

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. Juni 2024

678. Natur- und Heimatschutzfonds, Instandsetzung und Erweiterung Werkhof Pfäffikon (Ausgabenbewilligung)

A. Ausgangslage und Projektbeschreibung

Der Werkhof des Naturschutzunterhalts, bestehend aus dem Betriebsgebäude, Vers.-Nr. 2333, der Einstellhalle, Vers.-Nr. 2334, und einem Unterstand, Vers.-Nr. 1477, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9288 an der Schärackerstrasse 35 in der Gemeinde Pfäffikon bedarf einer Erneuerung und Erweiterung.

Der Handlungsbedarf aufgrund des Zustands der Liegenschaft umfasst statische Ertüchtigungen, die Dachsanierung der Einstellhalle und des Betriebsgebäudes, die damit verbundene Schadstoffsanierung der Bauten sowie verschiedene Erneuerungen, die altersbedingt in den kommenden Jahren anstehen. Zudem werden die Dächer mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgestattet. Innerhalb des Vorprojekts wurden die baulichen Bedürfnisse des Betriebskonzepts planerisch ermittelt und umgesetzt. Es sollen zusätzlich zwei neue abschliessbare Unterstände im Westen der Einstellhalle realisiert werden. Die Einstellhalle wird mit einem zweiten Zwischenboden und einem Schärfraum ergänzt und auf dem Gelände werden verschiedene E-Tankstellen angeschlossen. Die Gesamtinstandsetzung des Betriebsgebäudes ist nicht Teil der gegenwärtigen Instandsetzung.

Aufgrund des «Bauens unter Betrieb» ergeben sich verschiedene Abhängigkeiten. Um eine sinnvolle Etappierung zu erzielen, wurde ein Terminplan ermittelt, in dem die Erstellung der einzelnen Bauten jeweils eine Etappe ergeben. So kann gewährleistet werden, dass der Betrieb des Werkhofs Pfäffikon insgesamt nicht beeinträchtigt wird.

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Kantons und wird im Portfolio des Natur- und Heimatschutzfonds geführt. Das Vorhaben entspricht den in der 2018 verabschiedeten Portfoliostrategie festgehaltenen Zielen.

B. Finanzierung

Die Kosten für den Neubau der Unterstände auf Kat.-Nr. 9288 sowie für die Instandsetzung des Betriebsgebäudes und der Einstellhalle einschliesslich PV-Anlage setzen sich gemäss der Projektdokumentation vom 14. März 2024 (Genauigkeit des Kostenvoranschlags von $\pm 10\%$) wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	180 000
2	Gebäude	2 734 586
4	Umgebung	122 000
5	Baunebenkosten	53 000
6	Reserve	350 000
Total (einschliesslich 8,1% MwSt)		3 439 586

In den Gesamtkosten sind auch die Projektierungskosten von Fr. 310 000 enthalten. Die bereits getätigten Ausgaben bis Ende 2023 betrugen Fr. 125 000. Die entsprechende Ausgabenbewilligung der Bau-
direktion (Natur- und Heimatschutzfonds [NHF]) mit Referenznummer 45099 über Fr. 80 000 vom 11. März 2022 sowie deren Erhöhung (Bau-
direktion, NHF) auf gesamthaft Fr. 310 000 vom 3. Oktober 2023 sind aufzuheben.

Die Sanierung kann gestützt auf § 2 lit. c in Verbindung mit § 1 lit. a des Natur- und Heimatschutzfondsgesetzes vom 17. März 1974 (NHFG, LS 702.21) mit Mitteln des NHF finanziert werden, da die baulichen Massnahmen der Schaffung, dem Erhalt und der Pflege von Naturschutz-
objekten direkt zugutekommen. Andere Finanzierungsquellen stehen für das Sanierungsprojekt Werkhof, das dem Verwaltungsvermögen im NHF zugeordnet ist, nicht zur Verfügung. Die Ausgaben erfolgen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds. Über die Verwendung der Fondsmittel beschliesst der Regierungsrat gestützt auf § 4 Abs. 1 NHFG abschliessend.

Die bereits verrechneten Ausgaben von Fr. 125 000 waren im Budget 2022 und 2023 eingestellt. Im Budget 2024 sind Fr. 2 137 500 Franken eingestellt. Zusätzlich wurden Fr. 675 000 mittels Kreditübertragungen in das Jahr 2024 übertragen. Die restlichen Fr. 502 086 sind im Planjahr 2025 des Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans (KEF) 2025–2028 einzustellen. Die Ausgabe für die Sanierung des Werkhofs des Naturschutzunterhalts in Pfäffikon löst keinen begründeten Mehrbedarf im KEF 2025–2028 aus.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

Investitionen (in Franken)	bis 2023	2024	2025	Total
Leistungsgruppe Nr. 8910	125 000	2 812 500	502 086	3 439 586

C. Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 3 439 586 betragen jährlich Fr. 90 512. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach dem Handbuch für Rechnungslegung des Kantons Zürich (Ziff. 3.2.13.12).

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	1 474 257	42,86	80	18 428	5 528	23 956
Hochbauten Rohbau 2	758 955	22,07	40	18 974	2 846	21 820
Hochbauten Ausbau	272 219	7,91	30	9 074	1 021	10 095
Hochbauten Installationen	934 154	27,16	30	31 138	3 503	34 641
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	3 439 586	100		77 614	12 898	90 512

Durch das Vorhaben entstehen keine betrieblichen und personellen Folgekosten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für das Projekt Sanierung des Werkhofs des Naturschutzunterhalts an der Schärackerstrasse 35, Parzelle Kat.-Nr. 9288, in Pfäffikon wird eine Ausgabe von Fr. 3 439 586 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, bewilligt.

II. Die Ausgabenbewilligung der Baudirektion (Natur- und Heimatschutzfonds) mit Referenznummer 45099 bezüglich Vorarbeiten Instandsetzung Werkhof Pfäffikon über Fr. 80 000 vom 11. März 2022 sowie deren Erhöhung auf gesamthaft Fr. 310 000 vom 3. Oktober 2023 werden aufgehoben.

III. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgaben $\times$ Zielindex $\div$ Startindex (Indexstand April 2024)

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli