

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Januar 2024

33. Kantonsschule Stadelhofen, Filiale Dübendorf, Provisorium Huebwisen, gebundene Ausgabe, Baurechtsvertrag, Genehmigung

A. Ausgangslage

Die Bevölkerung des Kantons Zürich wächst gemäss Prognose des Statistischen Amtes bis 2050 auf rund 2 Mio. an. Mit dem Wachstum der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an Infrastruktur, um die öffentlichen Aufgaben zu erfüllen. Besonders gross ist der Bedarf im Bildungsbereich. Zusätzlich zu einem bereits bestehenden Nachholbedarf gilt es, das in den nächsten 25 Jahren erwartete Wachstum an den Mittelschulen von rund 6000 Schülerinnen und Schülern zu bewältigen. Die Region Glattal ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung besonders stark vom steigenden Kapazitätsdruck betroffen. Deshalb beauftragte der Regierungsrat die Baudirektion, Standorte für eine befristete und dauernde Nutzung im Glattal zu evaluieren (RRB Nr. 372/2020) sowie die Planungsschritte für eine neue Kantonsschule auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf einzuleiten (RRB Nr. 1036/2022). Der Aufbau der neuen Mittelschule erfolgt über einen Filialbetrieb der Kantonsschule Stadelhofen. Ziel des vorliegenden Vorhabens ist die Bereitstellung eines Schulraumprovisoriums für rund 650 Schülerinnen und Schüler auf das Schuljahr 2026/2027.

Auf dem Areal Huebwisen der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) in Dübendorf konnte die Baudirektion mittels eines Baurechts Landreserven im Umfang von 15 552 m² sichern, die mittelfristig von der Empa nicht benötigt werden. Die Baudirektion schloss am 7. November 2023 mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch den Rat der Eidgenössischen Technischen Hochschulen (ETH-Rat), und der Empa einen Baurechtsvertrag ab, der bis zum 31. Dezember 2035 läuft und bis zum 31. Dezember 2039 verlängert werden kann. Mit Verfügung vom 8. Mai 2023 bewilligte die Baudirektion für das Provisorium eine gebundene Ausgabe für die Projektierung von Fr. 960 000.

B. Projekt

Im Rahmen einer Ausschreibung für Totalunternehmerleistungen (TU-Ausschreibung) sucht die Baudirektion für eine Vertragsdauer von fünf Jahren einen neuen Rahmenvertragspartner für Holzmodulbauten. Der Rahmenvertrag umfasst neben der Erstellung der vorliegenden Schul-

raumprovisorien auf dem Areal Huebwisen in Dübendorf ein weiteres Mittelschulprovisorium in Affoltern a. A. sowie ein allfällig weiteres an einem noch nicht bekannten Standort. Für die TU-Ausschreibung wurde auf der Grundlage des Schulraumprovisoriums in Uetikon a. S. ein Standard-Raumprogramm entworfen, das für weitere Provisorien in Holzmodulbauweise angewendet werden soll.

Das Schulraumprovisorium, bestehend aus zwei Schultrakten und zwei Sporthallen, soll in kurzer Bauzeit erstellt werden und als temporäre Baute erkennbar sein. Es handelt sich um vorgefertigte Holzelement- und -modulbauten. Die Holzbaukonstruktion soll einen mindestens zweifachen Ab- und Wiederaufbau ohne Qualitätseinbusse ermöglichen. Dabei ist von einer Erstdutzungsdauer von 9 bis 13 Jahren auszugehen. Die gesamte Lebensdauer der provisorischen Bauten beträgt mindestens 30 Jahre, womit das Schulraumprovisorium auch nach 2039 an einem anderen Standort weiterverwendet werden kann. Die Schultrakte werden im Minergie-Eco Standard und der Sporthallentrakt im Minergie-A-Eco-Standard erstellt.

Neben Klassenzimmern für den allgemeinen Unterricht sind Fachräume bzw. Infrastrukturen für die MINT-Fächer (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik), für Bildnerisches Gestalten und für die Musik erforderlich. Aus pädagogischer Sicht ist sichergestellt, dass der Unterricht im Provisorium in der gleichen Qualität wie in einem definitiven Schulhaus erfolgen kann. Das Raumprogramm berücksichtigt die Erfahrungen und Erkenntnisse der Kantonsschulprovisorien Uetikon a. S. und Au-Wädenswil. Aufgrund der geringen Versorgungsangebote im näheren Umfeld müssen für die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler sowie der Mitarbeitenden eine Mensa mit einer Gastküche und eine Aula vorgesehen werden. Im Unterschied zum Provisorium in Zürich Aussersihl werden neben genügend Aufenthaltsflächen im Innenbereich auch gedeckte Aussenflächen für die unterrichtsfreie Zeit bereitgestellt.

Auf dem Dach der Schul- und Sporthallentrakte wird jeweils eine Photovoltaikanlage erstellt. Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Es wird eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erstellt. Sämtliche Unterrichts-, Vorbereitungs- und Verwaltungsräume werden mit Standardmobiliar ausgestattet. Die Ausrüstung mit audiovisuellen Medien und weiteren Geräten und Apparaten für Unterricht, Betrieb und Unterhalt erfolgt gemäss den standardisierten Vorgaben der Bildungsdirektion.

C. Baurechtsvertrag

Beim Grundstück handelt es sich um eine strategische Entwicklungsfläche der Empa für Lehre und Forschung von rund 15 552 m². Der Baurechtszins basiert auf einem mittels Gutachten festgestellten Landwert von Fr. 355 pro m² und einer Verzinsung mit einem Zinssatz von 2,5%. Somit ergibt sich ein Baurechtszins von jährlich Fr. 135 000, der mit Baubeginn, geplant am 1. Januar 2025, zu leisten ist. Der Baurechtsvertrag tritt, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat, mit Eintrag im Grundbuch in Kraft und dauert bis 31. Dezember 2035. Er sieht die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung bis zum 31. Dezember 2039 vor. Sollte der Kanton nach Ablauf der Baurechtsdauer keine eigene Verwendung für das Provisorium haben, kann die Grundeigentümerin bzw. die Empa das Provisorium zum Preis der vereinbarten Heimfallentschädigung übernehmen und weaternutzen. Der Kanton Zürich garantiert, das Grundstück spätestens nach der einmaligen Verlängerung der Baurechtsdauer wieder freizugeben. Kommt der Kanton in Verzug, hat er eine Konventionalstrafe zu leisten.

Für den Betrag von Fr. 135 000 ist gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) eine jährlich wiederkehrende gebundene Ausgabe zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, zu bewilligen. Diese Ausgabe könnte gestützt auf § 39 lit. b der Finanzcontrollingverordnung (FCV, LS 611.2) getrennt durch die Direktion bewilligt werden. Der Regierungsrat als vorgesetzte Behörde kann allerdings anstelle der Direktion entscheiden. Da sich die Ausgabe für das Schulraumprovisorium sowie der Baurechtsvertrag gegenseitig bedingen, sind sie vorliegend gemeinsam durch den Regierungsrat zu bewilligen bzw. genehmigen.

Der jährlich anfallende Aufwand von Fr. 135 000 ist im Budget 2024 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2024–2027 nicht enthalten. Die fehlenden Mittel werden innerhalb der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert.

D. Finanzielles Schulraumprovisorium

Die Kosten für das Schulraumprovisorium der Kantonsschule Stadelhofen auf den Huebwisern belaufen sich auf Fr. 58 000 000 (Stand Kostenschätzung vom 17. August 2023; Preisstand 1. April 2023, 1190,9 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von ±15% auf. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	1 380 000
2	Gebäude	38 200 000
3	Betriebseinrichtungen	1 890 000
4	Umgebung	3 180 000
5	Baunebenkosten	2 240 000
6	Reserve	7 058 000
9	Kunst am Bau	360 000
BKP-Nr. 1–6 und 9 (einschliesslich 8,1% MWSt)		54 308 000
6	Reserve	482 000
9	Ausstattung	3 210 000
Ausstattung einschliesslich Reserve (einschliesslich 8,1% MWSt)		3 692 000
Total (einschliesslich 8,1% MWSt)		58 000 000

Die Gebäudekosten (BKP 2) pro Modul fallen im Vergleich zu dem von 2016 bis 2018 erstellten Provisorium in Uetikon a. S., bedingt durch die Materialpreisterung des Holzes, der erhöhten Schallschutzanforderungen, der Lüftungsanlage sowie der Anwendung des Minergie-Eco-Standards, höher aus. Wegen der ungünstigen topografischen Lage des Areals Huebwisen und der damit verbundenen Gebäudehöhe sind im Vergleich zum Provisorium in Zürich Aussersihl strengere Brandschutzanforderungen zu erfüllen, was die Gebäudekosten pro Modul zusätzlich erhöht.

