

3. Objektkredit Umbau der Shedhallen, Wädenswil, zugunsten der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Antrag des Regierungsrates vom 24. Mai 2023 und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 6. Februar 2024

Vorlage 5914 (*Ausgabenbremse*)

Ratspräsidentin Sylvie Matter: Römisch 1 der Vorlage untersteht der Ausgabenbremse.

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB): Im heute zu behandelnden Objektkredit von knapp 35 Millionen Franken sind die Kosten enthalten, die der Kanton für den nutzerspezifischen Mietausbau der Shedhallen trägt.

Die KPB hat diese Vorlage an vier Sitzungen beraten und wie immer wurden wir kompetent informiert. Der Umbau der Shedhallen, eines historischen Fabrikgeländes, soll der Nutzung durch die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Wädenswil dienen. Deren Studiengänge in Wädenswil sind stark nachgefragt und daher müssen neue Studiengebäude erstellt oder angemietet werden. In Wädenswil wählt der Kanton Zürich den Weg über eine Kooperation mit einem privaten Arealbesitzer. Um die benötigten Mehrflächen bereitzustellen, soll das bestehende Mietverhältnis für die historische Shedhallen, ein eigentlicher Komplex mit einer oberen und einer unteren Halle, langfristig abgesichert werden. Für die weitere Nutzung müssen die Gebäude nun ertüchtigt und umgebaut werden. Während die Eigentümerin die Gebäudehülle und weitere Teile des Grundausbau instand stellt, ist der Kanton für den Innenausbau, der künftig Unterrichts-, Labor- und Büro Zwecken dienen soll, zuständig. Die Nutzungen verteilen sich dergestalt: In der sogenannten unteren Shedhalle sind neue Labore mit den zugehörigen Räumen zur Kühlung und Lagerung einzubauen und in der oberen Shedhalle sollen Unterrichts- und Klassenzimmer, Bibliotheksräume für studentisches Arbeiten und Gruppenräume entstehen.

Die Fragen in der KPB drehten sich einerseits um das nicht alltägliche Projekt mit zwei Bauherren. In diesem Zusammenhang interessierten die möglichen Synergien während des Baus, Zuständigkeitsfragen, aber auch konkrete Zahlen zur Mietdauer. Ein weiteres Thema waren die Kapazitäten, welche mit dem Bezug der sanierten Shedhallen erreicht werden können. Es gab weitere Fragen zur Denkmalpflege, zum denkmalgeschützten Objekt und zur Anbindung des Studienortes an den öffentlichen Verkehr, welcher mit einer Bahnhaltestelle der Schweizerischen Südostbahn optimiert werden soll.

Die KPB hat dem Objektkredit in der Höhe von 35 Millionen Franken einstimmig zugestimmt. Überzeugt haben die Ertüchtigung des historischen Komplexes mit gleichzeitigem Flächenzugewinn, die Anordnung der Laborräume an den Fassa-

denbereichen des Gebäudes, aber auch das generelle Nutzungskonzept. Die Kommission ist überzeugt, dass mit dem beschriebenen Modell eine langfristige Sicherung des Studienstandortes für die ZHAW realisiert werden kann. Namens der KPB empfehle ich Ihnen, dem Objektkredit zuzustimmen.

Walter Honegger (SVP, Wald): In bereits rund zwei Jahren sollen in Wädenswil die bestehenden und die zukünftigen Studenten, welche immer mehr werden, in die neu umgebauten Räumlichkeiten in der unteren und der oberen Shedhalle einziehen können. Integriert werden darin die Unterrichtsräume sowie die Bibliothek. Im auch umzubauenden Annexbau werden die Büroräumlichkeiten bezogen werden können. Dass wir als Kanton hier von einem umzubauenden Mietobjekt sprechen, ist wohl der einzige Wermutstropfen, zumal unsere Strategie «Eigentum vor Miete» heisst. Allerdings ist es vielleicht auch gleich ein Zeichen der Zeit, dass die Variante «Miete» aktuell auch ihre Vorteile hat, wenn man die sich anbahnenden finanziellen Engpässe kantonsweit betrachtet. Allerdings sind die Mietkosten aus unserer Sicht eigentlich zu hoch. Nun gut, der Mietvertrag ist bereits für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren vereinbart und durch den Regierungsrat als gebundene Ausgabe beschlossen worden; dies mit der Option um Verlängerung sowie unter Vorbehalt der Zustimmung des Kantonsrates zum vorliegenden Objekt.

Dannzumal stehen die Zeichen vielleicht ganz anders und wir als Kanton können dann – wer weiss – zwischen Kaufen und Verlängern wieder wählen, was ja scheinbar im jetzigen Zeitpunkt nicht der Fall war. Der private Besitzer investiert seinerseits im Zuge des Umbaus auch noch rund 15 Millionen Franken für die allgemeinen Aussenbereiche wie auch für die Gebäudehülle sowie die innere Gebäudegrundinfrastruktur.

Die SVP stimmt dem Objektkredit von knapp 36 Millionen Franken für die ZHAW in Wädenswil zu, Danke.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Das Departement «Life Sciences and Facility Management» der ZHAW in Wädenswil ist eines der führenden Kompetenzzentren in der Schweiz in den Bereichen Umwelt, Ernährung und Gesundheit. Seit Jahren steigt die Studierendenzahl stark an. Dieser Entwicklung konnte in den vergangenen Jahren mit verschiedenen Neumieten teilweise Rechnung getragen werden, trotzdem ist das Raumangebot ungenügend. Zudem wird bis 2030 mit einem mit einem weiteren Anstieg der Studierendenzahl um etwa 20 Prozent gerechnet.

Die geplanten Umbauten in den Shedhallen umfassen die Schaffung von Laboren, Unterrichtsräumen, Büros und einer Bibliothek. Dabei wird Wert auf den Erhalt des historischen Erbes gelegt, während gleichzeitig die zeitgemässen Anforderungen erfüllt werden. Entsprechend sind die geplanten Umbauten in den historischen Shedhallen nicht nur ein Zeugnis für eine fortschrittliche Bildungslandschaft, sondern auch ein Beispiel für eine gelungene Symbiose zwischen Vergangenheit und Zukunft. Durch den behutsamen Umbau bleiben wichtige architektonische Elemente erhalten, während gleichzeitig modernste Einrichtungen für Lehre und Forschung geschaffen werden.

Finanziell wird ein Objektkredit von 34,5 Millionen Franken beantragt, um den Umbau zu finanzieren. Dank Optimierungen im Projekt können die Lebenszykluskosten gesenkt werden. Obwohl der Kanton – wir haben es schon gehört – nach dem Prinzip «Eigentum vor Miete» handelt, was auch im Sinne der SP ist, stellt die vorgeschlagene Lösung die einzige Möglichkeit am Standort Wädenswil dar, da die Eigentümer einen Verkauf nicht in Betracht ziehen und keine weiteren geeigneten Grundstücke in der Nähe zur Verfügung stehen.

Die SP bewilligt einen Objektkredit für den Umbau der Shedhallen in Wädenswil für die ZHAW.

Simon Vlk (FDP, Uster): Schon bald entstehen in den 130-jährigen Shedhallen der ehemaligen Tuchfabrik Wädenswil neue Unterrichtsräume, eine Bibliothek und moderne Labore für die ZHAW. Eine Studie von Wüest Partner (*Immobilienunternehmen*) hat die üblichen Büromietpreise der Region Zimmerberg, in welcher Wädenswil liegt, bei 240 bis 255 Franken pro Quadratmeter verortet. Der vom Kanton an den Eigentümer zu entrichtende Mietzins für die Shedhallen beträgt 200 Franken pro Quadratmeter und liegt gemäss der vorhin zitierten Studie somit eher im unteren Bereich der üblichen Mietpreisskala. Auch dass seitens Kanton ein Vorkaufsrecht mit dem Eigentümer vereinbart wurde, erscheint der FDP sinnvoll und zweckmässig. Auch wurde das Projekt mehrfach hinsichtlich Lebenszykluskosten optimiert. So wurde der Kommission für Planung und Bau aufgezeigt, wie beispielsweise die Raumanordnung auf eine möglichst einfache Wartung hin ausgelegt wurde oder auch ein extra einfach zu reinigender Boden aus Hartbeton eingebaut wird, um die anfallenden Kosten für den Betrieb des Gebäudes zu optimieren.

Einziger Wermutstropfen am Objektkredit seitens FDP bildet, dass die Reserven mit einer Höhe von rund 15 Prozent aus unserer Sicht etwas gar grosszügig ausgefallen sind. Die dafür aufgeführten Begründungen konnten die Bedenken der FDP nur teilweise ausräumen. Dass die Kostenplanung für Labore besonders schwierig ist, können wir ja noch nachvollziehen. Dass jedoch eine zusätzliche Teuerungsreserve als Begründung mit angeführt wurde, ist für uns nicht schlüssig, da vergleichbare Bauprojekte des Kantons, welche ebenso von der Bauteuerung betroffen sind, dennoch mit einer tieferen Reserve als die Shedhallen auskommen. Somit hoffen wir von der FDP sehr, dass die 15 Prozent Reserven auch tatsächlich Reserven bleiben und am Schluss nicht ausgeschöpft werden – Klammer auf – müssen.

Die FDP wird dem Objektkredit zustimmen und besten Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit.

Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich): Die KPB-Präsidentin hat das Projekt bereits umfangreich vorgestellt. Das vorliegende Projekt wird in bereits bestehender denkmalgeschützter Bausubstanz umgesetzt und sichert ebenfalls die Kontinuität der Nutzung des Standortes. Dies ist auch in Übereinstimmung mit der Standortstrategie des Regierungsrates für die Zürcher Fachhochschule.

Einmal mehr erfordert der Umbau von denkmalgeschützter ehemaliger Industriebausubstanz ein behutsames Vorgehen mit gezielten Eingriffen. Dadurch wird das wertvolle Erbe bewahrt und gleichzeitig eine zeitgemässe und effiziente Nutzung der Bausubstanz ermöglicht, aus unserer Sicht eine gute und gelungene Mischung. Die baulichen Eingriffe und Kosten erfolgen aufgeteilt auf den Vermieter und die Mieterin. Die Versorgung des Gebäudes erfolgt mit nachhaltiger Energie sowie mit Anpassungen der Gebäudehülle, die nach Minergie-Standard ausgeführt werden. Kurzum, das vorliegende Projekt scheint wirtschaftlich und äusserst gelungen zu sein.

Die Grünliberalen stimmen dem vorliegenden Objektkredit gerne zu. Besten Dank.

Wilma Willi (Grüne, Stadel): Vieles wurde bereits gesagt. Für die Grüne Fraktion steht die gute Entwicklung der ZHAW im Mittelpunkt und deshalb unterstützen wir den Antrag für den Objektkredit von 34'492'000 Franken für den Umbau. Die ZHAW Wädenswil ist eines der führenden Kompetenzzentren in der Schweiz zu den wichtigen und relevanten Themen Umwelt, Ernährung und Lebensmittel wie auch Gesundheit. Dass die Studierendenzahl stark ansteigt, ist aus Sicht der Grünen ein Zeichen der Relevanz und Qualität der Studiengänge. Deshalb begrüssen wir auch die Erstellung des Entwicklungskonzeptes des Hochschulstandortes Wädenswil und den Beschluss des Regierungsrates dazu. Es besteht ein Bedarf an mehr Raum, bis 2030 werden circa 20 Prozent mehr Studierende erwartet.

Die Shedhalle wurde bereits vom Kanton gemietet, die eine Hälfte davon seit vielen Jahren, die andere Hälfte erst seit 2020, als Provisorium. Die gesamte Liegenschaft soll langfristig gemietet werden.

Wir stimmen dem Umbau der Shedhallen Wädenswil für die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften zu und bewilligen den Objektkredit von 34'492'000 Franken.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Die Mitte wird den Objektkredit für den Umbau der Shedhallen zugunsten der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Wädenswil genehmigen. Das Projekt wurde der Kommission von der Baudirektion vorgestellt, verschiedene Fragen wurden beantwortet, ausführlich diskutiert und genehmigt. Die Studierendenzahlen steigen und der Bedarf an erweiterter Bildungsinfrastruktur ist eindeutig ausgewiesen. In diesen Räumlichkeiten soll in den Bereichen Umwelt, Ernährung und Gesundheit gelehrt und geforscht werden.

Die Shedhallen wurden bereits bisher vom Kanton teilweise als Provisorium gemietet. Die gesamte Liegenschaft soll nun langfristig gemietet werden; das ist so ein bisschen der einzige Punkt, der nicht so erfreulich ist, weil wir ja eine andere Strategie verfolgen. Die Kosten für das geplante Umbauprojekt sollen zwischen dem Kanton für den nutzerspezifischen Mieterausbau und der Eigentümerschaft für die Instandsetzung der Gebäudehülle aufgeteilt werden. Der Kanton baut also den historischen Gebäudekomplex für seine Bedürfnisse um. Es werden hier künf-

tig Unterrichts-, Labor-, Büro- und Sozialflächen sowie die Bibliothek untergebracht sein. Der Umbau der denkmalgeschützten ehemaligen Industriebauten erfolgt behutsam. So wird die wertvolle Bausubstanz erhalten – zum Teil erhalten – und gleichzeitig eine zeitgemässe und effiziente Nutzung der Flächen geschaffen. Das Projekt wird auch im Hinblick auf die Lebenszykluskosten optimiert. Insofern erscheint es als ein sehr gelungenes Projekt und nochmals: Wir unterstützen es gerne. Merci.

Regierungsrat Martin Neukom: Die Zahl der Studentinnen und Studenten an der ZHAW nimmt zu; sie nimmt aktuell zu und wir rechnen damit, dass sie auch in Zukunft noch zunehmen wird. Die Baudirektion stellt der ZHAW im Mietermodell die dafür benötigten Flächen zur Verfügung.

Zu diesem Geschäft: Wir sind aktuell eingemietet in der Shedhalle in Wädenswil. Der Vermieter wird 16 Millionen Franken in die Gebäudehülle investieren und wir investieren in den Mieterausbau. Es geht um einen Umbau für rund 35 Millionen Franken auf rund 7000 Quadratmetern Fläche für Schule, Büro, Labor und Lager. Die Flächen sind ergänzend zum Laborneubau Reidbach. Den Laborneubau Reidbach durften wir im vergangenen Jahr in Betrieb nehmen.

Im Namen des Regierungsrates bitte ich Sie, diesem Objektkredit für den Mieterausbau der Shedhallen in Wädenswil zuzustimmen. Besten Dank.

Eintreten

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

Detailberatung

Titel und Ingress

I.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Ratspräsidentin Sylvie Matter: Nun stellen wir fest, ob das Quorum der Ausgabenbremse erreicht wird. Der Rat besteht zurzeit aus 180 Mitgliedern. Deshalb braucht es mindestens 91 Stimmen. Kommen weniger als 91 Stimmen zustande, ist der Antrag abgelehnt.

Abstimmung

Für Ziffer I der Vorlage stimmen 162 Ratsmitglieder. Damit ist das erforderliche Quorum der Ausgabenbremse erreicht worden.

II.–V.

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.

