

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

Sitzung vom 25. März 2020

### **291. Strickhof, Schulprovisorium Grüental Wädenswil (gebundene Ausgabe)**

#### **Ausgangslage**

Das Amt für Landschaft und Natur betreibt in Wädenswil die Berufsfachschule für Lebensmitteltechnologie und Hortikultur. Der Grossteil der dafür notwendigen Fläche wird derzeit im Au-Park befristet angemietet. Der Mietvertrag wurde bereits um ein Jahr verlängert und läuft am 31. Juli 2021 definitiv aus, da auf dem Areal die neue Kantonsschule Zimmerberg gebaut wird (Vorlage 5409).

Wegen des engen Zeitfensters zur Erstellung neuer Schulräume wurde 2018 eine Machbarkeitsstudie für ein Provisorium erarbeitet. Ein solches soll betrieben werden, bis ein Neubau erstellt werden kann. Es wurden drei Standorte evaluiert. Dabei hat sich gezeigt, dass der Standort Grüental am Rande des gleichnamigen Campus der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) am besten für die Erstellung eines Provisoriums geeignet ist. Der Campus-Charakter bietet der Berufsschule einen attraktiven Standort. Die Mitbenutzung der bestehenden ZHAW-Infrastruktur führt zu tieferen Investitionskosten. Der dort bereits bestehende Schulcontainer des Strickhofs kann nach Erstellung des neuen Provisoriums aufgehoben werden.

Ein weiterer Faktor für die Standortwahl besteht darin, dass im Grüental Pflanzflächen vorhanden sind, die im Rahmen des Lehrplans zusammen mit anderen Abteilungen des Strickhofs und der ZHAW bewirtschaftet werden.

#### **Projektbeschreibung**

Mit einem Modulbausystem soll ein zeitgemässes Schulgebäude erstellt werden. Dazu kann auf den bestehenden Rahmenvertrag mit der Blumer-Lehmann AG zurückgegriffen werden, die bereits die Kantonsschule Uetikon am See mit einem ähnlichen System erstellt hat. Dies ermöglicht die Realisierung innerhalb der engen Terminvorgaben. Die Nutzungsdauer der Module ist für mindestens 30 Jahre gewährleistet. Das Gebäude wird im Minergie-Eco-Standard und mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erstellt. Die Wirtschaftlichkeit dieser Anlage konnte nachgewiesen werden.

Gemäss heutiger Planung dürfte die Nutzung etwa zehn Jahre dauern. Danach sollte eine definitive Lösung möglich sein. Eine Nachnutzung des Modulbaus durch die ZHAW ist aufgrund deren starken Wachstums eine realistische Option.

Es wird ein zweistöckiges Gebäude erstellt, das über 14 Unterrichtszimmer, zwei Kombilabore, einen Sensorikraum, Gruppenräume, einen Aufenthaltsraum sowie Vorbereitungs- und Büroräume für die Mitarbeitenden verfügt. Der Aufenthaltsraum ist im Erdgeschoss angeordnet und erhält einen direkten Ausgang auf den vorgelagerten Pausenplatz.

Das Gebäude ist ein vorgefertigter Holzmodulbau, was ein einfaches Montieren und Demontieren ermöglicht. Die Module werden im Herstellerwerk vorgefertigt und am Verwendungsort zusammengefügt. Aus geologischen Gründen sind Fundamente bis in eine Tiefe von mehreren Metern erforderlich.

Das Gebäude wird über eine barrierefreie Erschliessung mit Lift und rollstuhlgängigen Toiletten verfügen. Die ökologischen Kriterien der für den Bau verwendeten Materialien werden in Anlehnung an die Eco-Vorgaben umgesetzt. Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Aufgrund des vorgesehenen Minergie-Standards werden alle Räume mechanisch belüftet. Es wird eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert.

### **Finanzierung**

Die Kosten für das Schulprovisorium belaufen sich auf Fr. 14 730 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 4. Dezember 2019; Preisstand 1. April 2019, 1036,8 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 in Franken
0	Grundstück	50 000
1	Vorbereitungsarbeiten	1 564 000
2	Gebäude	9 003 000
3	Betriebseinrichtungen	645 000
4	Umgebung	830 000
5	Baunebenkosten	520 000
6	Reserve	1 300 000
9	Ausstattung	818 000
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>14 730 000</b>

Gemäss Praxis des Kantons Zürich handelt es sich bei der Erstellung von Bauprovisorien, welche für die Aufrechterhaltung eines ordnungsgemässen Schul-, Forschungs- bzw. Spitalbetriebs erforderlich sind, grundsätzlich um gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), sofern dabei keine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht. Bei der Beurteilung der Handlungsfreiheit ist gemäss Bundesgericht zu berücksichtigen, dass ein Provisorium aus betrieblichen und organisatorischen Gründen in der Nähe des eigentlichen Schulstandortes zu errichten ist (Urteil 1C\_17/2017 vom 23. August 2017, E. 4.3.2 und 5.2.2). Das Bundesgericht schützte die Praxis des Kantons Zürich.

Aufgrund des Abbruchs der bestehenden Gebäude am bisherigen Standort muss zwingend ein Provisorium errichtet werden, damit der Schulbetrieb unterbruchsfrei weitergeführt werden kann. Gemäss der Standortevaluation sind in Wädenswil keine geeigneten Alternativen verfügbar.

Für das Projekt ist gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 14 730 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	11 333 376	77,20	30	377 779	85 000	462 779
Hochbauten Ausbau	1 382 460	9,42	30	46 082	10 368	56 450
Hochbauten Installationen	1 066 199	7,26	30	35 540	7 996	43 536
Hochbauten Ausstattung	897 965	6,12	10	89 797	6 735	96 532
<b>Total</b>	<b>14 680 000</b>	<b>100</b>		<b>549 198</b>	<b>110 099</b>	<b>659 297</b>

Die Differenz von Fr. 50 000 zu den Gesamtkosten von Fr. 14 730 000 erklärt sich aus den nicht aktivierbaren Erschliessungskosten des Grundstücks.

In den Gesamtkosten von Fr. 14 730 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 18. Juli 2019 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 500 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Die Ausgaben für das Mobiliar von Fr. 718 000 gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur, Buchungskreis Nr. 8810, Strickhof. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das Vorhaben sind im Budget 2020 6 Mio. Franken und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 für das Jahr 2021 3 Mio. Franken eingestellt. Die somit fehlenden Mittel von 5,73 Mio. Franken werden durch Verschiebungen anderer Vorhaben innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert. Es sind keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten, da es sich um einen Ersatz im selben Volumen für eine bereits bestehende Schulanlage handelt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für das Schulprovisorium Grüental des Strickhofs wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 14 730 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 14 012 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 718 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur, Buchungskreis Nr. 8810, Strickhof.

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 2019)

III. Der mit Verfügung des Immobilienamtes vom 18. Juli 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 500 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**