

6020

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits
für den Neubau der Kantonsschule Uetikon am See**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 7. Mai 2025,
beschliesst:

I. Für den Neubau der Kantonsschule Uetikon am See, die Altlastensanierung und die Umgebung wird ein Objektkredit von insgesamt Fr. 233 100 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 217 246 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Fr. 7 100 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen, und Fr. 8 754 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Kosten für die Übertragung der Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 5216 und 5222 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen zum Buchwert von Fr. 6 369 000 sind im Objektkredit enthalten.

II. Der Betrag für die baulichen Massnahmen, die Ausstattung und die Altlastensanierung von rund Fr. 226 731 000 wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2023)

III. Der Regierungsrat wird ermächtigt, aus dem Rahmenkredit über die Verwendung der Jubiläumsdividende 2020 der Zürcher Kantonalbank, Dispositiv II lit. c gemäss Beschluss des Kantonsrates vom 15. November 2021 (Vorlage 5694a), einen Investitionsbeitrag für den Seezugang im Rahmen des Neubaus der Kantonsschule Uetikon am See in Höhe von Fr. 6 900 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8500, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, freizugeben.

IV. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VI. Mitteilung an den Regierungsrat.

Bericht

I. Ausgangslage

Mit seinen Mittelschulen legt der Kanton die Grundlage für den künftigen akademischen Nachwuchs für die Ausbildung auf Tertiärstufe. Die Bevölkerung des Kantons Zürich wächst gemäss Prognose des Statistischen Amtes bis 2050 um rund 29% auf rund 2 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner an. Bereits in den letzten zehn Jahren gab es ein Wachstum von über 12%. Das Bevölkerungswachstum führt zu steigenden Schülerzahlen. Diese sowie die aufzuholende Bedarfsdeckung sind im Rahmen des Flächenbedarfs zu berücksichtigen. Die Verteilung der erforderlichen Infrastruktur über das Kantonsgebiet – abgestimmt auf die Bevölkerungszahl – ermöglicht kurze Wege für eine grosse Zahl an Schülerinnen und Schülern. Um die Stadtzürcher Schulen zu entlasten, soll gemäss Regionalstrategie «Pfauen und rechtes Zürichseeufer» in Uetikon am See eine neue, definitive Kantonsschule errichtet werden.

Das gesamte Areal der ehemaligen Chemiefabrik Uetikon ist seit 2016 im gemeinsamen Eigentum der Gemeinde Uetikon am See und des Kantons Zürich (je 50% Miteigentum). Der Regierungsrat stimmte 2016 dem Kauf ins Finanzvermögen, dem Weiterverkauf einer Teilfläche des Areals an die Gemeinde, dem Einleiten des Planungsprozesses zur Arealentwicklung sowie dem gemeinsamen Masterplan «Chance Uetikon» von Gemeinde und Kanton zu (RRB Nr. 431/2019). Der Kantonsrat beschloss am 19. September 2016, auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik eine Kantonsschule zu errichten (Vorlage 5261). Weiter hat der Kantonsrat mit Beschluss vom 28. Oktober 2019 (Vorlage 5401a) das Areal der ehemaligen Chemiefabrik in Uetikon am See als neuen Kantonsschulstandort im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Kantonsschule soll künftig Raum für 1500 Schülerinnen und Schüler bieten. Neben Unterrichtsräumen sollen der Kantonsschule Sporthallen und eine Mensa zur Verfügung stehen. Mit Beschluss Nr. 70/2024 hat der Regierungsrat für die Projektierung des gesamten Vorhabens eine Ausgabe von insgesamt Fr. 24 055 000 bewilligt.

Die bauliche Entwicklung des Areals ist mit besonderen Herausforderungen verbunden. Das Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Verschiedene Bestandesbauten bzw. ehemalige Produktionsgebäude (u. a. Kammerofengebäude und Maschinenhaus) sind im kommunalen und überkommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte verzeichnet und müssen erhalten bleiben. Das gesamte Areal ist durch Aufschüttungen des Seeuferbereichs mit belastetem Material entstanden, verbleibt als ehemaliger Betriebsstandort im Kataster der

belasteten Standorte eingetragen und ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Alters der Bestandesgebäude muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung sowie bei Umbauten schadstoffhaltige Baustoffe verwendet wurden.

2. Projekt

Kantonsschule

Die Umsetzung der neuen Kantonsschule in Uetikon vereint die denkmalgeschützten Bestandesbauten und Neubauten. Die Neubauten für Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik (MINT) sowie für Sport kommen nördlich der Seestrasse zu liegen. Als verbindendes Element zwischen MINT- und Sportneubau sowie dem Schulareal wird eine Passerelle erstellt, welche die Bahn und die Seestrasse überspannt. Die im Untergeschoss des Sportneubaus liegenden Sportnutzungen (u. a. eine Dreifach- und drei Einfachsporthallen) werden sowohl von der Kantonsschule als auch in ausserschulischen Zeiten von Vereinen der Umgebung genutzt werden. Die Neubaukonstruktionen sind als Holz-Beton-Bauten vorgesehen. Die Neubaufassaden und das Dach werden mit Photovoltaikpaneelen (PV-Anlage) ausgestattet.

Die übrigen Unterrichtsflächen und die Verwaltung der Kantonsschule, die Mensa und die Musik werden in den bestehenden ehemaligen Produktionsgebäuden untergebracht. Die Gebäudefassaden und deren grösstenteils hölzerne Tragstruktur sollen in den wesentlichen Teilen erhalten bleiben. Der gesamte Innenbereich wird für die Kantonsschule und die Schulverwaltung ausgebaut. Neben Unterrichtszimmern für die Schülerinnen und Schüler sind Vorbereitungszimmer für Lehrpersonen, Gemeinschafts- und Verwaltungsräume geplant. Das Konzept der Kantonsschule strebt eine grösstmögliche Flexibilität der Raumnutzung an. Dies garantiert, dass die Räumlichkeiten auch mit künftigen Entwicklungen im Lang- und Kurzzeitgymnasium Schritt halten können.

Technik, Ökologie

Ein wesentlicher Teil des elektrischen Eigenbedarfs kann durch die PV-Anlage auf den Dächern und in den Neubaufassaden gedeckt werden, die eine jährliche Stromproduktion von rund 500 Kilowattstunden erzeugt. Die Schulanlage wird an das lokale Fernwärme- und Fernkältenetz angeschlossen, das mit Seewasser betrieben wird. Die Heizung und die Kühlung der Räume erfolgen über eine Fussbodenheizung. Für die Lüftung ist ein kontrolliertes System mit Wärmerückgewinnung geplant. Die Sanitärinstallationen werden auf ein Minimum beschränkt, sodass es nur in den Sportgarderoben, Duschen und der Gastroküche zentral aufbereitetes Warmwasser gibt. Im Rahmen der Sparbemühungen wurde

beispielsweise entschieden, in den Klassenzimmern auf Waschbecken zu verzichten und stattdessen zentrale Trinkbrunnen in den offenen Lernzonen anzubieten. Die Gründachfläche fördert den ökologischen Ausgleich sowie die Rückhaltung des Regenwassers und mindert im Sommer die Hitzeentwicklung auf dem Areal.

Umgebung (Anteil Kanton)

Die Umgebung der Kantonsschule stellt den zentralen Aussenraum der Schulen mit der Möglichkeit für Aufenthalt, Begegnung und Bewegung dar. Ebenso kann er von Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Quartiers, der Bevölkerung von Uetikon am See und der Region genutzt werden. Im Rahmen der notwendigen Sanierung des Uferbereichs und der Ufermauer soll ein terrassierter Seezugang mit Bauminseln erstellt werden. Im Kanton Zürich spielen die Gewässer auch für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung eine grosse Rolle, weshalb dem Projekt eine Kostenbeteiligung aus der ZKB-Jubiläumsdividende zugesprochen wird (mit separater Verfügung der Baudirektion). Im ganzen Aussenbereich der Schule sorgen schattenspendende Baumfelder und regenwasserspeichernde Grün- und Hartflächen für ein angenehmes Mikroklima, mindern die Hitze im Sommer und erbringen einen Mehrwert für das gesamte Areal. Mithilfe von Begrünungen, Bepflanzung und verschiedenen baulichen Elementen wird biodiverser Lebensraum für eine reichhaltige Fauna und Flora geschaffen. Ein wesentlicher Kostentreiber der Umgebungsarbeiten ist die notwendige Altlastensanierung.

Kostenentwicklung

Im Rahmen der Projektierungsarbeiten wurden die Gesamtkosten für die Kantons- und die Berufsfachschule einschliesslich Umgebung auf rund 318 Mio. Franken geschätzt. Die stark kostentreibenden Faktoren bestehen dabei aus der notwendigen Sanierung der Altlasten, der Sanierung der Gebäudeschadstoffe, der Sanierung der Seeufermauer, aus der Arealerschliessung und aufgrund der aufwendigeren Arbeiten an den Bestandesgebäuden. In der Folge wurden verschiedene Kostenoptimierungsrunden durchgeführt und Sparpotenziale in Form von Projektoptimierungen umgesetzt, insbesondere wurde der Bau einer Berufsfachschule aufgeschoben und eine Aula wird nicht gebaut. In Bezug auf die Berufsfachschule ist der entsprechende Bedarf nochmals zu überprüfen. Es wird geprüft, ob das Provisorium dafür weiter genutzt werden kann. Insgesamt ergab die Umsetzung der Sparpotenziale eine Verringerung der Kosten um rund Fr. 80 000 000. Zudem wird mit einer reduzierten Reserve ein Anreiz gesetzt, die Kosten tief zu halten.

Infolge der erheblichen Kostensenkungen werden die Baukosten – ohne Grundstückübertragung – für den Neubau der Kantonsschule und die Altlastensanierung mit der Erstellung Umgebungsarbeiten auf rund Fr. 226 731 000 geschätzt. Der Kredit für das Gesamtprojekt einschliesslich Grundstückübertragung wird auf Fr. 233 100 000 veranschlagt und ist als neue Ausgabe vom Kantonsrat zu bewilligen.

Das gesamte Vorhaben verringert sich zudem um die 2016 vertraglich mit der Gemeinde vereinbarte Ausgleichszahlung von rund Fr. 50 000 000 zugunsten des Kantons infolge der mit der gemeinsamen Arealentwicklung verbundenen Wertsteigerung. Diese Ausgleichszahlung ist von der Gemeinde zum Zeitpunkt der Eigentumsaufteilung zu leisten, voraussichtlich 2026.

3. Finanzielles

Die Gesamtkosten für das geplante Vorhaben sowie die Übertragung der kantonalen Teilgrundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen belaufen sich gemäss Kostenschätzung vom 16. April 2024 auf Fr. 233 100 000. Die Kostenschätzung weist eine Genauigkeit von $\pm 15\%$ auf und setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP) Kantonsschule und Umgebung

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kantonsschule	Umgebung	Kosten in Franken
0	Grundstück			6 369 000
0	ZKB-Jubiläumsdividende			-6 900 000
1	Vorbereitungsarbeiten	22 062 000	7 449 000	29 511 000
2	Gebäude	135 281 000	1 480 000	136 761 000
3	Betriebseinrichtungen	6 170 000	20 000	6 190 000
4	Umgebung	10 200 000	7 910 000	18 110 000
5	Baunebenkosten	7 890 000	830 000	8 720 000
6	Reserve	16 286 400	1 608 600	17 895 000
9	Ausstattung, Kunst am Bau	490 000	100 000	590 000
0–9	Baukosten	198 379 400	19 397 600	217 246 000
6	Reserve für Ausstattung	640 000		640 000
9	Ausstattung	6 460 000		6 460 000
	Ausstattung	7 100 000		7 100 000
	einschliesslich Anteil Reserve			
	Altlastensanierung	6 298 000	2 456 000	8 754 000
	einschliesslich Reserve			
	Total (einschliesslich MWSt)	211 777 400	21 853 600	233 100 000

Kostenstand Zürcher Index der Wohnbaupreise vom April 2023, Basis 1939, Indexstand: 1190,9 Punkte.

Die Kosten für den Neubau der Kantonsschule Uetikon am See, die Umgebung sowie die Übertragung der Teilgrundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen von insgesamt Fr. 233 100 000 sind durch einen Objektkredit des Kantonsrates als neue Ausgabe im Sinne von §§ 36 lit. a und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen. Der Kredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder des Kantonsrates (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101]). Die Finanzierung der Baukosten und die Übertragung der Teilgrundstücke von Fr. 217 246 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die Übertragung der Teilgrundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgt gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert (Stichtag: 1. Januar 2026). Die Kosten für die Ausstattung von Fr. 7 100 000 gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 7301, Mittelschulen. Für die Altlastensanierung wird eine Rückstellung von Fr. 8754 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750 gebildet. Rund um das Thema «Zugang zum Wasser» wird für die Umgebung zusätzlich ein einmaliger Investitionsbeitrag von Fr. 6900 000 aus der ZKB-Jubiläumsdividende geleistet und in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750 verbucht (separate Verfügung der Baudirektion).

Tabelle 2: Finanzierung

Objektkredit	Total in Franken
Baukosten Investitionen (Leistungsgruppe Nr. 8750)	217777 000
Abzüglich ZKB-Jubiläumsdividende «Zugang zum Wasser»	-6900 000
Netto-Baukosten Investitionen (Leistungsgruppe Nr. 8750)	210877 000
Gebäudeübertrag Investition (Leistungsgruppe Nr. 8750)	6369 000
Ausstattung Investitionen (Leistungsgruppe Nr. 7301)	7 100 000
Altlastensanierung Erfolgsrechnung (Leistungsgruppe Nr. 8750)	8754 000
Total Objektkredit	233100 000

In den Gesamtkosten sind die mit Beschlüssen des Regierungsrates Nrn. 997/2022 und 70/2024 bewilligten Kosten für die Projektierung von Fr. 24 055 000 enthalten. Diese werden auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Verpflichtungskredits für das Gesamtvorhaben aufgehoben. Im Rahmen der Erarbeitung des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) 2025–2028 wurden alle Investitionsvorhaben grösser als 4 Mio. Franken priorisiert. Vorhaben mit einer tiefen Bewertung wurden nicht in den KEF 2025–2028 übernommen (RRB Nr. 894/2024). Das vorliegende Projekt wurde entsprechend seiner Bewertung in den KEF 2025 – 2028 aufgenommen. KEF 2025–2028 sind folgende Beträge eingestellt:

Tabelle 3: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget; in Mio. Franken)

Jahr	bis 31.12. 2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029	Total
Investitionen Leistungsgruppe Nr. 8750	12,5	1,9	2,9	20,5	61	123,4	222.,2
Investitionen Leistungsgruppen Nrn. 7301						7,1	7,1

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Übertragung Land	6 369 000	2,8			47 768	47 768
Hochbauten Rohbau 1	85 916 278	38,4	80	1 073 953	322 186	1 396 139
Hochbauten Rohbau 2	23 331 984	10,4	40	583 300	87 495	670 795
Hochbauten Ausbau	47 337 006	21,1	30	1 577 900	177 514	1 755 414
Hochbauten Installationen	53 618 694	23,9	30	1 787 290	201 070	1 988 360
Ausstattung Kunst am Bau	673 038	0,3	1	673 038	0	673 038
Ausstattung Mobilien	7 100 000	3,1	10	710 000	26 625	736 625
Total	224 346 000	100		6 405 481	862 658	7 268 139

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 224 346 000 betragen im ersten Jahr Fr. 7 268 139, da die Kosten von Fr. 673 038 für die Kunst am Bau im ersten Jahr abgeschrieben werden (Handbuch für Rechnungslegung 2025, Ziff. 3.2.13.12). Ab dem zweiten Jahr betragen die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe Fr. 6 595 101. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten.

Für Gebäudereinigung und Hauswartung werden jährliche Folgekosten von rund 1,5 Mio. Franken erwartet.

4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von Fr. 233 100 000 für den Neubau der Kantonsschule Uetikon am See, die Altlastensanierung und die Umgebung sowie die Grundstückübertragung zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom Kathrin Arioli