

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. März 2025

288. Strassenverkehrsamt, Zürich, Heizungsersatz (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das Strassenverkehrsamt betreibt im ganzen Kantonsgebiet insgesamt neun Standorte. Der Hauptsitz befindet sich an der Uetlibergstrasse 301 in Zürich mit einem Verwaltungsgebäude und einer grossen Fahrzeugprüfhalle. Im Bürogebäude sind auf rund 6700 m² (verteilt auf acht Geschosse) rund 160 Mitarbeitende tätig, in der Prüfhalle auf rund 6000 m² gut 50 Mitarbeitende. Die beiden Gebäude wurden in den 1970er-Jahren errichtet und in den 1990er-Jahren instand gesetzt.

Die Wärmeversorgung der grossen Gebäudevolumen erfolgt bisher durch einen Fernwärmeanschluss, dessen Energie bis vor Kurzem von der Abwärme des bisherigen Grossrechenzentrums der Credit Suisse AG (CS) im benachbarten Uetlihof stammte. Das Rechenzentrum wurde stillgelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittlerweile mit Erdgas.

Der Wärmeliefervertrag läuft Mitte 2026 aus. Die CS wurde inzwischen von der UBS AG übernommen und die Zukunft der Liegenschaft ist höchst ungewiss. Deshalb muss für das Strassenverkehrsamt eine autonome Wärmeversorgung sichergestellt werden. Gemäss § 11 Abs. 2 des Energiegesetzes (LS 730.1) sind beim Ersatz von Wärmeerzeugern in bestehenden Gebäuden ausschliesslich erneuerbare Energien einzusetzen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich ist.

Projekt

Der Fernwärmeanschluss wird durch ein Luft-Wasser-Wärmepumpensystem ersetzt. Aufgrund des grossen Heizleistungsbedarfs sind mehrere Wärmepumpen in Serie im Umfeld der Gebäude notwendig. Sie werden in das bestehende Heizsystem eingebunden. Dabei werden Wärmepumpen mit einem umweltfreundlichen Kältemittel eingesetzt. Die Einbindung in das bestehende System erfordert sowohl bauliche als auch elektrische Arbeiten.

Ein wesentlicher Vorteil der Wärmepumpe ist eine signifikante Senkung der Betriebskosten, namentlich durch den Wegfall der hohen Kosten des Erdgases. Die Investitionskosten lassen sich durch die Einsparungen bereits innerhalb von zehn bis zwölf Jahren vollständig amortisieren (Berechnung ist abhängig vom Strompreis). Da Wärmepumpen eine technische Lebensdauer von rund 20 Jahren haben, ist eine spätere Veräusserung der Anlage möglich.

Finanzierung

Die Kosten für den Ersatz der Wärmeversorgung belaufen sich auf Fr. 2 200 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 1. November 2024; Preisstand 1. Oktober 2024, 114,5 Punkte, Basis 2020, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	
2	Gebäude	2 000 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	
5	Baunebenkosten	10 000
6	Reserve	190 000
9	Ausstattung	
Total (einschliesslich MWSt)		2 200 000

Bei den Kosten für den Heizungsersatz handelt es sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), da das Vorhaben zur zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz notwendig ist. Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 2 200 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 18. April 2024 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 80 000 ist in den Gesamtkosten enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Für das Vorhaben sind in der Leistungsgruppe (LG) Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Budget 2025 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 folgende Beträge eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr gemäss aktueller Planung

(in Franken)	bis Ende 2024	2025	2026	Total
Im KEF LG Nr. 8750		500 000	800 000	1 300 000
Abweichung gegenüber KEF LG Nr. 8750	40 000	1 350 000	–680 000	710 000
Reserven				190 000
Total Projekt				2 200 000

Der Restbetrag wird innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaftlichen Verwaltungsvermögen, kompensiert. Das Vorhaben fällt gemäss Priorisierung der Investitionsvorhaben unter das Ausschlusskriterium c (Vorhaben <4 Mio. Franken).

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 2 200 000 betragen Fr. 104 725. Der kalkulatorische Zins beträgt 0,75%.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	360 660	16,39	80	4 508	1 352	5 860
Hochbauten Rohbau 2			40			
Hochbauten Ausbau			30			
Hochbauten Installationen	1 839 340	83,61	20	91 967	6 898	98 865
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	2 200 000	100		96 475	8 250	104 725

Es sind durch die baulichen Massnahmen keine personellen und betrieblichen Folgekosten zu erwarten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für den Heizungsersatz am Hauptsitz des Strassenverkehrsamtes an der Uetlibergstrasse 301 in Zürich wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 200 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaftlichen Verwaltungsvermögen, bewilligt.

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

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand Oktober 2024)

III. Die Ausgabenbewilligung des Immobilienamtes vom 18. April 2024 über die Projektierung von Fr. 80 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli