

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 15. April 2026

411. Zentrum für Gehör und Sprache, Villa Bühlhalde, Winterthur, Instandsetzung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das Zentrum für Gehör und Sprache Zürich (ZGSZ) 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.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums ist der Bedarf an Beratung, Betreuung, Bildung, Förderung und Therapie von Kindern mit einer Hör- und/oder schweren Sprachbeeinträchtigung gestiegen. Deshalb werden mittlerweile – neben Zürich – zwei zusätzliche Standorte in Winterthur und Embrach geführt. Bisher war das ZGSZ in Winterthur auf mehrere Standorte verteilt. Mit dem Aufbau eines zentralen Standorts in der Villa Bühlhalde in Winterthur werden diese Strukturen gebündelt. Die Kantonsschule Im Lee nutzte die Villa Bühlhalde zwischen 1971 und 2022.

Die Liegenschaft bietet künftig Raum für vier bis fünf Klassen der Tagessonderschule, eine audiopädagogische Krabbelgruppe, eine psychologische Erstberatungsstelle sowie Räumlichkeiten für das Fachpersonal und für die Interaktion mit Erziehungsberechtigten. Der bestehende Unterricht im Varielbau wird in die neue Struktur integriert. Die denkmalgeschützte Villa Bühlhalde soll bedarfsgerecht umgebaut und nachhaltig instand gesetzt werden. Dabei stehen eine funktionale Raumstruktur, Barrierefreiheit und energieeffiziente Standards im Fokus. Die Liegenschaft soll langfristig als zentraler Standort im Raum Winterthur dienen und die betriebliche Effizienz des ZGSZ erhöhen.

Aufgrund der vielseitigen Möglichkeiten, die der Park bietet, kann auf den Bau einer Sporthalle für den Schulbetrieb verzichtet werden. Im Rahmen des Vor- und Bauprojekts konnte durch gezielte Einsparungen und die Fokussierung auf die betrieblich notwendigen Instandsetzungsarbeiten die Bausumme um rund 15% reduziert werden.

Projekt

Die bestehende Raumstruktur der Villa kann grösstenteils weitergenutzt und mit wenigen Eingriffen an die schulische Nutzung angepasst werden. So ist beispielsweise vorgesehen, die historische Raumanordnung der Villa mit Zimmer und Ankleideraum als Klassenräume und Gruppenräume zu nutzen. Im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen können fünf Unterrichtseinheiten mit Büros, Sitzungs- und Lehrerzimmer umgesetzt werden. Durch die Wiederherstellung der ursprünglich vorhandenen historischen Abtrennungen auf den Stockwerken im Treppenhaus kann die Fläche für Aufenthalt und Mittagsverpflegung genutzt werden. Im Untergeschoss sind die für den Schulbetrieb notwendigen Einrichtungen wie ein Multifunktionsraum, ein Vorbereitungs- und Lagerraum, Toiletten, Technikräume und weitere Nebenräume geplant. Das Dachgeschoss bleibt ungedämmt und wird als Technikraum genutzt.

Für die Schülerinnen und Schüler des ZGSZ ist die Raumakustik von zentraler Bedeutung. In allen Unterrichts- und Therapieräumen müssen daher raumakustische Massnahmen umgesetzt werden. Bestehende Holztäfer unterstützen die akustische Dämpfung im Tieftonbereich. Zusätzlich kommen Akustikdecken und spezielle Absorber oder neue akustisch wirksame Holztäfelungen zum Einsatz. Die Elektroinstallationen müssen aufgrund ihres Alters vollständig erneuert werden. Alle Räume werden mit LED-Leuchten sowie Netzwerk- und Stromanschlüssen ausgestattet. Darüber hinaus werden sicherheitsrelevante Systeme installiert, darunter akustische und optische Alarmierung und Rauchmelder. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Sämtliche Abwasser- und Frischwasserleitungen werden ersetzt. Alle Geschosse mit Unterrichtsnutzung sind hindernisfrei gestaltet und über den neu eingebauten Lift erschlossen.

Aufgrund des Auszugs der Kantonsschule Im Lee aus der Villa Bühlhalde 2022 wurden seit rund zehn Jahren lediglich die für den Erhalt notwendigen Mindestmassnahmen umgesetzt. Rund die Hälfte der Kosten resultiert daher aus dem Zustand der Villa. Die andere Hälfte der Kosten besteht aus der Nutzung durch das ZGSZ, baulichen Auflagen und dem Heizungsverbund mit dem Varielbau.

Finanzielles

Die Kosten für die Instandsetzung der Villa Bühlhalde in Winterthur belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 28. November 2025 auf insgesamt Fr. 13 800 000. Die Kosten weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand 28. November 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2024) und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Investitionskosten

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1 122 000
2	Gebäude	8 280 000
3	Betriebseinrichtungen	187 000
4	Umgebung	2 002 000
5	Baunebenkosten	323 000
6	Reserve	1 214 000
9	Ausstattung, Kunst am Bau	80 000
Total Baukosten		13 208 000
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	592 000
Total Ausstattung		592 000
Total (einschliesslich 8,1% MWSt)		13 800 000

Die Finanzierung des Bauprojekts mit Kosten von Fr. 13 208 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und die Kosten für die Ausstattung von Fr. 592 000 über das ZGSZ. In den Gesamtkosten ist die mit RRB Nr. 1445/2023 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 1 250 000 enthalten. Der Beschluss ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Bei den Kosten für die Instandsetzung der Villa Bühlhalde für das ZGSZ handelt es sich um eine gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. a und b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611), da sie einerseits zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und andererseits zur Einhaltung der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (SR 151.3) notwendig sind. Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 13 800 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Für das Vorhaben sind im Budget 2026 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 folgende finanzielle Mittel eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (gemäss aktueller Planung)

(in Franken)	bisher	2026	2027	2028	Total
Investitionen	800 000	5 000 000	4 500 000	1 300 000	11 600 000

Die fehlenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 13 800 000 betragen im ersten Jahr Fr. 567 126, da die Kosten von Fr. 75 000 für die Kunst am Bau gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2026, Ziff. 3.2.13.14, im ersten Jahr abgeschrieben werden. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 492 126. Der kalkulatorische Zins beträgt 0,75%.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	2 151 599	15,6	80	26 895	8 068	34 963
Hochbauten Rohbau 2	1 418 117	10,3	40	35 453	5 318	40 771
Hochbauten Ausbau	4 442 894	32,2	30	148 096	16 661	164 757
Hochbauten Installationen	5 115 390	37,1	30	170 513	19 183	189 696
Hochbauten Kunst am Bau	75 000	0,5	0	75 000	0	75 000
Hochbauten Ausstattung, Mobilien	597 000	4,3	10	59 700	2 239	61 939
Total	13 800 000	100		515 657	51 469	567 126

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Villa Bühlhalde in Winterthur wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 13 800 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 13 208 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 592 000 zulasten des Zentrums für Gehör und Sprache.

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. RRB Nr. 1445/2023 über die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli