

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. April 2025

369. Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie Zürich, Instandsetzung, Projektierung und vorgezogene Ausführungs- planung, gebundene Ausgabe

Ausgangslage

Die Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie Zürich ist eine von 17 kantonalen Berufsfachschulen mit zwei Standorten in der Stadt Zürich. Die Schulanlage an der Niklausstrasse 16 in Zürich wurde vor mehr als 50 Jahren erbaut und befindet sich im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte. Rund 1350 Jugendliche werden hier in der beruflichen Grundbildung und Weiterbildung zu Detailhandelsfachpersonen, Detailhandelsassistentinnen und Detailhandelsassistenten, Pharmaassistentinnen und Pharmaassistenten sowie Teamleiterinnen und Teamleitern aus- und weitergebildet. Als Folge der intensiven Nutzung während eines halben Jahrhunderts sind Gebäude, Technik und der Aussenraum instandsetzungsbedürftig. Daher ist geplant, die Schulanlage ab ungefähr Mitte 2027 bis Mitte 2029 zu erneuern.

Projektziele

Dringend notwendig ist die Instandsetzung der Fassade zwecks energetischer Optimierung. Die ungedämmten Aluminiumfenster und die kaum gedämmte Fassade entsprechen nicht den heute geltenden energetischen Standards. Im Winter entweicht die Wärme nach aussen und im Sommer überhitzen die Innenräume, was sich negativ auf die Behaglichkeit und die Hygiene in den Unterrichts- und Verwaltungsräumlichkeiten auswirkt. Die neue Motorisierung aller Storen soll eine automatische Steuerung ermöglichen und den Schutz des Gebäudes vor Überhitzung im Sommer gewährleisten. Alle Gebäudetechnikanlagen und -teile müssen instand gesetzt oder ersetzt werden. Dazu gehören die Elektro-, Lüftungs- und Kälteanlagen, die Sanitärinstallationen und die Heizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Fernwärme der Stadt Zürich. Auf dem Dach soll eine Photovoltaikanlage erstellt werden.

Die Hindernisfreiheit der öffentlichen Baute ist sicherzustellen. Aufgrund der veränderten Unterrichts- und Lehrmethodik sollen mehrere Unterrichtsräume zu offeneren Lernräumen für selbstständiges Arbeiten umgenutzt werden. Unter Berücksichtigung der geltenden Brandschutz- und Fluchtwegvorgaben sind die Verkehrsflächen und Raumstrukturen wo möglich vermehrt auf zukunftsgerichtete Unterrichts-

formen mit Lernräumen und Co-Learning-Spaces auszurichten. In den Untergeschossen sind verschiedene Umnutzungen und Anpassungen im Bereich der Wäscherei und des Zivilschutzkellers für die Nutzung durch die Schule vorgesehen.

In einer detaillierten Bestandsaufnahme mit Materialproben wurden in den Bodenbelägen, im Fensterkitt sowie in Rohrisolierungen unter anderem festgebundene Asbestanteile nachgewiesen. Zusätzlich ist in allen haustechnischen Anlagen von asbesthaltigen Dichtungen auszugehen. Die schadstoffhaltigen Materialien müssen fachgerecht entsorgt werden.

Für die Gesamtinstandsetzung steht im Rochadeschulhaus Lagerstrasse 55 nicht ausreichend Schulraum zur Verfügung. Zur Deckung des gesamten Flächenbedarfs werden zusätzlich sechs bis elf Schulzimmer benötigt. Aus diesen Gründen soll im Vorprojekt die Möglichkeit einer Etappierung der Gesamtinstandsetzung untersucht werden. Falls sich eine Etappierung als nicht zweckmässig oder möglich herausstellt, sind ergänzende Rochadeflächen in Form von Anmieten oder Containern notwendig.

Finanzielles

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung zur Instandsetzung der Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie an der Niklausstrasse 16 in Zürich werden Fr. 7 227 000 benötigt. Die Kosten weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand 13. Februar 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2024, Basis 1939, 1045,6 Punkte) und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP; Beträge in Franken)

BKP-Nr.	Leistung	Projektierung	Vorgezogene Ausführungsplanung	Kosten
10	Vorbereitungsarbeiten	100 000		100 000
51	Bewilligungen, Gebühren	200 000		200 000
52	Muster, Modelle	300 000	120 000	420 000
59	Honorare	2 650 000	3 200 000	5 850 000
6	Reserve	325 000	332 000	657 000
Total (einschliesslich MWSt)		3 575 000	3 652 000	7 227 000

Für die Kosten der vorgezogenen Ausführungsplanung sind Fr. 3 652 000 vorgesehen. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 7 227 000 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 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, folgende Beträge eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr gemäss Budget (KEF; Beträge in Franken)

	2025	2026	2027	2028
Investitionen	1 500 000	1 500 000	16 000 000	26 000 000

Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann. Es werden Alternativen für eine günstigere Erstellung evaluiert.

Für das Gesamtvorhaben wird nach heutigem Planungsstand (Basis Kostengrobschätzung, $\pm 25\%$) mit Kosten von rund Fr. 53 100 000 gerechnet. 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 vorgesehenen Realisierungstermine sowie die Kosten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Berufsschule für Detailhandel und Pharmazie Zürich an der Niklausstrasse 16 in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 7 227 000 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:

Bewilligte Ausgabe $\times$ Zielindex $\div$ Startindex (Indexstand April 2024)

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli