

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Juli 2025

746. Weinbauzentrum Wädenswil, Instandsetzung Gebäudetechnik und Dach (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Das Gebäude an der Schlossgasse 8 in Wädenswil, in welchem sich das Weinbauzentrum befindet, ist seit dem 15. November 2019 im Eigentum des Kantons Zürich (Rückfall des Bundes). Das Weinbauzentrum wurde am 1. Januar 2018 gegründet und setzt die über 100-jährige Tradition der Weinbauforschung in Wädenswil fort. Es ist ein führendes Kompetenzzentrum für Weinbau und Önologie in der Deutschschweiz und wird durch die Weinbauzentrum Wädenswil AG betrieben. Am und im 175-jährigen Gebäude sind Instandsetzungsarbeiten notwendig. Das Dach weist seit Längerem undichte Stellen auf und muss instand gesetzt werden. Zudem sind für die Kälte- und Lüftungsanlage keine Ersatzteile mehr erhältlich, weshalb diese ersetzt werden soll.

Projekt

Die Dachfläche wird im Rahmen des baulichen Vorhabens vollständig abgedeckt. Dies ermöglicht die notwendigen Instandsetzungsarbeiten der Lattung. Die Dampfdiffusionsschicht ist zu ersetzen. Zudem ist der Ersatz der Dachfenster geplant. Im Untergeschoss müssen die Kälte- und Lüftungsanlagen aufgrund ihres Alters vollständig ersetzt werden. Bei einem Ausfall wäre die notwendige Kühlung der Weinlager beeinträchtigt, was zu Qualitätsverlusten und Schäden am Wein führen kann. Die neue Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung wird im Aussenraum installiert. Die neue Kältemaschine besteht aus einer klimafreundlichen Luft/Wasser-Kältemaschine. Im Rahmen der punktuellen Anpassung bei der Heizungsanlage werden alte Pumpen und Ventile ersetzt. Zudem sind Anpassungen und Instandsetzungen bei den Elektro- und Sanitäranlagen notwendig.

Finanzielles

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenschätzung vom 16. April 2025 auf Fr. 1 884 000 und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, April 2025 / 1036,8 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	55 000
2	Gebäude	1 298 000
4	Umgebung	9 000
5	Baunebenkosten	350 000
6	Reserve	172 000
Total (einschliesslich MWSt)		1 884 000

Die Instandsetzung des Daches sowie der Ersatz der Gebäudetechnik ist zur Aufrechterhaltung der Nutzung und zum Erhalt der Gebäudesubstanz im Sinne von § 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) zwingend erforderlich. Somit ist gestützt auf § 36 lit. b CRG eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 884 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Ausgabe geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das Vorhaben sind im Budget 2025 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2025–2028 in der Leistungsgruppe Nr. 8750 Liegenschaften Verwaltungsvermögen, folgende Beträge eingestellt:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr gemäss aktueller Planung (KEF)

(in Franken)	bis 2024	2025	2026–2028	Total
Leistungsgruppe Nr. 8750	100 000	848 000	0	948 000
Reserven				172 000
Total				1 120 000

Die fehlenden Mittel können innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, kompensiert werden. Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 1 884 000 betragen Fr. 60 550. Sie bestehen aus den Abschreibungen sowie den 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	298 384	16	80	3 730	1 119	4 849
Hochbauten Rohbau 2	371 899	20	40	9 297	1 395	10 692
Hochbauten Ausbau	59 100	3	30	1 970	222	2 192
Hochbauten Installationen	1 154 617	61	30	38 487	4 330	42 817
Hochbauten Ausstattung			10			
Total	1 884 000	100		53 484	7 066	60 550

In den Gesamtkosten von Fr. 1 884 000 sind die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 6. Februar 2024 bewilligten Kosten für die Projektierung von Fr. 100 000 enthalten. Dieser Beschluss ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben. Es fallen keine betrieblichen und personellen Folgekosten an.

Da es sich vorliegend um reine Instandhaltungs- bzw. werterhaltende Massnahmen handelt, können die Investitionskosten nicht mietrechtlich an die Mieterin, die Weinbauzentrum Wädenswil AG, weitergegeben werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung des Daches und der Gebäudetechnik im Weinbauzentrum an der Schlossgasse 8 in Wädenswil wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 884 000 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:

Bewilligte Ausgabe $\times$ Zielindex $\div$ Startindex (Indexstand April 2025)

III. Die mit Verfügungen des Immobilienamtes vom 6. Februar 2024 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 100 000 wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli