

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

Sitzung vom 10. Juni 2026

### **637. Pädagogische Hochschule Zürich, Halbinsel Au, Heizungersatz (gebundene Ausgabe)**

#### **Ausgangslage**

Die Pädagogische Hochschule Zürich betreibt auf der Halbinsel Au das Tagungszentrum Schloss Au. Die vorhandene Wärmeerzeugungsanlage mit Baujahr 2002 hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Ölheizung versorgt das Tagungszentrum, bestehend aus Schloss, Zwischenbau und Trotte, mit Wärme und Warmwasser. Die künftige Heizung soll zusätzlich das daneben befindliche Kutscherhaus versorgen. Geplant ist eine nachhaltige, klimaschonende Wärmeerzeugung mit Grundwassernutzung und Wärmepumpe.

Mit dem Einbau einer Wärmepumpenheizung fällt der bisherige Ölverbrauch von jährlich durchschnittlich 35 000 Litern weg. Dies entspricht einer Verringerung von rund 93 Tonnen CO<sub>2</sub>. Künftig wird vollumfänglich auf fossile Energieträger verzichtet. Bei künftigen Instandsetzungen der Gebäude können weitere energetische Verbesserungen vorgenommen werden (z. B. Instandsetzung Fenster und Türen, Dämmarbeiten im Dachbereich), welche die Energiekosten noch weiter senken werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Einbau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Tagungszentrums untersucht. Eine solche ist indes aus denkmalpflegerischen Gründen nicht bewilligungsfähig.

#### **Projekt**

Im Untergeschoss des Tagungszentrums wird die vorhandene Heizungsanlage mit Heizölkessel zurückgebaut und durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt. Dafür werden ein Grundwasserbrunnen und eine Rückgabestelle für das Grundwasser erstellt. Die gesamte Heizungsanlage wird so dimensioniert, dass die voraussichtliche spätere Erweiterung des Dachgeschosses im Tageszentrum mitversorgt werden kann. Das Verteilrohrnetz und die Heizkörper bleiben bestehen.

Die bestehende Warmwassererzeugung wird ebenfalls erneuert. Dafür ist ein Speicherladesystem bestehend aus Pufferspeicher und einem aussenliegenden Plattenwärmetauscher vorgesehen. Für den Sommerbetrieb ist die Möglichkeit einer Freecooling-Nutzung durch Auskühlung des Grundwassers über den Plattenwärmetauscher vorgesehen.

Mit dem Einbau der Wärmepumpe ist der Stromanschluss für das Tagungszentrum anzupassen sowie für die spätere Instandsetzung der Gastküche auszulegen. Es wird eine Trafostation auf dem Areal benötigt. Der Standort wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege festgelegt. Die Gestaltung der Trafostation soll sich an die bestehenden angrenzenden Gebäude anlehnen. Weitere Anpassungen im Elektrobereich des Schlosses sind erforderlich. Nach dem Rückbau der vorhandenen Tankanlage im Untergeschoss wird der Raum saniert und für später vorgesehene Nutzungen als Garderobe und Werkstatt vorbereitet.

### Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich auf Fr. 2 395 600 (Stand Kostenvoranschlag vom 11. März 2026; Preisstand 1. April 2025, 1210,4 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Investitionskosten

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	60 000
2	Gebäude	1 579 800
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	410 100
5	Baunebenkosten	127 900
6	Reserve	217 800
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	
<b>Total Baukosten</b>		<b>2 395 600</b>
<b>Total Ausstattung</b>		
<b>Total (einschliesslich MWSt)</b>		<b>2 395 600</b>

Bei den baulichen Massnahmen handelt es sich um Ausgaben, die zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz nötig sind. Diese sind als gebundene Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zu bewilligen. Für das Projekt ist somit gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 395 600 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, durch den Regierungsrat zu bewilligen.

Für das Vorhaben sind in der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2026–2029 Fr. 1 715 000 eingestellt.

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

(in Franken)	bisher	2026	2027	2028	2029	Folgejahre
Investitionen	145 000	70 000	1 000 000	500 000	0	0

Die fehlenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert werden. Im Rahmen der Erarbeitung des KEF 2026–2029 wurden alle Investitionsvorhaben priorisiert. Das vorliegende Projekt unterliegt einem Ausschlusskriterium (unter 4 Mio. Franken) und wurde entsprechend in den KEF 2026–2029 aufgenommen.

In den Gesamtkosten von Fr. 2 395 600 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 11. Juni 2024 bewilligten Kosten für die Projektierung von Fr. 249 500 enthalten. Der Beschluss ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 2 395 600 betragen jährlich Fr. 85 327. Sie bestehen aus den Abschreibungen und der Hälfte der jährlichen kalkulatorischen Zinsen von 0,75% der Kosten.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	118 994	5,0	80	1 487	446	1 933
Hochbauten Rohbau 2	123 571	5,2	40	3 089	463	3 552
Hochbauten Ausbau	191 284	8,0	30	6 376	717	7 093
Hochbauten Installationen	1 961 751	81,9	30	65 392	7 357	72 749
<b>Total</b>	<b>2 395 600</b>	<b>100</b>		<b>76 344</b>	<b>8 983</b>	<b>85 327</b>

Es werden keine personellen und betrieblichen Folgekosten ausgelöst.

Auf Antrag der Baudirektion und der Bildungsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für den Heizungersatz des Tagungszentrums Schloss Au auf der Halbinsel Au wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 395 600 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften 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 April 2025)

III. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 11. Juni 2024 bewilligte Ausgabe von Fr. 249 500 für die Projektierung wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat  
Der stv. Staatsschreiber:

**Peter Hösli**