

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. August 2026

828. Waffenplatz Zürich-Reppischtal, Instandsetzung Flachdächer (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Der Waffenplatz Zürich-Reppischtal in Birmensdorf wurde 1986 in Betrieb genommen. Er wird hauptsächlich durch die Infanterie-Durchdienerschule 14, die Militärakademie an der ETH Zürich sowie die Abteilung Militärverwaltung des Amtes für Militär und Zivilschutz des Kantons Zürich genutzt. Sie umfasst in 15 grösseren Gebäuden Unterkünfte für rund 700 Personen, vielfältige Schulungsräume, Sportanlagen, Büros und verschiedene Logistikinfrastrukturen. Das gesamte Areal mit verschiedenen weiteren Bauten erstreckt sich über rund 300 ha. Neben militärischer Nutzung werden einige Anlagen auch für zivile Anlässe genutzt (z. B. Sportanlässe).

Die Flachdächer der Anlage befinden sich weitgehend im ursprünglichen Zustand und wurden regelmässig und fachgerecht unterhalten. Die Dachabdichtungen haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht. In den letzten Monaten kam es in Unterkerkungsgebäuden der Rekrutenschulen zu Wassereintritten, welche die Bausubstanz sowie den Betrieb der Anlage beeinträchtigen. Es zeigte sich, dass die Probleme mit den Dächern aller fast 40-jährigen Gebäude grundsätzlicher Art sind. Da alle Dächer die gleiche Bauart und dasselbe Alter aufweisen, ist die rasche Instandsetzung angezeigt und unausweichlich.

Mit der Instandsetzung soll die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude langfristig sichergestellt, die Betriebssicherheit verbessert und das Risiko weiterer Wassereintritte beseitigt werden. Die Massnahmen dienen dem Werterhalt der kantonalen Immobilien und gewährleisten den störungsfreien Betrieb des Waffenplatzes Zürich-Reppischtal für die dort stationierten und auszubildenden Organisationen.

Gegenfinanzierung

Gemäss Nachtrag Nr. 9 zum Waffenplatzfinanzvertrag vom 10. Februar 1983 zwischen dem Bund und dem Kanton Zürich erhält der Kanton Zürich für die Bereitstellung und den Unterhalt der dem Bund zur Verfügung gestellten Waffenplatzinfrastruktur eine jährliche Entschädigung. Im Gegenzug ist der Kanton verpflichtet, die Infrastrukturen in einem nutzungsbereiten Zustand zu erhalten. Die vorgesehenen Investitionen erfolgen daher meist kostenneutral.

Projektbeschreibung

Bei zwölf Gebäuden werden die Dächer saniert und instand gesetzt. Viele der Gebäude weisen unterschiedliche Dachebenen auf. Die Flachdächer bestehen mehrheitlich aus extensiv begrünten Dächern. Mit der Instandsetzung der Flachdächer wird eine Senkung des Aufwands für den Unterhalt angestrebt. Die Gesamtfläche der Dächer beträgt knapp 19 000 m² und es gibt insgesamt 210 Oblichter. Die neuen Dächer sollen technisch so konzipiert werden, dass darauf Photovoltaikanlagen gebaut werden können. Der Bau der Photovoltaikanlagen kann indes erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, da dieser von noch ausstehenden Abklärungen mit dem Bund abhängig ist.

Arbeiten unter Betrieb

Die Ausführung findet unter laufendem Betrieb statt – verbunden mit Schutzmassnahmen, klar geregelten Zugängen und Sicherheitsvorgaben. Dadurch wird das Vorhaben aufwendiger. Durch eine sinnvolle Etappierung kann diese Zusatzbelastung etwas eingegrenzt werden.

Die fünf Flachdächer, deren Zustand am schlechtesten ist, werden im Sinne einer Sofortmassnahme umgehend saniert. Mittelfristig ist eine umfassende und etappierte Instandsetzung der Gebäude auf dem Waffenplatz vorgesehen. Die Situation der Dächer bzw. der Folgen der Wassereintritte in die Unterakunftsgebäude bedingen ein Vorziehen der Dachinstandsetzungen. Die Erkenntnisse aus dem Gesamtmassnahmenplan sollen möglichst umfassend berücksichtigt werden.

Finanzierung

Die Kosten für die Instandsetzung der Flachdächer der Kasernenanlage des Waffenplatzes Zürich-Reppischtal belaufen sich auf Fr. 10 430 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 9. Februar 2026; Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	1 690 000
2	Gebäude	7 580 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	50 000
5	Baunebenkosten	160 000
6	Reserve	950 000
9	Ausstattung	
Total (einschliesslich MWSt)		10 430 000

Sämtliche Ausgaben sind zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz nötig. Sie gelten deshalb als gebundene Ausgabe im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611). Somit ist für das Projekt gemäss § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 10 430 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. In diesen Gesamtkosten sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 6. März 2026 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 630 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das Vorhaben sind weder im Budget 2026 noch im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029 Mittel eingestellt. Der Betrag kann innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert werden.

Die Kosten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Budgetjahre:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr

	2026	2027	2028	2029 ff.
Investitionen (in Franken)	3 500 000	1 500 000	2 000 000	3 430 000

Das Vorhaben löst keine betrieblichen oder personellen Folgekosten aus.

Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 299 677, die sich aus Fr. 260 564 für Abschreibungen und Fr. 39 113 für Zinsen zusammensetzen, wobei der kalkulatorische Zins 0,75% beträgt.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	164 134	1,57	80	2 052	616	2 668
Hochbauten Rohbau 2	10 042 046	96,28	40	251 051	37 658	288 709
Hochbauten Ausbau	179 056	1,72	30	5 969	671	6 640
Hochbauten Installationen	44 764	0,43	30	1 492	168	1 660
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	10 430 000	100		260 564	39 113	299 677

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Flachdächer auf dem Waffenplatz Zürich-Reppischtal in Birmensdorf wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 10 430 000 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:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand 1. April 2025)}$

III. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 6. März 2026 bewilligte Ausgabe von Fr. 630 000 wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli