

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. Februar 2026

164. Pädagogische Hochschule Zürich, Halbinsel Au, Kutscherhaus, Gesamtinstandsetzung (neue und gebundene Ausgabe)

Ausgangslage und Schenkungszweck

Die Pädagogische Hochschule Zürich (PHZH) betreibt auf der Halbinsel Au das Tagungszentrum Schloss Au. Das gesamte Areal mit verschiedenen Gebäuden gehört aufgrund einer Schenkung dem Kanton. Neben dem Schloss liegt das 1892 erbaute Kutscherhaus, direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet «Halbinsel Au». Der Regierungsrat hat die Schenkung, die gemäss Schenkungsurkunde explizit der Förderung der Bildung sowie dem Zweck des Natur- und Heimatschutzes zu dienen hat, mit Beschluss Nr. 2127/1989 angenommen. Der gültige Gestaltungsplan legt weitere Nutzungseinschränkungen fest. Auf dieser Grundlage wird die PHZH künftig unter einer gemeinsamen Trägerschaft mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), dem WWF und der Stiftung Pestalozzianum im Kutscherhaus ein Zentrum für Nachhaltigkeit betreiben. Der bauliche Zustand des bisher als Ergänzung zum Schloss genutzten Kutscherhauses ist sehr schlecht. Es bestehen zunehmend Sicherheitsrisiken und es droht ein einschneidender Substanzverlust aufgrund der zunehmenden Schäden. Eine Gesamtinstandsetzung zur nachhaltigen Sicherung der Bausubstanz ist überfällig.

Mit RRB Nr. 485/2024 wurden für das künftige Zentrum für Nachhaltigkeit aus dem Gemeinnützigen Fonds Betriebsbeiträge von insgesamt Fr. 600 000 bewilligt, verteilt über fünf Jahre. Im Zuge der bevorstehenden Gesamtinstandsetzung kann somit gleichzeitig mit dem Nachhaltigkeitszentrum auch eine dem Schenkungszweck entsprechende Nutzung im Haus untergebracht werden.

Projekt

Die Gesamtinstandsetzung des rund 130-jährigen Hauses erfolgt gestützt auf eine umfassende Zustandsanalyse und die darauf aufbauende Machbarkeitsstudie. Das dreistöckige Gebäude wird für die Bedürfnisse des Nachhaltigkeitszentrums ausgebaut. Dabei wird das Erdgeschoss eine Ausstellung beherbergen, die öffentlich zugänglich ist.

Im ersten Obergeschoss sind Räume für Schulungen und kleinere Veranstaltungen vorgesehen. Das Dachgeschoss dient ruhigen Arbeitsplätzen für Mitarbeitende. Die Umsetzung erfolgt nach Minergie-ECO-Standard. Damit wird das derzeit auch energetisch in einem schlechten Zustand befindliche Gebäude künftig ressourcenschonend betrieben. Vorliegend wird besonderer Wert auf Nachhaltigkeit beim Bau gelegt. So wird beispielsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses unterhalb des Schopfes bewusst verzichtet. Dies wäre kostenintensiv und würde unnötig graue Energie verbrauchen.

Im Zusammenhang mit der Investitionspriorisierung wurde das Vorhaben einer umfassenden Verzichtsplanung unterzogen. Dabei wurde entschieden, den geplanten Ausbau des Bootshauses als Lernstation und des Aussenbereichs als Bestandteil der Ausstellung nicht umzusetzen. Verzichtet wird ebenso auf den vollständigen Ausbau des Schopfes und des ersten Obergeschosses (tiefere Nutzlast verbunden mit Belegungsbeschränkung auf 49 Personen). Dazu kommen verschiedene weitere Einsparungen durch kleinere Massnahmen. Insgesamt konnte die Bau-summe um 14% gesenkt werden. Die Wärmeversorgung des Kutscherhauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage des Schlosses. Die bestehende Ölheizung im Schloss soll demnächst durch eine Grundwasserwärmepumpe ersetzt werden. Diese versorgt neben dem Schloss und dem Kutscherhaus auch weitere Gebäude auf dem Areal. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines eigenständigen, noch zu bewilligenden Projekts.

Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich auf Fr. 4 740 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 12. Juli 2025; Preisstand 1. April 2025, 1210,4 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	120 000
2	Gebäude	2 698 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	190 000
5	Baunebenkosten	1 302 000
6	Reserve	430 000
Total (einschliesslich MWSt)		4 740 000

Bei den baulichen Massnahmen, soweit sie nicht die für die Nutzung nötigen Ausbauten für das Nachhaltigkeitszentrum enthalten, 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. Demgegenüber sind diejenigen Kosten, die aufgrund der Umnutzung zum Nachhaltigkeitszentrum entstehen, neue Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG.

Für das Projekt sind somit gemäss § 36 lit. b CRG eine neue Ausgabe von Fr. 1 753 200 sowie eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 986 800, insgesamt Fr. 4 740 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, durch den Regierungsrat zu bewilligen (§ 30 Abs. 3 Finanzcontrollingverordnung [FCV, LS 611.2]).

Vom vorliegenden Beschluss nicht erfasst sind die Ausgaben für die Ausstattung von Fr. 220 000. Gestützt auf § 36 lit. b CRG in Verbindung mit §§ 39 lit. a und 50 Abs. 4 FCV werden diese Ausgaben durch die zuständige Instanz der PHZH bewilligt.

Es wurden bereits rund Fr. 400 000 als Drittmittel von Förderstiftungen zugesichert. Für die restlichen Gelder zur Gestaltung der Ausstellung werden weitere Fundraising-Massnahmen ergriffen.

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Budgetierung	Gebundene Ausgabe in Franken	Neue Ausgabe in Franken	Total in Franken
<i>Investitionsrechnung Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen</i>			
Konto 5041 0 00000 Hochbauten Sanierung Bestand	2 986 800		2 986 800
Konto 5040 0 00000 Hochbauten Neubau		1 753 200	1 753 200
Total	2 986 800	1 753 200	4 740 000

Für das Vorhaben sind in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2026 Fr. 1 590 000 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2026–2029 Fr. 3 595 000 eingestellt.

Tabelle 3: Verteilung pro Jahr

(in Franken)	bisher	2026	2027	2028	Total
Investitionen	480 000	537 000	3 074 000	219 000	4 310 000
Reserven					430 000
Total					4 740 000

Die fehlenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert werden. Im Rahmen der Erarbeitung des KEF 2026–2029 wurden alle Investitionsvorhaben grösser als 4 Mio. Franken priorisiert. Das vorliegende Projekt unterliegt einem Ausschlusskriterium und wurde entsprechend in den KEF 2026–2029 aufgenommen.

In den Gesamtkosten von Fr. 4 740 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 1. Oktober 2024 bewilligten Kosten für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 690 000 enthalten. Diese Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben. Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 4 740 000 betragen jährlich Fr. 136 117. 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	1 570 872	33,1	80	19 636	5 891	25 527
Hochbauten Rohbau 2	831 806	17,6	40	20 795	3 119	23 914
Hochbauten Ausbau	1 307 872	27,6	30	43 596	4 905	48 501
Hochbauten Installationen	1 029 450	21,7	30	34 315	3 860	38 175
Total	4 740 000	100		118 342	17 775	136 117

Es sind durch die Instandsetzung keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten. Die gebäudebedingten betrieblichen Kosten werden dank des deutlich besseren Gebäudezustandes sinken. Die Betriebskosten des Nachhaltigkeitszentrums werden durch die gemeinsame Trägerschaft von PHZH, WWF, ZHAW und Stiftung Pestalozzianum getragen.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Gesamtinstandsetzung des Kutscherhauses auf der Halbinsel Au werden eine neue Ausgabe von Fr. 1 753 200 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 986 800, insgesamt Fr. 4 740 000, 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 × Zielindex ÷ Startindex (Indexstand April 2025)

III. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 1. Oktober 2024 bewilligte Ausgabe für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 690 000 wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli