

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. Januar 2026

71. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Teil- instandsetzung Volkartgebäude, Winterthur (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) ist eine der führenden Hochschulen in der Schweiz. Sie zählt in den 34 Bachelor- und 20 Masterstudiengängen rund 15 000 Studierende und rund 4000 Mitarbeitende. Im sogenannten «Volkartgebäude» in Winterthur befindet sich seit 1996 die ZHAW School of Management and Law. Dieses 1927/28 erbaute Gebäude wurde 1994–1996 für die Bedürfnisse der ZHAW umgebaut und mit Erweiterungsbauten ergänzt. Es handelt sich um ein kommunales Schutzobjekt.

Mittlerweile haben verschiedene Bauteile ihr Lebensende erreicht oder entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Dazu zählen insbesondere die Fenster und weitere Teile der Gebäudehülle, Teile der Gebäudetechnik, der Brandschutz sowie die Hindernisfreiheit. Im Rahmen einer Zustandsanalyse wurde festgestellt, dass die 45-jährigen Fenster des Altbaus grosse Schäden aufweisen und insgesamt in einem sehr schlechten Zustand sind. Auch in weiteren Bereichen wurden grössere Mängel festgestellt. Es wurde ein Paket von Sofortmassnahmen und kurzfristigen Massnahmen definiert, das in den nächsten vier Jahren die Sicherstellung des Betriebs gewährleisten soll. Demgegenüber werden die mittelfristigen Massnahmen bis zu einer Gesamtinstandsetzung in rund 15 Jahren aufgeschoben.

Projekt

Die Fenster des Hauptgebäudes sowie die Sonnenstoren werden mehrheitlich vollständig ersetzt. Im Erweiterungsbau ist lediglich ein Teilersatz notwendig. An den Dächern sind Instandsetzungen erforderlich. Die Zentralen der Rauch-/Wärme-Abzugsanlage sind am Ende ihrer Lebensdauer und somit zu ersetzen. Das Leitsystem der Haustechnik muss erneuert werden. In verschiedenen Technikräumen ist der Einbau einer Kühlung notwendig. Die Glasfaserverkabelung ist veraltet und wird angepasst. Ein Grossteil der rund 1000 Leuchten ist noch mit Fluoreszenzleuchten ausgerüstet, die heute nicht mehr erhältlich sind. Sie sind umzurüsten oder zu ersetzen. Teilweise können die bestehenden Leuchtkörper weiterverwendet werden. Erneuerungen sind bei der Eva-

kuationsanlage, der Gebäudeautomation und der Kälteanlage für die Mensa notwendig. Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz sind verschiedene Massnahmen zum hindernisfreien Zugang erforderlich. So ist beispielsweise der Haupteingang barrierefrei zugänglich zu gestalten. Die Erschliessung im Erdgeschoss und ein Lift werden barrierefrei ausgestattet. Die WC-Anlagen weisen Mängel auf und sind umzubauen. Der Brandschutz wird im Dachgeschoss und im vierten Obergeschoss angepasst. Die Fluchtwege werden in die Fluchttreppenhäuser geleitet, einschliesslich der Anpassung von Türen. Die grösste Herausforderung des Vorhabens besteht im «Bauen unter Betrieb». Die Arbeiten werden in vier Module aufgeteilt und 2026–2029 jeweils während der unterrichtsfreien Zeit im Sommer umgesetzt. Diese spezielle Ausgangslage wirkt sich auf die Gesamtkosten aus. Im Gegenzug sind keine aufwendigen Provisorien erforderlich.

Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich auf Fr. 12 450 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 1. März 2025; Preisstand 1. April 2025, 1190,9 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Investitionskosten

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	20 000
2	Gebäude	10 770 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	380 000
6	Reserve	1 280 000
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	
Total (einschliesslich 8,1% MWSt)		12 450 000

Bei den Kosten handelt es sich um Ausgaben, die zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz nötig sind. Diese sind als gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen. Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 12 450 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Die Ausgaben gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen.

Für das Vorhaben sind in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2026 Fr. 3 000 000 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 Fr. 10 800 000 eingestellt.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

(in Franken)	2025	2026	2027	2028	Folgejahre
Investitionen	370 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 800 000
Reserven					1 280 000
Total					12 450 000

In den Gesamtkosten von Fr. 12 450 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 28. Oktober 2024 bewilligten Kosten für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 990 000 enthalten. Der Beschluss ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 12 450 000 betragen jährlich Fr. 414 768. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75 % der Kosten.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 009 054	8,1	80	12 613	3 784	16 397
Hochbauten Rohbau 2	3 107 594	25,0	40	77 690	11 653	89 343
Hochbauten Ausbau	2 028 345	16,3	30	67 611	7 606	75 217
Hochbauten Installationen	6 305 007	50,6	30	210 167	23 644	233 811
Total	12 450 000	100		368 081	46 687	414 768

Es sind durch die Instandsetzung keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten. Die betrieblichen Kosten werden durch den künftig besseren Gebäudezustand sinken.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Teilinstandsetzung des Volkartgebäudes, Winterthur, der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 12 450 000 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 2025)

III. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 28. Oktober 2024 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 990 000 wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli