

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Mai 2025

483. Zentrum für Gehör und Sprache Zürich, Instandsetzung Sporthalle und Wärmeversorgung der Bestandesbauten (zusätzliche gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das Zentrum für Gehör und Sprache Zürich (ZGSZ) an der Frohalpstrasse 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. 393/2021 bewilligte der Regierungsrat eine gebundene Ausgabe von Fr. 5 487 000 für die Instandsetzung der Sporthalle. Diese beläuft sich neu nach Teuerungsindexierung und MWSt-Anpassung auf insgesamt Fr. 6 306 000.

Projektentwicklung

Projektunterbruch

Die baulichen Massnahmen an der Sporthalle sollten ursprünglich Anfang Januar 2022 beginnen. Das am 1. Januar 2022 in Kraft getretene neue Kinder- und Jugendheimgesetz (LS 852.2) führte jedoch zu einem Planungs- und Ausführungsstopp. 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 Mittagstischgebäudes 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.

Ersatz Wärmeherzeugung

Die Energieversorgung erfolgt heute zentral vom nordöstlichen Ende des Areals über eine Gasleitung. Die Erschliessung des Areals mit Erdwärme ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen die geeignetste Lösung. Neben Erdsonden wurden Varianten mit Fernwärmebezug und

Holzschnitzel geprüft. Diese Varianten wurden aus technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen verworfen. Die Bohrungen der Erdsonden für Sporthalle, Schulhaus Heselloo und Hauptgebäude liefern unabhängig des geplanten Neubauvorhabens die Energie für die Bestandsbauten. Die Bohrungen sind teilweise eine Vorleistung für die Teilinstandsetzung des Schulhauses Heselloo ab 2026 (eigenständiges Projekt) und für die Instandsetzung des Hauptgebäudes ungefähr ab 2031 (ebenfalls eigenständiges Projekt). Diese Vorleistungen sind notwendig, um den Betrieb über alle Etappen sicherzustellen.

Mit der Instandsetzung der Sporthalle ist die fossile Heizung gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu ersetzen (vgl. § 11 Abs. 2–4 Energiegesetz vom 19. Juni 1983 [EnerG, LS 730.1]). Die Wärmeerschliessung für die Sporthalle, das Schulhaus Heselloo und das Hauptgebäude soll nun innerhalb des vorliegenden Projekts erfolgen, jene des geplanten Neubaus mit dem Kredit für das Neubauvorhaben.

Zusätzliche Kosten

Die zusätzliche Ausgabe ergibt sich zum Grossteil aus der neuen Wärmeversorgung der Sporthalle, des Schulhauses Heselloo und des Hauptgebäudes. Dafür müssen insgesamt 19 Bohrlöcher mit einer Tiefe von je 350 m gebohrt werden. Für die Bohrungen, die 19 Erdsonden und die Baustelleneinrichtung fallen ohne Reserven rund 2,3 Mio. Franken an. Mittels Erdwärme wird das gesamte Areal nachhaltig und effizient mit Wärme versorgt. Durch eine bedarfsgerechte und zentrale Steuerung der Gebäudetechnik kann die Energieversorgung optimal auf die jeweilige Nutzung abgestimmt werden. Die geplante Technikzentrale mit Kosten von rund Fr. 350 000 ermöglicht eine flexible, ressourcenschonende und langfristig nachhaltige Wärmeversorgung sowie die langfristige Energiesteuerung der Sonden.

Für die Erschliessung der Sporthalle, des Schulhauses Heselloo und des Hauptgebäudes mit Erdsonden sowie der Technikzentrale ist eine zusätzliche Ausgabe von Fr. 2 861 000 notwendig. Die Kosten für die Instandsetzung der Sporthalle und die Wärmeerzeugung der Bestandsbauten belaufen sich gemäss revidiertem Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 9 167 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 8. 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:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten bewilligt in Franken (indexiert)	Zusatzkosten in Franken	Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	370 000	116 000	486 000
2	Gebäude	4 263 000	2 492 000	6 755 000
3	Betriebseinrichtungen	132 000		132 000
4	Umgebung	693 000		693 000
5	Baunebenkosten	147 000	32 000	179 000
6	Reserve	567 000	264 000	831 000
9	Ausstattung, Kunst am Bau	55 000	–43 000	12 000
Total Baukosten		6 227 000	2 861 000	9 088 000
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	79 000		79 000
Total Ausstattung		79 000		79 000
Total (einschliesslich MWSt)		6 306 000	2 861 000	9 167 000

Die Instandsetzung der Sporthalle ist zur zeitgemässen Ausstattung und Erhaltung der Bausubstanz notwendig und die Anforderungen von § 11 Abs. 2–4 EnerG sind einzuhalten. Die zusätzliche Ausgabe von Fr. 2 861 000 ist daher gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen. Für das Vorhaben sind in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe (LG) Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2025 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 folgende Mittel eingestellt:

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

(in Franken)	bis 2024	2025	2026	2027	Total
Investitionen LG Nr. 8750	900 0000	3 000 000	0	0	3 900 000
Investitionen ZGSZ					79 000
Reserven total					831 000
Total					4 810 000

Die Ausgabe für die Ausstattung von Fr. 79 000 geht zulasten des ZGSZ. Die Finanzierung der Baukosten von Fr. 9 088 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die fehlenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 9 167 000 betragen im ersten Jahr Fr. 304 173, 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. 292 173, wobei der kalkulatorische Zinssatz 0,75% beträgt.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	2 141 998	23,4	80	26 775	8 032	34 807
Hochbauten Rohbau 2	955 919	10,4	40	23 898	3 585	27 483
Hochbauten Ausbau	2 138 293	23,3	30	71 276	8 019	79 295
Hochbauten Installationen	3 839 790	41,9	30	127 993	14 399	142 392
Hochbauten Kunst am Bau	12 000	0,1		12 000		12 000
Hochbauten Ausstattung, Mobilien	79 000	0,9	10	7 900	296	8 196
Total	9 167 000	100		269 842	34 331	304 173

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Wärmeversorgung der Sporthalle und der Bestandesbauten des Zentrums für Gehör und Sprache an der Frohalpstrasse 78 in Zürich wird zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 393/2021 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 2 861 000 bewilligt. Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 9 167 000. Davon gehen Fr. 9 088 000 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:

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