserfolge ab.

Mehrkosten durch Bauteuerung und Risikoeinschätzung

Seit der Ausgabenbewilligung 2021 wurde am Vorhaben aufgrund des Projektunterbruchs nicht weitergearbeitet. Die Ausführungsplanung und Submission erfolgten erst im Frühjahr 2025. Der ungünstige Verlauf der Ausschreibungen begründet sich wie folgt:

1. Die massiven Bau- und Materialpreissteigerungen zwischen 2021 und 2025 sowie die gestiegenen Energie- und Transportkosten führen zu Mehrkosten.
2. Die derzeitige Auslastung des Baugewerbes ist sehr hoch und es gibt nur wenig freie Kapazitäten. Daher sind im Rahmen der erfolgten Ausschreibung bei einigen relevanten Gewerken unterdurchschnittlich wenig Angebote eingegangen.

Aufgrund des Zusammentreffens dieser Faktoren beurteilen viele potenzielle Anbietende das unternehmerische Risiko als zu gross, um eine langfristig gültige Offerte abzugeben. Der Offertrücklauf für einen Grossteil der Bauarbeiten erfolgte im ersten Halbjahr 2025. Die Folgen für die Einhaltung des Kostenvoranschlages sind entsprechend negativ. Bei den bisher erfolgten oder noch laufenden Vergaben beträgt die Differenz Fr. 752 000.

Zusätzlich sind aufgrund der geologischen Verhältnisse am Standort des ZGSZ Massnahmen am Bauwerk notwendig. Damit aufstauendes Regenwasser nicht in die Untergeschosse eindringt, sind bestehende Aussenwände der Sporthalle entgegen der ursprünglichen Planung von aussen abzudichten und zu dämmen.

Das Gesamttotal der Mehrkosten setzt sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Bezeichnung	Kostensteigerung in Franken
211	Baumeisterarbeiten	314 000
221	Fenster, Türen, Tore	98 000
225	Spezielle Dichtungen/Dämmungen	62 000
230	Elektroanlagen	113 000
Weitere		165 000
Total Vergabemisserfolg		752 000
Mehrkosten aufgrund Wassereintrag Sporthalle		66 000
Absicherung möglicher Vergabemisserfolge		182 500
Mehr honorar		199 500
Total zusätzliche Kosten		1 200 000

Die Summe aller Mehrkosten der vorgenannten Bereiche beläuft sich auf Fr. 1 017 500. Um das Risiko von Vergabemisserfolgen bei den noch ausstehenden Ausschreibungen (rund 30%) innerhalb des bewilligten Kredits für die Instandsetzung der Sporthalle (RRB Nr. 393/2021) abzusichern, soll der Betrag für die noch nicht vergebenen BKP-Positionen um Fr. 182 500 aufgestockt werden.

Für die Instandsetzung der Sporthalle ist somit eine zusätzliche Ausgabe von Fr. 1 200 000 notwendig.

Die Kosten für die Instandsetzung der Sporthalle belaufen sich gemäss revidiertem Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 10 367 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 23. November 2024, 1045,6 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Baukostenplan (BKP, in Franken)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten bewilligt (indexiert)	Zusatzkosten	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	486 000	–286 000	200 000
2	Gebäude	6 755 000	1 454 000	8 209 000
3	Betriebseinrichtungen	132 000	32 000	164 000
4	Umgebung	693 000	0	693 000
5	Baunebenkosten	179 000	0	179 000
6	Reserve	831 000	0	831 000
9	Ausstattung, Kunst am Bau	12 000	0	12 000
Total Baukosten		9 088 000	1 200 000	10 288 000
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	79 000	0	79 000
Total Ausstattung		79 000	0	79 000
Total (einschliesslich MWSt)		9 167 000	1 200 000	10 367 000

Die Instandsetzung der Sporthalle ist zur zeitgemässen Ausstattung und Erhaltung der Bausubstanz notwendig. Die zusätzliche Ausgabe von Fr. 1 200 000 ist daher gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen. Für das Vorhaben sind in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budgetentwurf 2026 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 im Jahr 2026 Fr. 4 910 000 eingestellt.

Verteilung pro Jahr

(in Franken)	bis 2024	2025	2026	2027	Total
Investitionen LG Nr. 8750	900 000	3 647 000	4 910 000	0	9 457 000
Investitionen ZGSZ					79 000
Reserven total					831 000
Total					10 367 000

Die Ausgabe für die Ausstattung von Fr. 79 000 geht zulasten des ZGSZ. Die Finanzierung der Baukosten von Fr. 10 288 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 10 367 000 betragen im ersten Jahr Fr. 329 296, da die Kosten von Fr. 12 000 für die Kunst am Bau gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2025, Ziff. 3.2. 13.12 im ersten Jahr abgeschrieben werden. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 317 296, wobei der kalkulatorische Zinssatz 0,75% beträgt.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	2 896 311	27,9	80	36 204	10 861	47 065
Hochbauten Rohbau 2	1 395 311	13,4	40	34 883	5 232	40 115
Hochbauten Ausbau	2 244 823	21,7	30	74 827	8 418	83 245
Hochbauten Installationen	3 739 555	36,1	30	124 652	14 023	138 675
Hochbauten Kunst am Bau	12 000	0,1		12 000		12 000
Hochbauten Ausstattung, Mobilien	79 000	0,8	10	7 900	296	8 196
Total	10 367 000	100		290 466	38 830	329 296

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Sporthalle des Zentrums für Gehör und Sprache an der Frohalpstrasse 78 in Zürich wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 483/2025 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 1 200 000 bewilligt. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 10 367 000. Davon gehen Fr. 10 288 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 79 000 zulasten des Zentrums für Gehör und Sprache, Zürich.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2024)}$

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli