

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

Sitzung vom 21. Dezember 2022

### **1701. Gewerbliche Berufsschule Wetzikon, Gesamtinstandsetzung (zusätzliche neue und zusätzliche gebundene Ausgabe)**

#### **A. Ausgangslage**

Die Gewerbliche Berufsschule Wetzikon (GBW) ist eine Berufsfachschule des Kantons Zürich. An der GBW werden 2500 Lernende in zwölf Berufen der Berufsfelder Auto, Bau, Elektro, Garten, Holz und Unterhalt ausgebildet. Durchschnittlich sind pro Tag rund 670 Lernende anwesend. Die ältesten zwei Gebäude stammen aus den Jahren 1961 und 1968. 1984 wurde ein Erweiterungsbau erstellt und 1999 einer der Trakte aufgestockt. Verschiedene Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen erneuert oder ersetzt werden. Es ist eine umfassende Gesamtinstandsetzung erforderlich. Im Dezember 2021 wurden dafür mit RRB Nr. 1529/2021 insgesamt 37,3 Mio. Franken bewilligt.

#### **B. Verlauf der Ausschreibungsphase**

In der Zwischenzeit wurde ein grosser Teil der Ausführungsplanung, einschliesslich der Mehrheit der Ausschreibungen und eines Teils der Vergaben, vorgenommen. Wie geplant zog der erste Teil der Schule am Ende des Schuljahres 2021/2022 im Juli 2022 aus und verlagerte den Schulbetrieb in die Ersatzflächen an der Schellerstrasse. Nach Abschluss der ersten Etappe erfolgt ab Sommer 2024 die Rochade mit dem zweiten Teil.

##### *Marktsituation*

Das Zusammentreffen von insgesamt drei Faktoren, von denen jeweils einer für sich alleine noch keine schwerwiegenden Auswirkungen hätte, führte zu einem unvorhersehbaren Verlauf der Ausschreibungen:

1. Die Ausschreibungen erfolgten in einer aussergewöhnlichen Marktsituation mit massiven Bau- und Materialpreissteigerungen. Gründe dafür sind hauptsächlich der grossflächige Coronalockdown in China sowie der Krieg in der Ukraine und dadurch verschärfte Lieferkettenprobleme. Diese Tendenz spiegelt sich auch in einzelnen Materialpreisindizes der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, die zum Teil um ein Mehrfaches höher liegen als der – dem Kostenvoranschlag zugrunde liegende – Index der Zürcher Wohnbaupreise. Zu den gestiegenen Baumaterialpreisen kommen die gestiegenen Energie- und Transportkosten wie auch eine Unsicherheit der Unternehmen betreffend Lohnentwicklung.

2. Das Bauvorhaben erstreckt sich über Bestandsbauten unterschiedlichen Alters und Zustandes. Das Bauvorhaben dauert dreieinhalb Jahre und ist komplex. Die Ausführung erfolgt wegen der Rochadeplanung in zwei Etappen. Damit verbunden sind Risiken zur Preisstabilität und Liefersicherheit, die das Bauvorhaben für Unternehmen unattraktiv macht.
3. Die derzeitige Auslastung des Baugewerbes ist sehr hoch und es gibt nur wenig freie Kapazitäten. Dazu kommt der derzeitigen Personal- und Fachkräftemangel in der Baubranche. Diese Situation hat sich im Laufe des Jahres 2022 verschärft. Der starke Anstieg der Energiekosten hat diesen Effekt noch weiter verstärkt. Da Lieferanten keine langfristig verlässlichen Preise abgeben können, verzichten viele Unternehmen auf eine Offertstellung.

Aufgrund des Zusammentreffens dieser drei Faktoren beurteilen viele potenzielle Anbietende das unternehmerische Risiko als zu gross, um eine langfristig gültige Offerte über einen Zeitraum von dreieinhalb Jahren abzugeben. Dies führt zu einer Situation, die es in dieser Form bisher kaum gegeben hat. Bisher waren für die Anbietenden Aufträge tendenziell attraktiv, die sich über mehrere Etappen erstrecken und somit längerfristig zur guten Auslastung beitragen.

Der Offertrücklauf für einen Grossteil der Bauarbeiten erfolgt seit Anfang 2022 und fällt somit genau in diese ausserordentliche Marktsituation mit einer Kumulation von nicht vorhersehbaren, negativen Kostenfaktoren. Zwar bewegt sich ein Grossteil der Offerten im Rahmen des Kostenvoranschlags. Einige gewichtigen Ausschreibungen mussten jedoch abgebrochen und wiederholt werden, allerdings mit geringem Erfolg. Die Folgen für die Einhaltung des Kostenvoranschlags (KV) sind entsprechend negativ: Bei den bisher 36 erfolgten oder noch laufenden Vergaben (76% des KV) beträgt die Differenz fast 7,4 Mio. Franken. Weitere 35 Submissionen mit einem verbleibenden KV-Anteil von 24% sind noch ausstehend.

#### *Zusatzkosten*

Die Auslegung des Instandsetzungskonzeptes stützte sich auch auf Annahmen. Dazu kamen der sehr knappe Zeitplan im Zusammenhang mit dem Umzug in das Rochadeobjekt an der Schellerstrasse und der entsprechende Termindruck. All das führte nachträglich zu Erkenntnissen, die eine angepasste Eingriffstiefe erfordern (z. B. bei Abbrüchen oder Heizungsinstallationen). Zudem führten Unschärfen in der ursprünglichen Planung zu einer weiteren Kostenerhöhung gegenüber dem KV.

### Projektüberprüfung

Aufgrund der umfangreichen Zusatzkosten wurde das weitere Vorgehen analysiert. Ein Projektunterbruch mit grundsätzlicher Neuausrichtung der Gesamtinstandsetzung käme zur Unzeit, da von der Schule bereits der Ersatzschulraum bezogen wurde und die Baustelle in Betrieb ist. Ein Projektunterbruch hätte negative Auswirkungen auf die Kosten (zusätzliche Mietkosten, höhere Planungskosten) und die Termine (verzögerte Belegung des Schulraums Schellerstrasse durch andere Schulen). Selbst bei einer Neuausrichtung des Vorhabens könnte wohl nur auf wenige Projektbestandteile verzichtet werden. Fast alle Baumassnahmen sind entweder auf den unausweichlichen Instandsetzungsbedarf oder auf die ausgewiesenen Bedürfnisse einer zeitgerechten Schule zurückzuführen.

Ein Trennen der beiden Etappen mit separaten Ausschreibungen kommt aus technischen Gründen nicht infrage. Die gesamte Haustechnik der beiden Gebäudeteile ist verknüpft, weshalb die Arbeiten der jeweiligen Gattung (z. B. Sanitär oder Elektriker) vom selben Unternehmen auszuführen sind. Andernfalls wäre mit gebäudetechnischen Schnittstellenproblemen zu rechnen.

Aus den genannten Gründen soll das Projekt gemäss bestehender Planung und unverändertem Bezugszeitpunkt umgesetzt werden. Für den Kostenanstieg ist eine zusätzliche Ausgabe zu bewilligen.

### C. Finanzierung

Damit die baulichen Massnahmen weitergeführt werden können, ist ein zusätzlicher Betrag von Fr. 11 800 000 notwendig. Die Kosten für die Gesamtinstandsetzung der GBW belaufen sich gemäss KV vom 3. Oktober 2022 neu auf Fr. 49 100 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten bewilligt in Franken	Zusätzliche Kosten in Franken	Total in Franken
0	Grundstück			
1	Vorbereitungsarbeiten	1 374 400	-297 600	1 076 800
2	Gebäude	28 097 500	11 683 200	39 780 700
3	Betriebseinrichtungen	933 900	157 400	1 091 300
4	Umgebung	1 070 400	-14 400	1 056 000
5	Baunebenkosten	891 600	320 900	1 212 500
6	Reserve	3 022 900	-337 400	2 685 500
9	Kunst am Bau	47 300		47 300
9	Ausstattung (einschliesslich Reserve)	1 862 000	287 900	2 149 900
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>37 300 000</b>	<b>11 800 000</b>	<b>49 100 000</b>

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  auf (Kostenstand 3. Oktober 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2022, Basis 1939).

Mit RRB Nr. 1529/2021 wurden gebundene Ausgaben für die Instandsetzungsmassnahmen und neue Ausgaben für die Erweiterung der Mensa bewilligt. Die zusätzlichen Aufwände betreffen beide Teile und werden wie folgt aufgeteilt.

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

	Kosten bewilligt in Franken	Zusätzliche Kosten in Franken	Total in Franken
Gebundene Ausgabe	35 089 000	10 472 000	45 561 000
Neue Ausgabe	2 211 000	1 328 000	3 539 000
<b>Total</b>	<b>37 300 000</b>	<b>11 800 000</b>	<b>49 100 000</b>

Für die Fortführung des Projekts sind gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 1 und 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) eine zusätzliche neue Ausgabe von Fr. 1 328 000 sowie eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 10 472 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die gesamte zur Verfügung stehende Summe beläuft sich auf Fr. 49 100 000.

Die Finanzierung der Baukosten von Fr. 46 950 100 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Ausgaben für die Ausstattung von insgesamt Fr. 2 149 900 gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung.

Für das Vorhaben sind in den Leistungsgruppen Nrn. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und 7306, Berufsbildung, im Budget 2022, im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 folgende Beträge eingestellt:

Tabelle 3: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2019–2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
Leistungsgruppe Nr. 8750	3 500 000	5 800 000	12 300 000	8 720 000	3 960 000	820 000
Leistungsgruppe Nr. 7306		80 000		1 550 000	450 000	169 300
Zu kompensieren bzw. zusätzlich einzustellen			9 350 700	2 200 000	100 000	100 000

Der Restbetrag von Fr. 11 750 700 wird innerhalb der Leistungsgruppen Nrn. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und 7306, Berufsbildung, kompensiert bzw. im KEF 2024–2027 eingestellt.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 49 100 000 betragen im ersten Jahr Fr. 1 714 678, da die Kunst am Bau gemäss Handbuch für Rechnungslegung 2022, Ziff. 3.2.13.14, im ersten Jahr abgeschrieben wird. Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 1 667 378. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten.

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	11 543 333	23,5	80	144 292	43 288	187 580
Hochbauten Rohbau 2	6 540 039	13,3	40	163 501	24 525	188 026
Hochbauten Ausbau	12 265 392	25,0	30	408 846	45 995	454 841
Hochbauten Installationen	16 554 036	33,7	30	551 801	62 078	613 879
Hochbauten Kunst am Bau	47 300	0,1	1	47 300		47 300
Hochbauten Ausstattung	2 149 900	4,4	10	214 990	8 062	223 052
<b>Total</b>	<b>49 100 000</b>	<b>100</b>		<b>1 530 730</b>	<b>183 948</b>	<b>1 714 678</b>

Es sind durch die Gesamtinstandsetzung keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Gesamtinstandsetzung der Gewerblichen Berufsschule Wetzikon werden zur Ausgabenbewilligung gemäss RRB Nr. 1529/2021 von insgesamt Fr. 37 300 000 zusätzliche Ausgaben von Fr. 11 800 000 wie folgt bewilligt:

1. zur neuen Ausgabe von Fr. 2 211 000 eine zusätzliche neue Ausgabe von Fr. 1 328 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, insgesamt Fr. 3 539 000, und
2. zur gebundenen Ausgabe von Fr. 35 089 000 eine zusätzliche gebundene Ausgabe von Fr. 10 472 000, insgesamt Fr. 45 561 000. Davon gehen Fr. 10 184 100 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 287 900 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung.

Die gesamte zur Verfügung stehende Ausgabensumme beträgt Fr. 49 100 000.

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 2022)

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



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**