

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Februar 2023

124. Liegenschaft «Zur Schiffflände», Maur (Instandsetzung, zusätzliche Kosten)

Ausgangslage

Der Kanton erwarb die Liegenschaft «Zur Schiffflände» an der See-
strasse 31 in Maur im Jahr 1960. Das Restaurant liegt direkt am Greifen-
see neben der namensgebenden Anlegestelle. Es verfügt über 220 Sitz-
plätze im Innern und 350 im Aussenbereich und dient als Zielort für Be-
suchende des Wandergebiets Greifensee, für kleinere Versammlungen,
Gesellschaftsanlässe und Seminare sowie als wichtiger Treffpunkt für die
Gemeinde und die Region. Gestützt auf RRB Nr. 18/1992 liess der Kan-
ton den Ersatzneubau Restaurant «Schiffflände» im Jahr 1994 erstellen.
Von 1998 bis am 30. September 2020 betrieben Dritte das Restaurant
erfolgreich. Da einige Anlagen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht
haben sowie nicht mehr den heute erforderlichen Standards des Lebens-
mittelinspektorates und der Feuerpolizei entsprechen, sind Instandset-
zungsmassnahmen notwendig. Mit Beschluss Nr. 687/2020 bewilligte
der Regierungsrat Fr. 6 900 000 für die Instandsetzung der Liegenschaft.
Da der Vertrag mit der bisherigen Mieterin am 30. September 2020 aus-
lief, suchte das Immobilienamt im Rahmen einer öffentlichen Ausschrei-
bung eine neue Mieterin für den Betrieb des Restaurants. Der Mietver-
trag mit der neuen Betreiberin wurde am 23. Dezember 2020 unterzeich-
net. Im Mietvertrag ist eine Umsatzbeteiligung des Kantons vereinbart.

Projektentwicklung

Der Ersatz der bestehenden Ölheizung kann nicht wie geplant durch
zwei Wärmepumpen mit Seewassernutzung erfolgen. Abklärungen zeig-
ten, dass durch die Entnahme und Abgabe von Wärme das fragile Öko-
system negativ beeinflusst werden kann. Die Wärme für das Gebäude
soll daher mittels Erdwärmesonden erzeugt werden. Dazu sind zusätz-
liche technische Installationen, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten
sowie Anpassungen im Aussenbereich notwendig. Zusammen mit den
Umplanungskosten führt das zu Zusatzaufwendungen von Fr. 700 000.

Die neue Betreiberin wird das Restaurant «Schiffflände» und den
Aussenbereich nicht mehr als Selbstbedienungslokal führen, sondern
als bedientes Restaurant. Daher müssen zwei zusätzliche Kühlzellen,
neue Kühlvitrinen und eine weitere Buffetanlage installiert werden. Dies

führt zu Zusatzkosten von rund Fr. 400 000. Mit einer verbesserten Gastronomieinfrastruktur kann der Betrieb effizienter und erfolgreicher betrieben werden, was sich positiv auf die Umsatzbeteiligung des Kantons auswirken wird.

Finanzielles

Damit die baulichen Massnahmen weitergeführt werden können, ist ein zusätzlicher Betrag von Fr. 1 200 000 notwendig. Die Kosten für die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schiffflände» in Maur belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 8. März 2022 neu auf Fr. 8 100 000 und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten bewilligt in Franken	Zusätzliche Kosten in Franken	Kosten in Franken
0	Grundstück			
1	Vorbereitungsarbeiten	225 340	99 660	325 000
2	Gebäude	4 525 530	504 470	5 030 000
3	Betriebseinrichtungen	1 255 850	379 150	1 635 000
4	Umgebung	50 750	109 250	160 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	149 610	25 390	175 000
6	Reserve	605 750	124 250	730 000
9	Ausstattung	87 170	-42 170	45 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		6 900 000	1 200 000	8 100 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenstand April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2021, Basis 1939, 1057,7 Punkte).

Bauliche Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens gelten finanziell 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 zusätzliche Betrag von Fr. 1 200 000 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, Liegenschaften Finanzvermögen, abzuwickeln.

Der Anteil, der über die Bilanz verrechnet wird, beträgt Fr. 217 070 (18,1%). Der Restbetrag von Fr. 982 930 (81,9%) wird über die Erfolgsrechnung verrechnet. Die gesamte zur Verfügung stehende Summe für die Instandsetzungsarbeiten beläuft sich auf Fr. 8 100 000.

Der zusätzliche Betrag ist im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2023–2026 in der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schiffflände», Seestrasse 31, Maur, wird zu den Kosten gemäss RRB Nr. 687/2020 ein zusätzlicher Betrag von Fr. 1 200 000 bewilligt und anteilmässig über die Bilanz bzw. über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, abgewickelt. Der gesamte zur Verfügung stehende Betrag beträgt Fr. 8 100 000.

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

$\text{Bewilligte Kosten} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand April 2021)}$

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli