

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 12. Dezember 2023

### **1445. Zentrum für Gehör und Sprache, Villa Bühlhalde, Winterthur, Instandsetzung, Projektierung und vorgezogene Ausführungs- planung (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 des Gesetzes dem ZGSZ die betriebsnotwendigen Liegenschaften zur Verfügung. Aufgrund des hohen Bedarfs an Beratung, Betreuung, Bildung, Förderung und Therapie von Kindern mit einer Hör- und/oder schweren Sprachbeeinträchtigung werden mittlerweile zusätzlich zum Standort Zürich fünf Kleinklassen mit bis zu acht Kindern in Winterthur geführt. Der Unterricht findet derzeit im Varielbau, im Park der Villa Bühlhalde in Winterthur statt. Bis in rund vier Jahren soll sich der Standort des ZGSZ in Winterthur in der Villa Bühlhalde konzentrieren. Dafür ist das Gebäude instand zu setzen. Die Villa ist mit seinen Nebengebäuden und dem Park ein wichtiger Zeitzeuge der frühen Industrialisierung und im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte Zürich verzeichnet.

#### **Projektbeschreibung**

Mit dem vorliegenden Projekt soll die Villa Bühlhalde für die spezifische Nutzung des ZGSZ instand gesetzt werden. Sämtliche elektrischen Installationen müssen den heutigen Normen und den Standards der Technik angepasst werden. Die Beleuchtung ist durch Leuchten mit LED-Technik zu ersetzen. Denkmalgeschützte Leuchten sind zu ergänzen und nach Möglichkeit auf LED-Technik umzubauen. Die Lüftung ist neu zu konzipieren und die Sanitäranlagen sind vollumfänglich instand zu setzen.

Die ungedämmten Fenster entsprechen nicht mehr den heute geltenden energetischen Standards. Im Winter entweicht die Wärme nach aussen und im Sommer überhitzen die Innenräume. Daher werden die Fenster ersetzt. Die Wärmeerzeugung soll inskünftig durch eine Holzpellet-Heizung erfolgen.

Weitere Arbeiten im Rahmen der Erfüllung der Nutzungsanforderungen umfassen den barrierefreien Zugang zum und im Gebäude sowie akustische Massnahmen.

### Finanzielles

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung werden Fr. 1 250 000 benötigt. Die Kosten weisen eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus (Kostenstand 20. November 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2023) 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	80 000		80 000
51	Bewilligung/Gebühren	32 000		32 000
52	Muster, Modelle	40 000		40 000
59	Honorar Planerinnen/Planer	769 000	222 000	991 000
61	Reserve	85 000	22 000	107 000
<b>Total (einschliesslich 8,1% MWSt)</b>		<b>1 006 000</b>	<b>244 000</b>	<b>1 250 000</b>

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Villa Bühlhalde 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 2023, im Budgetentwurf 2024 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2024–2027 keine finanziellen Mittel eingestellt und müssen innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert werden.

Für das Gesamtvorhaben wird nach heutigem Planungsstand (Basis Kostengrobschätzung,  $\pm 25\%$ ) mit Kosten von rund 8,7 Mio. Franken 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 Termine und Kosten.

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.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Instandsetzung der Villa Bühlhalde in Winterthur 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:  
Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Indexstand April 2023)

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



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**