Für den Rückbau dürften nach heutigem Kenntnisstand im Jahr 2035 rund 5,3 Mio. Franken anfallen. Diese Kosten sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ausgabenbewilligung, da noch nicht abgeschätzt werden kann, ob und in welcher Form der Rückbau dereinst erfolgen wird. Bei den Kosten für die Schulraumprovisorien handelt es sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 37 Abs. 1 e contrario CRG, da aufgrund des Wachstums der Zahl der Schülerinnen und Schüler weder hinsichtlich ihrer Höhe noch des Zeitpunktes ihrer Vornahme noch anderer wesentlicher Umstände wie beispielsweise des Standortes im Raum Dübendorf eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht.

Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 58 000 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Finanzierung des Bauprojekts über Fr. 54 308 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Ausgaben für die Ausstattung von Fr. 3 692 000 gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301,

Mittelschulen. In den Gesamtkosten für die Erstellung des Schulraumprovisoriums von Fr. 58 000 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion am 8. Mai 2023 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 960 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Für das Vorhaben sind in den Leistungsgruppen Nrn. 8750 und 7301 im Budget 2024 und im KEF 2024–2027 folgende Beträge eingestellt:

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

Investitionen (in Franken)	2024	2025	2026	2027
Leistungsgruppe Nr. 8750	2,0	15,0	20,4	0
Leistungsgruppe Nr. 7301			2,6	

Die zusätzlichen Mittel müssen innerhalb der Leistungsgruppen Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, sowie Nr. 7301, Mittelschulen, kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 58 000 000 betragen im ersten Jahr Fr. 2 743 617, da die Kosten von Fr. 360 000 für die Kunst am Bau gemäss Handbuch für Rechnungslegung (HBR) 2023, Ziff. 3.2.13.14, im ersten Jahr abgeschrieben werden. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 2 383 617. Der kalkulatorische Zins beträgt 0,75%. Die Abschreibungsdauer richtet sich gemäss HBR 2023, Ziff. 3.2.13.10.2, nach der tatsächlich möglichen Nutzung für das entsprechende Objekt und beträgt demzufolge längstens 30 Jahre.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	23 861 483	41,1	30	795 383	89 481	884 864
Hochbauten Rohbau 2	4 424 246	7,6	30	147 475	16 591	164 066
Hochbauten Ausbau	13 951 804	24,1	30	465 060	52 319	517 379
Hochbauten Installationen	11 710 467	20,2	30	390 349	43 914	434 263
Ausstattung Kunst am Bau	360 000	0,6	0	360 000	0	360 000
Ausstattung Mobilien	3 692 000	6,4	10	369 200	13 845	383 045
Total	58 000 000	100		2 527 467	216 150	2 743 617

Vom vorliegenden Beschluss nicht erfasst sind die Kosten für die Hauswartung und die Gebäudereinigung, die erst zu einem späteren Zeitpunkt genau feststehen. Die entsprechenden Kosten dürften sich auf jährlich rund Fr. 400 000 belaufen.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für das Schulraumprovisorium der Kantonsschule Stadelhofen auf den Huebwis in Dübendorf wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 58 000 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 54 308 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 3 692 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand 1. April 2023)

III. Die Verfügung der Baudirektion vom 8. Mai 2023 über die Ausgabenbewilligung für die Projektierung von Fr. 960 000 wird aufgehoben.

IV. Der am 7. November 2023 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch den Rat der Eidgenössischen Technischen Hochschulen, und dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Immobilienamt, abgeschlossene Baurechtsvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 17498 an der Ueberlandstrasse in Dübendorf wird genehmigt.

V. Für die Erfüllung der Verpflichtung aus dem Baurechtsvertrag vom 7. November 2023 wird eine jährlich wiederkehrende, gebundene Ausgabe von Fr. 135 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

VI. Dieser Betrag kann nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise gemäss vertraglicher Vereinbarung der Teuerung angepasst werden, sollte der Kanton Zürich vom Verlängerungsrecht Gebrauch machen.

VII. Mitteilung an das Bundesamt für Bauten und Logistik, Fellerstrasse 21, 3003 Bern, den ETH-Rat, Haldeliweg 15, 8092 Zürich, die Empa, Ueberlandstrasse 129, 8600 Dübendorf (je Dispositiv IV), sowie an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli