

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. März 2026

288. Kantonsschule Zürcher Unterland, Bülach, Instandsetzung Flachdächer (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die Kantonsschule Zürcher Unterland (KZU) in Bülach ist eine Mittelschule mit fünf Maturitätsprofilen. In der KZU werden rund 1180 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Die KZU wurde 1979 gebaut und ist in vier einzelne Gebäude (Klassentrakt, Mensa-/Aulatrakt, Turnhallentrakt und Wohnhaus) gegliedert. Die Schulanlage befindet sich bezüglich ihrer Grundstruktur im Originalzustand und ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Die südseitigen Flachdächer (rund 1100m²) sind stark durchnässt und müssen vollständig instand gesetzt werden. Zudem ist die Tragfähigkeit der Decken unter den Flachdächern auf der Nord- und Südseite zu erhöhen. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs sind die Instandsetzungsmassnahmen so schnell wie möglich umzusetzen und können nicht bis zur mittelfristig notwendigen Gesamtinstandsetzung aufgeschoben werden.

Projekt

Die begrünten Flachdächer der Unterrichtsbereiche Geografie bzw. Chemie und Physik auf der Südseite des Klassentrakts weisen Undichtigkeiten auf, die zu Wassereintritten in den Unterrichtsräumen führen. Die Prüfung der Dachaufbauten hat gezeigt, dass ein neues Warmdach die technisch und wirtschaftlich beste Lösung ist. Es gewährleistet einen zuverlässigen Wärmeschutz, erfüllt die Minergie-Anforderungen und ermöglicht, die bestehenden Brüstungen und Metallabdeckungen weitgehend beizubehalten. Der bestehende Dachaufbau einschliesslich Begrünung soll bis zum Gefällsüberzug zurückgebaut, die Wärmedämmung gemäss Minergie erneuert, eine neue Dachabdichtung aufgebracht sowie eine Drainageschicht mit Dachvlies verlegt werden. Notüberläufe werden dort, wo es notwendig ist, nachgerüstet.

Die Dachgärten im Norden des Klassentrakts sind sehr dicht begrünt mit teilweise 12 Meter hohen Bäumen. Da auf der Deckenunterseite Schäden und Verformungen erkennbar sind, soll die bestehende Dachbegrünung zur Verminderung der Überlast abgetragen werden. Zur Minderung der sommerlichen Hitze werden sowohl auf der Süd- als auch Nordseite eine reduzierte Dachbegrünung mit Ansaat für eine Blumenwiese eingebaut. Auf der Nordseite sind zudem sieben Lichtkuppeln zu ersetzen.

Die Kosten für die Instandsetzung der Flachdächer der KZU belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 1 370 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 16. Dezember 2025, 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	
1	Vorbereitungsarbeiten	369 600
2	Gebäude	773 900
4	Umgebung	84 800
5	Baunebenkosten	15 000
6	Reserve	126 700
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	
Total (einschliesslich 8,1% MWSt)		1 370 000

Die Instandsetzung der Flachdächer der KZU ist zur Gewährleistung eines sicheren Schulbetriebs und Erhaltung der Bausubstanz notwendig. Die Ausgabe von Fr. 1 370 000 ist daher gemäss §§ 36 lit. a und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen. In den Gesamtkosten von Fr. 1 370 000 ist die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 15. September 2025 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 128 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Für das Vorhaben konnten aufgrund der Kurzfristigkeit (Projektierung September 2025) in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2026 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 keine Mittel eingestellt werden. Die fehlenden Mittel können im Budget 2026 innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 1 370 000 betragen Fr. 35 861, wobei der kalkulatorische Zinssatz 0,75% beträgt.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	282 101	20,6	80	3 526	1 058	4 584
Hochbauten Rohbau 2	1 087 899	79,4	40	27 197	4 080	31 277
Hochbauten Ausbau			30			
Hochbauten Installationen			30			
Total	1 370 000	100		30 723	5 138	35 861

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Flachdächer der Kantonsschule Zürcher Unterland in Bülach wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 370 000 zu-
lasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegen-
schaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohn-
baupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2025)

III. Die Verfügung des Immobilienamtes vom 15. September 2025 für
die Projektierungsarbeiten wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli