

**5914**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Bewilligung eines Objektkredits für den  
Umbau der Shedhallen, Wädenswil, für die Zürcher  
Hochschule für Angewandte Wissenschaften**

(vom . . . . .)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 24. Mai 2023,

*beschliesst:*

I. Für den Umbau der Shedhallen, Wädenswil, für die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften wird ein Objektkredit von Fr. 34 492 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 29 487 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 5 005 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 9710, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:  
Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Indexstand April 2022)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an den Regierungsrat.

—

**Bericht**

**I. Ausgangslage**

Mit der 2005 festgelegten Standortstrategie für die Zürcher Fachhochschule (ZFH) hat der Regierungsrat beschlossen, die ZFH an drei Standorten (Zürich, Winterthur und Wädenswil) auf möglichst wenige Gebäude zu konzentrieren (RRB Nr. 690/2005).

Gemäss § 28 Abs. 3 des Fachhochschulgesetzes (LS 414.10) stellt der Kanton den Hochschulen die Bauten zur Verfügung. Das Departement Life Sciences und Facility Management der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Wädenswil ist eines der führenden Kompetenzzentren in der Schweiz zu den Themen 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 weiteren Anstieg der Studierendenzahl um etwa 20% gerechnet.

Gemäss Standortstrategie werden die benötigten Mehrflächen durch die beiden Mietobjekte Laborneubau RD und «Shedhalle» an der Einsiedlerstrasse 29 sichergestellt. Die Shedhalle wurde bereits bisher 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. Während die Eigentümerin Tuwag Immobilien AG die Gebäudehülle und weitere Teile des Grundausbaus instand setzt, baut der Kanton den historischen Gebäudekomplex für seine Bedürfnisse um. Damit können hier künftig Unterrichts-, Labor-, Büro- und Sozialflächen sowie die Bibliothek untergebracht werden.

Mit Beschluss vom 24. Mai 2023 hat der Regierungsrat die gebundenen jährlich wiederkehrenden Ausgaben für den neuen Mietvertrag bewilligt. Der neue Mietvertrag umfasst die Miete von insgesamt rund 6071 m<sup>2</sup> Schul-, Büro- und Laborfläche sowie rund 1219 m<sup>2</sup> Lager- und Technikfläche. Der Beschluss ist nicht öffentlich, da das Mietverhältnis dem wirtschaftlichen Wettbewerb unterliegt (§ 2c Abs. 1 Gesetz über die Information und den Datenschutz [LS 170.4]). Die Ausgabenbewilligung betreffend den Mietvertrag erfolgte unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantonsrates zum vorliegenden Objektkredit. Sie ersetzt die Ausgabenbewilligung der bisherigen Mietverträge.

## **2. Projekt**

Es ist vorgesehen, in der sogenannten unteren Shedhalle neue Labore mit den zugehörigen Nebenräumen zur Kühlung und Lagerung (z. B. für Zellkulturen) einzubauen. In der oberen Shedhalle sollen Unterrichts-/Klassenzimmer, die Bibliothek, Räume für studentisches Arbeiten und Gruppenräume entstehen, während im Annex in erster Linie Büros geplant sind.

### *Labore, Bibliothek*

Der Umbau der denkmalgeschützten ehemaligen Industriebauten erfordert ein behutsames Vorgehen mit gezielten Eingriffen. Die historischen Stützen, Träger, Balken und Dachkonstruktionen bleiben erhal-

ten. Dadurch wird das wertvolle Erbe bewahrt und gleichzeitig eine zeitgemässe und effiziente Nutzung auf einer Nettogeschossfläche von 7649 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese entsteht auf der angemieteten Grundfläche von 7306 m<sup>2</sup> unter anderem durch den Einbau eines zusätzlichen Zwischengeschosses in jenen Teilen der Halle, die eine ausreichende Raumhöhe aufweisen. Die obere Shedhalle bleibt damit in ihrer ursprünglichen Grösse erlebbar. Dort bildet die grosse Bibliothek mit einer Gesamtfläche von über 1100 m<sup>2</sup> das Kernstück und wird mit nicht raumhohen Trennwänden zu den Korridoren offen gestaltet. In der unteren Shedhalle wird die Labornutzung untergebracht. Dabei sind die Labore entlang der Fassade angeordnet, die Kühl- und Lagerräume befinden sich in der Mitte.

#### *Gebäude, Technik, Ökologie*

Bestandteil des Umbaus sind auch bauliche Massnahmen in den Bereichen Brandschutz, Erdbebensicherheit, Haustechnik und Energieeffizienz, die teilweise von der Gebäudeeigentümerin im Rahmen des Grundausbaus übernommen werden. Die Gebäudehülle wird gemäss den Minergie-Umbauanforderungen für Schulbauten ausgelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über die bereits auf dem Areal vorhandene Holz-schnitzelheizung. Die bestehende Photovoltaikanlage kann weitergenutzt werden. Es besteht ein umfassendes Konzept für die bestmögliche Nutzung von Abwärme aus Wärmerückgewinnung, gewerblicher Kälte, Druckluftterzeugung und dem Abgasrekuperator der Dampferzeugung.

#### *Zeitplan*

Der Baubeginn ist für 2024 geplant, die Inbetriebnahme 2026.

### **3. Finanzielles**

Der vom Kanton zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für das geplante Vorhaben beläuft sich auf Fr. 34 492 000 (Stand Kostenvorschlag vom 30. November 2022; Preisstand 1. April 2022, Basis 1939, 1128,6 Punkte, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	925 000
2	Gebäude	18 563 000
3	Betriebseinrichtungen	5 673 000
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	438 000
6	Reserve (einschliesslich Teuerung)	3 888 000
7	Wissenschaftliche Grossgeräte	
9	Ausstattung (einschliesslich Reserve)	5 005 000
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>34 492 000</b>

Im Gesamtbetrag von Fr. 34 492 000 sind die durch den Regierungsrat bewilligten Kosten für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 4 475 000 enthalten. Die Ausgabenbewilligung für die Projektierung wird auf den Zeitpunkt der Bewilligung des Objektkredits für das Gesamtvorhaben aufgehoben. Vom Gesamtbetrag von Fr. 34 492 000 werden Fr. 29 487 000 der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 5 005 000 der Leistungsgruppe Nr. 9710, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, zugewiesen.

Bei den Kosten für den Mieterausbau und die Ausstattung für die Gesamtnutzung der Shedhallen handelt es sich im Sinne von § 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) um neue Ausgaben. Für die Bewilligung dieses Verpflichtungskredits ist der Kantonsrat zuständig (§ 36 lit. a CRG). Der Verpflichtungskredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [LS 101]).

Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 folgende Mittel eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (gemäss KEF/Budget)

Investitionen (in Franken)	2023	2024	2025	2026
Im Budget 2023 bzw. KEF 2023–2026 eingestellt	2 500 000	10 000 000	11 900 000	
Zu kompensieren bzw. zusätzlich einzustellen		2 000 000	3 000 000	3 500 000

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 1 594 544.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Nicht aktivierbare Kosten		0,0%				
Hochbauten Rohbau 1	1 881 431	5,5%	40	47 036	7 055	54 091
Hochbauten Rohbau 2	302 759	0,9%	40	7 569	1 135	8 704
Hochbauten Ausbau	7 346 540	21,3%	30	244 885	27 550	272 435
Hochbauten Installationen	19 956 270	57,8%	30	665 209	74 836	740 045
Ausstattung	5 005 000	14,5%	10	500 500	18 769	519 269
<b>Total</b>	<b>34 492 000</b>	<b>100%</b>		<b>1 465 199</b>	<b>129 345</b>	<b>1 594 544</b>

Es ist davon auszugehen, dass die betrieblichen Folgekosten vor und nach der Gesamtinstandsetzung des Gebäudes annähernd gleichbleiben. Innerhalb der Kostenpositionen wird es zu Verlagerungen kommen (beispielsweise steht dem Minderaufwand bei Wärmekosten dank erneuerter Gebäudehülle ein Mehraufwand für Strom zum Betrieb der Gebäudetechnik gegenüber). Das Projekt wurde hinsichtlich Lebenszykluskosten optimiert. Dabei konnten beispielsweise die Reinigungsprozesse optimiert werden. Auch dies wird zu einem gewissen Minderaufwand bei den betrieblichen Kosten führen.

#### 4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von Fr. 34 492 000 für den Umbau der Shedhallen in Wädenswil zugunsten der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:  
Mario Fehr

Die Staatsschreiberin:  
Kathrin Arioli