

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Februar 2025

159. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaft, Wädenswil, Gebäude RT, Instandsetzung der Gebäudetechnik, Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) ist eine der führenden Hochschulen in der Schweiz. Der Standort in Wädenswil umfasst die drei Hauptareale Grüental, Reidbach und Schloss. Das durch den Kanton seit 2007 von der Tuwag Immobilien AG angemietete Gebäude RT befindet sich auf dem Areal Reidbach an der Einsiedlerstrasse 31 in Wädenswil und hat eine Hauptnutzfläche von rund 7000 m². Im Gebäude befinden sich Unterrichtsräumlichkeiten (Hörsäle, Schul- und Gruppenräume), Arbeitsräume und Aufenthaltsräume für die Studierenden, Labore für Geomatik, Chemie sowie Spezialanalytik, Büros für die Mitarbeitenden der ZHAW sowie eine Cafeteria mit einer Selbstverpflegungszone.

Gemäss Zustandsanalyse vom 14. Juni 2024 ist der Rohbau des Gebäudes in einem guten Zustand. Im Bereich des Brandschutzes entsprechen manche Bereiche nicht den geltenden Vorschriften und müssen angepasst werden. Die Machbarkeitsstudie zeigte zudem, dass die Elektroinstallationen und die Lüftungsanlagen einen grossen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Stellenweise sind Wasserleitungen nur wenige Zentimeter von Elektroverteilungen entfernt und stellen ein Betriebsrisiko dar. Zudem ist die bestehende Beleuchtung auf LED umzurüsten.

Mit den geplanten Instandsetzungsmassnahmen der Gebäudetechnik im Zeitraum zwischen Sommer 2027 und 2031 ist die Bausubstanz zu sichern sowie das Raumklima in den Klassenzimmern und den Laboren zu verbessern.

Projektbeschreibung

Ein Grossteil der Elektroinstallationen muss aufgrund ihres Alters erneuert werden. Die Instandsetzung der Elektroinstallationen soll Unterbrüche oder gar längere Ausfälle im Gebäudebetrieb, bei Forschungsarbeiten in den Labors wie auch im Unterricht oder bei Büroarbeiten verhindern. In den Laboren sind zudem die Kälte- und Lüftungsanlagen

instand zu setzen. Für ein besseres Raumklima während Laborarbeiten ist der Ausbau der Kälteanlage in allen Laboren notwendig. Die Kälteanlage kann gestützt auf § 13d des Energiegesetzes (LS 730.1) und die Energievorschriften der Kantone nur instand gesetzt werden, wenn gleichzeitig der sommerliche Wärmeschutz instand gesetzt wird. Die Belüftung muss aufgrund der höheren Belegung in den Laboren optimiert werden, da sie im jetzigen Zustand zu wenig Zu- und Abluft liefert.

Die Energieeffizienzverordnung (SR 730.02) sieht gemäss Anhang 1.22 eine stufenweise Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz von Lichtquellen und separaten Betriebsgeräten vor. Seit 2023 ist deshalb unter anderem der Import energieintensiver Halogen-, Kompaktleuchtstoff- und Leuchtstofflampen mit integriertem Vorschaltgerät verboten, ab 2025 auch der Verkauf. Die Verfügbarkeit dieser Leuchtmittel ist seit 2023 bereits stark eingeschränkt. Im gesamten Gebäude werden daher die bestehenden Leuchten durch rund 2400 LED ersetzt. In diesem Zusammenhang muss die Elektroverteilung angepasst werden. Es fehlen die vorgeschriebenen Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen mit 30 Milliampere Auslösestrom für Steckdosenstromkreise, die ab 2020 auch für Beleuchtungsstromkreise vorgeschrieben sind. Alle Stromkreise im Gebäude sind mit kombinierten Fehlerstrom-Leitungsschutzschaltern zu schützen.

Für die Aufrechterhaltung der Personensicherheit im Gebäude sind brandschutztechnische Ertüchtigungen notwendig, die vor allem die Treppenhäuser betreffen. Brandabschottungen sind neu zu erstellen und Fluchtwegmarkierungen zu ergänzen.

Die Gesamtkosten für die baulichen Massnahmen belaufen sich gemäss Kostengrobschätzung vom April 2024 auf rund 10 Mio. Franken ($\pm 15\%$). Die Vermieterin beteiligt sich an den Kosten mit einem Betrag von rund 1,7 Mio. Franken und die ZHAW mit rund 0,8 Mio. Franken. Ein Grossteil der Kosten geht zulasten des Kantons, da es sich überwiegend um Massnahmen an haustechnischen Anlagen und Installationen handelt, die in der mieterseitigen Verantwortung liegen.

Finanzielles

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung des Gebäudes RT der ZHAW in Wädenswil werden Fr. 1 250 000 benötigt. Die Kosten weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand 3. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2024) und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Projektierungskosten, vorgezogene Ausführungsplanung

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Planungs- und Projektierungskosten in Franken	Vorgezogene Ausführungsplanung in Franken	Total Kosten in Franken
10	Bestandesaufnahmen	40 000	10 000	50 000
52	Muster, Modelle	26 000	16 000	42 000
59	Honorar Planer/Spezialisten	640 000	400 000	1 040 000
61	Reserve	95 000	23 000	118 000
Total (einschliesslich MWSt)		801 000	449 000	1 250 000

Fr. 449 000 sind für die Kosten der vorgezogenen Ausführungsplanung vorgesehen. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung des Gebäudes RT der ZHAW am Standort Wädenswil ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 250 000 gemäss § 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 2025 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 folgende Beträge eingestellt.

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

(in Franken)	2025	2026	2027	2028
Investitionen	700 000	2 833 000	2 833 000	2 833 300

Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert wird. Trotz fundierter Untersuchungen der Bausubstanz im Rahmen der Machbarkeitsstudie besteht das Risiko, dass der Zustand einzelner Bauteile aufgrund des Alters schlechter ist als erwartet. Dies hätte gegebenenfalls Auswirkungen auf die Termine und Kosten. Zudem werden Alternativen für günstigere bauliche Massnahmen evaluiert.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Gebäudetechnik des Gebäudes RT der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften an der Einsiedlerstrasse 31 in Wädenswil wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 250 000 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:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2024)}$

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli