

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

Sitzung vom 8. Juli 2020

### **687. Liegenschaft «Zur Schifflände», Maur (Instandsetzung)**

#### **Ausgangslage**

Der Kanton erwarb die Liegenschaft «Zur Schifflände» (Kat.-Nr. 6494) an der Seestrasse 31 in Maur an einer konkursamtlichen Liegenschaftenersteigerung im Jahr 1960 und teilte diese dem Finanzvermögen zu. Gestützt auf RRB Nr. 18/1992 liess der Kanton den Ersatzneubau Restaurant «Schifflände» im Jahr 1994 erstellen. Das Restaurant liegt direkt am Greifensee neben der namensgebenden Anlegestelle. Es verfügt über eine grosse Gartenwirtschaft und dient als Zielort für Besuchende des Wandergebiets Greifensee, für kleinere Versammlungen, Gesellschaftsanlässe und Seminare sowie als Gemeinde- und Regionstreffpunkt. Seit 1998 wird das Restaurant erfolgreich durch Dritte betrieben. Da gewisse Anlagen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und nicht mehr den heutigen Standards entsprechen, drängen sich Instandsetzungsmassnahmen auf.

Die Liegenschaft «Schifflände» befindet sich in der Erholungszone VIB des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgebiets Greifensee. Das Ufergebiet des Greifensees, wie auch um die «Schifflände», ist ein Lebens- und Landschaftsraum mit grösstem biologischem und landschaftlichem Wert, weshalb es hauptsächlich als Naturschutzzone bzw. Naturschutzumgebungszone ausgeschieden ist (vgl. Greifensee-Schutzverordnung vom 3. März 1994). Gemäss Ziff. 3 der Greifensee-Schutzverordnung sind Erholungsformen und Nutzungen, welche die Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder das Landschaftsbild beeinträchtigen oder Erholungssuchende übermässig stören, zu verringern oder auszuschliessen.

Die «Schifflände» ist einer der wenigen Seezugänge. Durch diese Lage direkt am See hat der Eigentümer einen grossen Einfluss auf das umliegende Schutzgebiet. Der Kanton hat so die Möglichkeit der Nutzung lenkung und damit der Verhinderung von störenden Einflüssen auf die Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild. Zudem garantiert der Kanton den Erholungssuchenden die notwendige Erholungsinfrastruktur wie öffentliche Toiletten und Erholungsflächen, Parkplätze, Bushaltestelle, Schiffstation und ein Restaurant.

Bei einem Verkauf an Private könnte weder die Bereitstellung der erforderlichen Erholungsinfrastruktur noch die Einhaltung der Schutzziele der Greifensee-Schutzverordnung sichergestellt werden.

Gemäss § 40a Abs. 1 lit. e des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (LS 172.1) ist der Werterhalt der Immobilien sicherzustellen. In diesem Sinne ist für den Erhalt der Liegenschaft «Zur Schiffflände» zu sorgen.

### Projekt

Die baulichen Eingriffe sind zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 geplant. Diese bestehen einerseits aus der Erneuerung der Gastronomieküche, die nicht mehr den Anforderungen des Lebensmittelinspektorates entspricht. Andererseits sind die Selbstbedienungs-Gastronomie im Erdgeschoss sowie der Bereich der Bankettküche und die Erschliessung des Obergeschosses zu sanieren. Im Untergeschoss befinden sich neben den technischen Räumen die Kühlzellen sowie die Lager- und Nebenräume der Gastronomieküche. Seit Jahren treten im Untergeschoss, je nach Witterung und Pegelstand des Sees, massive Wasserinfiltrationen auf. Im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten werden die notwendigen baulichen Anpassungen zur Verbesserung der Abdichtung vorgenommen.

Das Gebäude ist gemäss den Brandschutzvorschriften zu ertüchtigen. Im ganzen Haus werden alle Oberflächen und Türen instand gesetzt. In den Bankett- und Seminarräumen wird ein neues Trennwandsystem mit erhöhten Anforderungen bezüglich Akustik und Schalldämmung eingebracht. Im Bereich der intakten Gebäudehülle erfahren die bestehenden Fenster punktuelle Reparaturen und erhalten einen neuen Anstrich. Die Gebäudetechnik ist veraltet und muss umfassend erneuert werden. Insbesondere soll die Ölheizung durch zwei neue Wärmepumpen mit Seewassernutzung ersetzt werden. Der Einsatz einer Photovoltaikanlage ist realisierbar und wirtschaftlich.

### Finanzielles

Die Kosten der baulichen Massnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	225 340
2	Gebäude	4 525 530
3	Betriebseinrichtungen	1 255 850
4	Umgebung	50 750
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	149 610
6	Reserve	605 750
9	Ausstattung	87 170
<b>Total (einschliesslich 7,7% MWSt)</b>		<b>6 900 000</b>

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von  $\pm 10\%$  aus (Kostenstand 13. Juni 2019, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2019, Basis 1939, 1046,3 Punkte).

In den Gesamtkosten von Fr. 6 900 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 27. Mai 2019 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 960 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben. Die Ausstattung (BKP 9) umfasst die Umzugskosten und die Lagerung der bestehenden Möbel während der Bauzeit. Die Nutzung des Objektes ist nicht befristet. Zudem fallen keine betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Bauliche Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens gelten finanzrechtlich nicht als Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), sondern als Anlage innerhalb des Finanzvermögens (vgl. § 29 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung [FCV, LS 611.2]). Die Zuständigkeit für die Bewilligung baulicher Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens richtet sich gemäss § 45 Abs. 1 FCV in Verbindung mit § 36 CRG nach den Ausgabekompetenzen für gebundene Ausgaben. Der Betrag für die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schiffflände» in Maur ist anteilmässig über die Bilanz, Konto 1084 000000, Gebäude Finanzvermögen, und die Erfolgsrechnung, Konto 3430 000000, Unterhalt Liegenschaften, der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, abzuwickeln. Der Anteil, der über die Bilanz verrechnet wird beträgt Fr. 1 152 930 (16,7%). Der Restbetrag von Fr. 5 747 070 (83,3%) wird über die Erfolgsrechnung verrechnet. Der entsprechende Betrag ist im Budget 2020 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schiffflände», Seestrasse 31, Maur, mit Kosten von Fr. 6 900 000 wird bewilligt und anteilmässig über die Bilanz beziehungsweise über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abgewickelt.

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

Bewilligte Kosten  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Indexstand 1. April 2019)

III. Der mit Verfügung der Baudirektion vom 27. Mai 2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 960 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**