

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. November 2017

### **1031. Liegenschaften, Rheinau, Chorbstrasse 2 und 6 (Instandsetzung Heizungszentrale)**

#### **A. Ausgangslage**

Der Kanton Zürich ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 984, Rheinau, Chorbstrasse 2 und 6. Das Areal Chorb ist ein Teilbereich der historischen Klosteranlage Rheinau. Die Liegenschaft befindet sich auf dem Festland und gehört zum Finanzvermögen. Die Gebäude sind an Dritte, insbesondere die Stiftung Fintan, vermietet bzw. verpachtet.

Der Wärmeverbund mit der Holzschnitzelheizung, die sich in der Chorbstrasse 6 befindet, und der Ölheizung, die sich in der Chorbstrasse 2 befindet, versorgt über eine Fernleitung die Liegenschaften auf der Insel Rheinau und einen Teil der Liegenschaften auf dem Festland.

Zwischen dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und der Gemeinde Rheinau besteht eine Vereinbarung vom 4. Juli 2012, mit der festgelegt wurde, dass die Holzschnitzelheizung zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte gemäss den geltenden Vorgaben bis spätestens 31. Dezember 2021 instand gesetzt werden muss. Die Holzschnitzelheizung ist seit 2014 ausser Betrieb, da die Kosten für die Reparaturen bis zur Instandsetzung der Anlage zu hoch gewesen wären. Der Energiebedarf von heute rund 1700 Kilowatt (kW) wird mit den Ölheizungen abgedeckt. Um die Wärmelieferung bei möglichen Ausfällen einer der Ölheizungen zu gewährleisten, wurde ein entsprechender Vertrag für die Lieferung von mobilen Heizungen abgeschlossen.

Mit Verfügung vom 1. Februar 2016 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan «Areal Chorb». Mit dem Gestaltungsplan wird das Ziel einer Verdichtung und Aufwertung des Areals Chorb verfolgt. Gleichermassen soll der Gestaltungsplan der Aufwertung und Belebung der Klosterinsel Rheinau dienen. Der um rund 200 kW grössere Energiebedarf für das Areal Chorb soll ebenfalls mit der instand gesetzten Anlage auf dem Festland sichergestellt werden.

Die Fernleitung wird auch im Sommer für die Brauchwarmwassererzeugung auf der Insel mit 70°C bis 85°C betrieben, was zu hohen Energieverlusten von rund 50 000 kWh pro Jahr führt. Mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe für den zentralen Boiler auf der Insel kann zukünftig mit 25°C geheizt werden. Diese Investition zahlt sich in 8 Jahren bei einer Lebensdauer der Anlage von mindestens 20 Jahren aus.

## B. Ziele und Massnahmen

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen wurden verschiedene Möglichkeiten zur Instandsetzung der Wärmeerzeugungsanlagen geprüft. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde entschieden, das Konzept der zentralen Wärmeerzeugung mit Holzschnitzel und Öl beizubehalten. Diese Lösung erfüllt die Nutzer- und Umweltaanforderungen am besten und entspricht auch dem Nachhaltigkeitsstandard Bau nach RRB Nr. 652/2017.

Die Fernleitungen können weiterverwendet werden, da sie in einem guten Zustand sind. Zukünftig soll die Holzschnitzelheizung rund 80% des Jahresenergiebedarfs decken. Dafür wird die bestehende ausser Betrieb genommene Holzschnitzelheizung zurückgebaut und durch eine neue, grössere Anlage ersetzt. Durch den höheren Anteil erneuerbarer Energie wird ein grösserer Speicher benötigt. In der Folge wird anstelle des bisherigen Holzschnitzelsilos unter der Strasse nördlich des Gebäudes ein unterirdischer Bunker mit einem Nutzvolumen von 220 m<sup>3</sup> erstellt. Elektro-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen müssen teilweise erneuert werden. Die Gebäudehüllen werden nicht verändert. Der Bedarf an Öl kann durch diese Umstellung deutlich verringert werden. Die Zufahrt zum Parkplatz der Musikinsel und zu den angrenzenden Gebäuden bleibt weiterhin ohne wesentliche Einschränkungen möglich.

Die Instandsetzung der zentralen Wärmeerzeugung muss bis zum Winter 2018/2019 abgeschlossen sein. Grund dafür ist die Erneuerung der Parkplätze im Gebiet Chorb, die bis im Sommer 2019 abgeschlossen sein muss. Damit wird verhindert, dass der Strassenbelag zweimal zu erneuern ist. Der Umbau findet ausserhalb der Heizperiode statt, sodass die Nutzer nicht betroffen sind. Für die Warmwasseraufbereitung genügt die bestehende Ölheizung.

## C. Erforderliche Mittel

Die Kosten für die baulichen Massnahmen zur Instandsetzung der Holzschnitzelheizung und Verbesserung der Ölheizungen setzen sich gemäss Projektdokumentation wie folgt zusammen:

| BKP-Nr.                           | Arbeitsgattung                   | in Franken       |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1                                 | Vorbereitungsarbeiten            | 287 000          |
| 2                                 | Gebäude einschliesslich Honorare | 3 043 000        |
| 4                                 | Umgebung                         | 105 000          |
| 5                                 | Baunebenkosten                   | 46 000           |
| 6                                 | Reserve                          | 349 000          |
| <b>Total einschliesslich MWSt</b> |                                  | <b>3 830 000</b> |

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus.

(Kostenstand 31. März 2017, Teuerungsindex: 98,6 / Basis 2015 = 100, Stand 1. April 2017).

Die Finanzierung hat verursachergerecht über das Finanz- (Festland) und Verwaltungsvermögen (Insel) zu erfolgen. Die Aufteilung wird gemäss Energiebezugsfläche kalkuliert. 30% der Energiebezugsfläche befinden sich auf dem Festland und 70% auf der Klosterinsel.

| Aufteilung                        | in Franken       |
|-----------------------------------|------------------|
| Verwaltungsvermögen 70%           | 2 681 000        |
| Finanzvermögen 30%                | 1 149 000        |
| <b>Total einschliesslich MWSt</b> | <b>3 830 000</b> |

Bauliche Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens gelten finanzrechtlich nicht als Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG). Die Zuständigkeit für deren Bewilligung richtet sich nach den Ausgabenkompetenzen für gebundene Ausgaben (§ 45 Abs. 1 Finanzcontrollingverordnung [FCV] in Verbindung mit § 36 CRG). Die Kosten von insgesamt Fr. 1 149 000, die im Finanzvermögen anfallen, sind zu 100% werterhaltend und über die Erfolgsrechnung, Konto 3430 000000, Unterhalt Liegenschaften, Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abzuwickeln. Die Kosten sind im Budgetentwurf 2018 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2018–2021 eingestellt.

Die Kapitalfolgekosten für das Verwaltungsvermögen definieren sich aus den nutzungsdauergewichteten Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von jährlich 1,5% auf dem hälftig gebundenen Kapital. Die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten aus dem Objektkredit für den Anteil des Verwaltungsvermögens von Fr. 2 681 000 belaufen sich auf insgesamt Fr. 98 278 pro Jahr. Für den Anteil des Finanzvermögens von Fr. 1 149 000 belaufen sich die Kapitalfolgekosten auf insgesamt Fr. 8618 pro Jahr. Es fallen keine zusätzlichen personellen und betrieblichen Aufwendungen an.

Für den überwiegenden Anteil der im Verwaltungsvermögen anfallen Ausgaben besteht aufgrund der zeitlichen Vorgabe aus dem privaten Gestaltungsplan «Chorb» und des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteils an erneuerbaren Energieträgern keine grosse Handlungsfreiheit, weshalb die Ausgaben von Fr. 1 988 000 als gebundene Ausgabe im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b CRG zu bewilligen sind. Rund Fr. 693 000 entfallen für die Erstellung des unterirdischen Bunkers anstelle der heutigen Holzschnitzelsilos. Aufgrund der diesbezüglich bestehenden verhältnismässig grossen Handlungsfreiheit sind diese Ausgaben als neue Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 CRG zu qualifizieren.

| Aufteilung gebundene und neue Ausgaben | in Franken       |
|----------------------------------------|------------------|
| Gebundene Ausgaben, rund 74%           | 1 988 000        |
| Neue Ausgaben, rund 26%                | 693 000          |
| <b>Total einschliesslich MWSt</b>      | <b>2 681 000</b> |

Die baulichen Massnahmen im Verwaltungsvermögen werden über die Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, anteilmässig zulasten der Investitionsrechnung Konto 5040 000000 bzw. 5041 000000 belastet und aktiviert. Der Betrag ist im Budgetentwurf 2018 und im KEF 2018–2021 eingestellt.

Der vom Immobilienamt mittels Verfügung vom 21. Oktober 2016 für die bisher entstandenen Kosten bewilligte Projektierungskredit über Fr. 215 000 ist im Kostenvoranschlag von Fr. 3 830 000 enthalten. Die entsprechende Verfügung ist aufzuheben.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Instandsetzung der Holzschnitzelanlage und die Verbesserung der Ölheizungen auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 984, Rheinau, Chorstrasse 2 und 6, mit Gesamtkosten von Fr. 3 830 000, werden bewilligt.

II. Die auf das Finanzvermögen entfallenden Aufwendungen für die Massnahmen gemäss Dispositiv I von Fr. 1 149 000 werden über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abgewickelt.

III. Für den Anteil der Aufwendungen im Verwaltungsvermögen werden eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 988 000 und eine neue Ausgabe von Fr. 693 000, insgesamt Fr. 2 681 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

IV. Diese Beträge werden nach Massgabe des Schweizerischen Baupreisindexes gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Stand 1. April 2017)

V. Die Verfügung des Immobilienamtes vom 21. Oktober 2016 bezüglich der Projektierungskosten von Fr. 215 000 wird aufgehoben.

VI. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi