

Antrag des Regierungsrates vom 24. August 2016

**5305**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredites  
für die Miete, Spezialausbau und Ausstattung  
des Scheller-Areals, Wetzikon, für Schulraum  
der Sekundarstufe II**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 24. August 2016,

*beschliesst:*

I. Für die Miete von Schulraum auf der Liegenschaft Scheller-Areal, Kat.-Nr. 8409, Wetzikon, wird ein Objektkredit von Fr. 39 135 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, bewilligt.

II. Für den Spezialausbau und die Ausstattung der Räumlichkeiten wird ein Objektkredit von Fr. 3 745 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 2 800 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, und Fr. 945 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung.

III. Die Beträge gemäss Dispositiv II werden nach Massgabe des Zürcher Baukostenindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Stand 1. April 2016)

IV. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VI. Mitteilung an den Regierungsrat.

## **Weisung**

### **1. Ausgangslage**

Die bestehenden Räumlichkeiten für die Schulen der Sekundarstufe II im Raum Uster-Wetzikon vermögen die Bedürfnisse der Schulen nicht mehr abzudecken. Um die Schulraumsituation zu verbessern, soll die private Wirtschaftsschule KV Wetzikon (WKVW) aus dem Areal der kantonalen Gewerblichen Berufsschule Wetzikon (GBW) in Oberwetzikon ausgelagert werden. Dadurch kann die GBW auf einen Standort konzentriert werden. Für die WKVW sollen neu Schulräume gemietet werden. Zudem ergibt sich am Standort Wetzikon ein zusätzlicher Raumbedarf aufgrund der steigenden Schülerzahlen und des Bedarfs an Schulraumprovisorien wegen der Instandsetzung des Spezialtrakts der Kantonsschule Zürcher Oberland (KZO) und der Schulbauten der GBW.

Die Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland AG (VZO) beabsichtigen aufgrund der prognostizierten Entwicklung des Angebots und der wachsenden Fahrzeugflotte der VZO den Bau eines neuen Busdepots und haben für diesen Zweck das Scheller-Areal in Wetzikon erworben. Aus wirtschaftlichen Überlegungen und zur besseren Nutzung des Areals erstellt die VZO ergänzend zum Busdepot Schulraumflächen, die der Kanton zu mieten beabsichtigt (RRB Nr. 716/2014). Die neu zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen es, den Schulraum für die Schulen der Sekundarstufe II auf dem Platz Wetzikon besser zu nutzen.

In der ersten Betriebsphase (2019–2023) soll das Schulgebäude Schellerstrasse als Schulraumprovisorium während der notwendigen Instandsetzung des Spezialtrakts der KZO und der Schulanlage der GBW genutzt werden. Ab 2023 wird das Schulhaus vom Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) an die WKVW untervermietet. Diese leistet die schulische Bildung bzw. den Berufsmaturitätsunterricht in den ihr vom Bildungsrat zugewiesenen Berufen. Gemäss § 36 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Berufsbildung vom 14. Januar 2008 (LS 413.31) trägt der Kanton die anrechenbaren Aufwendungen des in seinem Auftrag durchgeführten Berufsfachschul- und Berufsmaturitätsunterrichts. Dabei sind gemäss § 3 der Verordnung über die Finanzierung von Leistungen der Berufsbildung vom 24. November 2010 (LS 413.312) höchstens die Kosten anrechenbar, die dem Kanton für gleiche oder vergleichbare Angebote entstehen. Die Nutzung der Mietflächen durch die WKVW wird zu Marktkonditionen erfolgen, d. h., die Miete, die der Kanton zu bezahlen hat, wird der Schule weiterverrechnet. Die Miete wird die Schule als anrechenbare Kosten in der Abrechnung gegenüber dem Kanton geltend machen können.

## 2. Das Projekt Neubau Scheller-Areal

Der von den VZO geplante Neubau an der Schellerstrasse in Wetzikon umfasst im Erdgeschoss ein Busdepot für 41 Fahrzeuge mit der Infrastruktur für den technischen Unterhalt der Fahrzeuge und einen Aufenthaltsbereich für das Fahrpersonal. In den zwei Obergeschossen werden 37 Klassenzimmer, Gruppenräume, zwei Einfachturnhallen, ein Mensa-/Aufenthaltsbereich, ein Schulleitungs- und Verwaltungsbereich sowie Lager- und Nebenräume für eine Schulnutzung auf der Sekundarstufe II gebaut. Ergänzt wird das Raumprogramm mit einer Einstellhalle für Personenwagen, Motor- und Fahrräder im Untergeschoss. Das Projekt beruht auf einem zweistufigen Projektwettbewerb, bei dem der Vorschlag von Dürig AG ausgelobt wurde.

Das lang gestreckte Gebäudevolumen liegt an der Bahnlinie Uster-Wetzikon, nur rund 300 m vom Bahnhof Wetzikon entfernt. Das Gebäude ist charakterisiert durch die das Busdepot begrenzenden, mit blauem Klinker verkleideten Mauern, auf denen der zweigeschossige Schulbau zu liegen kommt. Die Organisation der Schulhausgrundrisse ist einfach und wirtschaftlich ausgelegt. Ein Korridorband umfasst die innen liegenden Turnhallen und erschliesst so die angeordneten Schulzimmer. Zwischen den beiden Turnhallen befindet sich ein Mensa-/Aufenthaltsbereich, der die verschiedenen Erschliessungsbereiche verbindet. Der Schulteil des Neubaus wird im Minergie-P-Standard mit Zertifizierung gebaut.

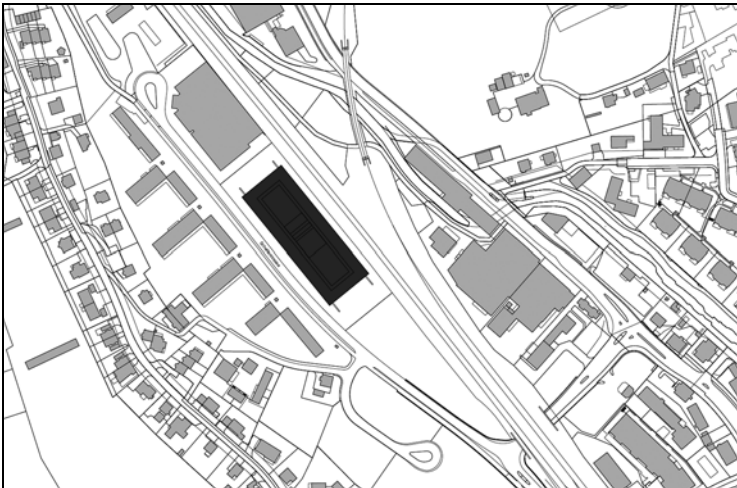


Abbildung 1: Situationsplan Massstab 1:200

Tabelle 1: Termine Projekt (wenn Baufreigabe vor 1. Januar 2017)

| Phase                   | Termin  |
|-------------------------|---------|
| Abschluss Mietvertrag   | Q2 2016 |
| Baubeginn               | Q1 2017 |
| Inbetriebnahme Busdepot | Q4 2018 |
| Inbetriebnahme Schule   | Q3 2019 |

### 3. Mietvertrag und Mietbeginn

Das Immobilienamt hat in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt einen Mietvertrag für Schulräume im Neubau Scheller-Areal in Wetzikon ausgehandelt. Bei einer Baufreigabe vor dem 1. Januar 2017 sieht der Mietvertrag vom 7. April 2016, der unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen des Kantons abgeschlossen wurde, einen Mietbeginn auf den 1. August 2019 vor. Erfolgt die Baufreigabe nach dem 1. Januar 2017, verschiebt sich der Mietbeginn auf den 1. August 2020. Der Vertrag ist unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten, jeweils auf Ende Juli kündbar, frühestens jedoch 20 Jahre nach Mietbeginn. Der Mieter erhält das Recht, den Vertrag zu gleichen Konditionen zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Das Mietobjekt wird von der Vermieterin gemäss den im Mietvertrag festgelegten Bestimmungen fertig ausgebaut.

#### 3.1 Zuständigkeit Mietvertrag

Für die Frage der Zuständigkeit bezüglich der Bewilligung der Miete ist entscheidend, ob eine Miete oder ein Finanzierungsleasing (§ 37 Abs. 2 lit. c Gesetz über Controlling und Rechnungslegung, CRG, LS 611) vorliegt. Besteht eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit im letzteren Fall, ist der Kantonsrat für die Beschlussfassung zuständig. Im Zusammenhang mit der vom Kantonsrat beschlossenen Ergänzung des CRG zum Finanzierungsleasing wurden verschiedene Kriterien festgelegt, anhand derer zu bestimmen ist, ob ein Mietvertrag oder ein Finanzierungsleasing vorliegt (Vorlage 4729). Aufgrund dieser Kriterien und der von der Lehre und Rechtsprechung zu Leasinggeschäften entwickelten Prüfungskriterien ist davon auszugehen, dass der vorliegende Mietvertrag wesentliche Merkmale eines Finanzierungsleasings aufweist. Insbesondere das Kriterium der Beschaffenheit des Mietgegenstandes wird als erfüllt betrachtet, weil dieser ohne wesentliche Veränderungen nur von der Mieterin genutzt werden kann. Die Ausgaben für die Miete sowie für den Spezialausbau und

die Ausstattung gemäss Dispositiv I und II bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung, LS 101, und § 33 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung, LS 611.2).

Der zu bewilligende Betrag für die Miete von Fr. 39 135 000 entspricht dem Barwert aus der Summe des Nettomietzinses von jährlich Fr. 2 018 000 über die Nutzungsdauer von 30 Jahren (feste Vertragsdauer von 20 Jahren zuzüglich zwei Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren) und einem Zinssatz von 3,2%. Die Folgekosten von Fr. 2 018 000 (Mietzins) sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2016–2019 nicht eingestellt, können aber durch Minderausgaben in der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, kompensiert werden.

### 3.2 Mietzins

Der Nettomietzins für die Schul-/Bürofläche von 5646 m<sup>2</sup> beträgt jährlich Fr. 1 524 420 (Fr. 270/m<sup>2</sup>), für die Turnhallenfläche von 912 m<sup>2</sup> jährlich Fr. 383 040 (Fr. 420/m<sup>2</sup>) sowie jährlich Fr. 57 035 für die Garderoben, Lager- und Technikräume. Die jährlichen Mietkosten für 14 Autoeinstellplätze, 37 Zweiradabstellplätze und 212 m<sup>2</sup> Veloabstellfläche betragen Fr. 53 136. Der Nettomietzins beträgt rund Fr. 2 018 000 pro Jahr, wofür durch den Kantonsrat eine einmalige neue Ausgabe von Fr. 39 135 000 im Sinne von § 37 Abs.1 lit. c CRG zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, zu bewilligen ist.

Tabelle 2: Aufteilung Gesamtmietfläche

| Geschosse               | Nutzung              | Fläche<br>m <sup>2</sup> /Anzahl | Fr./m <sup>2</sup> /Jahr | Total            |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------|
|                         |                      |                                  | oder<br>Fr./Stk./Monat   | Fr./Jahr         |
| Untergeschoss           | Zweiradabstellplätze | 37 Stk.                          | 40                       | 17 760           |
|                         | Autoeinstellplätze   | 14 Stk.                          | 150                      | 25 200           |
|                         | Veloabstellplatz     | 212 m <sup>2</sup>               | 48                       | 10 176           |
|                         | Nebenflächen         | 278 m <sup>2</sup>               | 95                       | 26 410           |
|                         | Garderoben           | 11 m <sup>2</sup>                | 150                      | 1 650            |
| Obergeschoss            | Turnhallen           | 912 m <sup>2</sup>               | 420                      | 383 040          |
|                         | Schul- und Büroräume | 5 646 m <sup>2</sup>             | 270                      | 1 524 420        |
| Dachgeschoss            | Nebenflächen         | 305 m <sup>2</sup>               | 95                       | 28 975           |
| <b>Total (gerundet)</b> |                      |                                  |                          | <b>2 018 000</b> |

Die Heiz- und Nebenkostenakontozahlungen belaufen sich jährlich auf Fr. 136 000.

#### 4. Spezialausbau und Ausstattung

Der Spezialausbau umfasst die universelle Kommunikationsverkabelung, die Betriebseinrichtungen der Mensa, die Festeinbauten der Klassenzimmer sowie die Signaletik und ist kein Bestandteil des Mietvertrags. Die Ausstattung umfasst die Möblierung der allgemeinen Flächen wie der Mensa und der Aufenthaltszonen sowie die Grundausstattung der Klassenzimmer.

Die Investitionen für den Spezialausbau und die Ausstattung betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 3. März 2016 Fr. 3 745 000 (Stand Kostenschätzung Vorprojekt, Genauigkeitsgrad +/-25%, Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 1. April 2015, Indexstand: 1053.20 Punkte, Basis 1939, einschliesslich 8% MWSt). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Baukostenplan

| <b>BKP-Nr.</b>  | <b>Arbeitsgattung</b>                                    | <b>Ausgaben<br/>in Fr.</b> | <b>Total<br/>in Fr.</b> |
|---|--|----------------------------|-------------------------|
| 3   | Spezialausbau  | 2 151 000                  | 2 515 000               |
| 5   | Baunebenkosten   | 25 000                     | 25 000                  |
| 6   | Reserve  | 260 000                    | 260 000                 |
| <b>Leistungsgruppe Nr. 7050,<br/>Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion</b> |  |                            | <b>2 800 000</b>        |
| 9   | Ausstattung<br>einschliesslich Reserve und Honoraranteil | 945 000                    |                         |
| <b>Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung</b>                              |  |                            | <b>945 000</b>          |
| <b>Total</b>  |  |                            | <b>3 745 000</b>        |

Für den schulspezifischen Ausbau und die Ausstattung der Mietliegenschaft Schellerstrasse ist eine neue Ausgabe von Fr. 3 745 000 gemäss § 40 CRG durch den Kantonsrat zu bewilligen. In den Gesamtkosten sind die Projektierungskosten von Fr. 220 000 gemäss Verfügung der Bildungsdirektion vom 3. September 2015 enthalten. Die Finanzierung der Bauinvestition von Fr. 2 800 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7050, Hochbauinvestitionen Bildungsdirektion, und der Ausstattung zu Fr. 945 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7306, Berufsbildung. Für das Vorhaben sind Fr. 8 500 000 im KEF 2016–2019 eingestellt.

## 5. Kapitalfolgekosten und allgemeine Folgekosten

Zusätzlich zu den Investitionskosten fallen folgende Kapitalfolgekosten an:

Tabelle 4: Bau- und Kapitalfolgekosten

| Investitionskategorie     | Aktivierbarer<br>Kostenanteil<br>in Fr. | Kosten-<br>anteil<br>in % | Nutzungs-<br>dauer<br>in Jahren | Kalk.<br>Zinsen<br>in Fr. | Abschrei-<br>bungen<br>in Fr. | Total<br>in Fr. |
|---------------------------|---|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Hochbauten Ausbau         | 1 661 466                               | 44,4                      | 30                              | 12 461                    | 55 382                        | 67 843          |
| Hochbauten Installationen | 1 138 534                               | 30,4                      | 30                              | 8 539                     | 37 951                        | 46 490          |
| Ausstattung               | 945 000                                 | 25,2                      | 10                              | 7 088                     | 94 500                        | 101 588         |
| <b>Total</b>              | <b>3 745 000</b>                        | <b>100</b>                |                                 | <b>28 088</b>             | <b>187 833</b>                | <b>215 921</b>  |

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 3 745 000 betragen jährlich Fr. 215 921. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 1,5% der Baukosten. Es fallen keine personellen Folgekosten an. Die betrieblichen Folgekosten für die Nutzung des Gebäudes betragen jährlich rund Fr. 450 000.

## 6. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Der Mietvertrag wurde im Rahmen der Due Dilligence durch die MMK Immobilientreuhand AG geprüft. Der Bericht bestätigt, dass das Projekt Neubau Scheller-Areal die üblichen wirtschaftlichen, markt-gängigen, rechtlichen und konzeptionellen Anforderungen von vergleichbaren Objekten erfüllt.

## 7. Zusammenfassung und Antrag

Der Mietzins für die Anmietung der Flächen im Neubau Scheller-Areal ist angemessen. Das gewählte Vorgehen ist für den Kanton vorteilhaft. Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:  
Mario Fehr

Der Staatsschreiber:  
Beat Husi