

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

Sitzung vom 1. Februar 2023

KR-Nr. 419/2022

KR-Nr. 420/2022

KR-Nr. 427/2022

### **125. Anfragen (Geisterhaus Schiffflände Maur I; Geisterhaus Schiffflände Maur II; Wie weiter mit den Besitztümern Schiffflände Maur und Co.?)**

A. Kantonsrat Alex Gantner, Maur, Kantonsrätin Claudia Frei-Wyssen, Uster, und Kantonsrat Ueli Pfister, Egg, haben am 7. November 2022 folgende Anfrage eingereicht:

Ende September 2020 fand die in der Gemeinde Maur, der Region und bei Stammgästen gross angekündigte «Uustrinkete» (ein Speise- und Getränkebuffet für 20 Franken) im Restaurant Schiffflände in Maur statt. Das Restaurant würde im Rahmen eines Umbaus nun saniert und modernisiert und in 2 Jahren wieder geöffnet werden, hiess es damals.

Zuvor hatte der Regierungsrat mit RRB 687/2020 vom 2. Juli 2020 die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schiffflände» für Fr. 6900 000 (inkl. Mehrwertsteuer, Kostengenauigkeit von +/-10%, inkl. Fr. 960 000 = knapp 14% Projektierungskosten, gekoppelt an die Teuerung, anteilmässige Abwicklung mit Fr 1.153 Mio. über die Bilanz bzw. Fr. 5.747 Mio. über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, mit Verweisen auf das Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung, das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung und die Finanzcontrollingverordnung) als gebunde Ausgabe in eigener Kompetenz bewilligt.

In der Maurmer Post, Ausgabe vom 7. Januar 2022, informiert im Rahmen eines Interviews eine mitarbeitende Person von der kantonalen Bau- und Tiefbauverwaltung, dass der Start der Bauarbeiten im Sommer 2022 und die Wiedereröffnung im Herbst 2023 (ein Jahr später als ursprünglich vorgesehen) geplant seien.

Der angrenzende, eingezäunte Kinderspielplatz (mit kleiner Kletterburg inkl. Rutschbahn, Schaukel und Gigampfi) wurde zuerst geschlossen. Danach wurden 5 kostenpflichtige Attraktionen (u.a. Karussell, Bagger) entfernt. Seit einiger Zeit ist er wieder zugänglich.

Gemäss SIMAP sind am 17. Juni, am 3. August und zuletzt am 17. Oktober 2022 insgesamt 6 Ausschreibungen getätigt worden. Ein Zuschlag wurde am 25. Oktober 2022 erteilt.

In diesem Zusammenhang gelangen wir mit folgenden projektspezifischen Fragen an den Regierungsrat:

1. Ist die Eröffnung des Restaurants Schiffflände in Maur für den Herbst 2023 vorgesehen? Falls nicht, auf wann und was sind die Gründe für eine weitere Verzögerung?

2. Sind alle Ausschreibungen erfolgt? Falls nein, welche erfolgen noch? Was sind die Gründe, dass nicht alle Ausschreibungen auf ein Mal erfolgt sind? Liegen alle Baubewilligungen der Gemeinde und des Kantons, da im Perimeter des Greifenseeschutzgebietes, vor?
3. Wird der Kinderspielplatz ebenfalls erneuert? Falls ja, was genau und zu welchen Kosten? Falls nein, weshalb nicht? Wer ist für den Unterhalt und die Reinigung (i) bis zur Wiedereröffnung bzw. (ii) nach der Wiedereröffnung zuständig?
4. Wird im Rahmen des Projektes die Querung vom eingezäunten Spielplatz hin zum hinteren (bergseitigen) Aussenbereich der «Schifflande» sicherer gemacht? Wird es in unmittelbarer Nähe zum Kinderspielplatz Veloabstellplätze geben?
5. Sind Änderungen der Parkplatzbewirtschaftung bei der Schifflande Maur, der Busschleife bzw. der Zufahrt zur Abwasserreinigungsanlage Maur / Gebäude der Schifffahrtsgenossenschaft Maur vorgesehen (Grösse, Tarife, Beschaffenheit der Fläche von heute Asphalt und Kist, Ort der Bushaltestationen, Abstellplätze für Motorräder und Velos)?
6. Wie beurteilt der Regierungsrat als Eigentümer seine eigene Leistung bei diesem Umbau-/Instandsetzungsprojekt? Wie gedenkt der Regierungsrat bei diesem Projekt gegenüber der Öffentlichkeit weiter zu kommunizieren?

---

B. Kantonsrat Alex Gantner, Maur, Kantonsrätin Claudia Frei-Wyssen, Uster, und Kantonsrat Ueli Pfister, Egg, haben am 7. November 2022 folgende Anfrage eingereicht:

Ende September 2020 fand die in der Gemeinde Maur, der Region und bei Stammgästen gross angekündigte «Uustrinkete» (ein Speise- und Getränkebuffet für 20 Franken) im Restaurant Schifflande in Maur statt. Das Restaurant würde im Rahmen eines Umbaus nun saniert und modernisiert und in 2 Jahren wieder geöffnet werden, hiess es damals.

Zuvor hatte der Regierungsrat mit RRB 687/2020 vom 2. Juli 2020 die Instandsetzung der Liegenschaft «Zur Schifflande» für Fr. 6900 000 (inkl. Mehrwertsteuer, Kostengenauigkeit von +/-10%, inkl. Fr. 960 000 = knapp 14% Projektierungskosten, gekoppelt an die Teuerung, anteilmässige Abwicklung mit Fr. 1.153 Mio. über die Bilanz bzw. Fr. 5.747 Mio. über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, mit Verweisen auf das Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung, das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung und die Finanzcontrollingverordnung) als gebunde Ausgabe in eigener Kompetenz bewilligt.

In der Maurmer Post, Ausgabe vom 7. Januar 2022, informiert im Rahmen eines Interviews eine mitarbeitende Person von der kantonalen

Baudirektion, dass der Start der Bauarbeiten im Sommer 2022 und die Wiedereröffnung im Herbst 2023 (ein Jahr später als ursprünglich vorgesehen) geplant seien.

Der angrenzende, eingezäunte Kinderspielplatz (mit kleiner Kletterburg inkl. Rutschbahn, Schaukel und Gigampfi) wurde zuerst geschlossen. Danach wurden 5 kostenpflichtige Attraktionen (u.a. Karussell, Bagger) entfernt. Seit einiger Zeit ist er wieder zugänglich.

Gemäss SIMAP sind am 17. Juni, am 3. August und zuletzt am 17. Oktober 2022 insgesamt 6 Ausschreibungen getätigt worden. Ein Zuschlag wurde am 25. Oktober 2022 erteilt.

In diesem Zusammenhang gelangen wir mit folgenden finanzspezifischen Fragen an den Regierungsrat:

1. Ist aufgrund der weiteren Verzögerungen mit höheren Kosten zu rechnen? Braucht es einen Nachtragskredit? Wäre ein solcher ebenfalls in der abschliessenden Kompetenz des Regierungsrates?
2. Wie hoch ist der jährlich entgangene Mietertrag? Hätten beim RRB 687/2020 nicht die entgangenen Mieterträge (von dann 2 Jahren) in den Bruttokredit hinein kalkuliert oder zumindest ausgewiesen werden müssen? Falls nicht, was ist die gesetzliche Grundlage dafür?
3. Hätten bei der Verfügung der Baudirektion vom 27. Mai 2019 zur Bewilligung eines Projektierungskredits von Fr. 960 000 und beim RRB 687/2020 nicht die verwaltungsinternen Kosten für die Begleitung des Projektes hinein kalkuliert oder zumindest ausgewiesen werden müssen? Wie hoch (Stunden/Franken) sind diese bis jetzt und wie hoch sind sie insgesamt budgetiert? Welche kantonalen Ämter und Fachstellen sind bei diesem Projekt involviert?
4. Man würde erwarten, dass der bewilligte Betrag von Fr. 6 900 000 gänzlich eine Investition darstellt. Auf welchen gesetzlichen Grundlagen erfolgte die Aufsplittung zulasten der Investitionsrechnung (nur Fr 1.153 Mio.) bzw. der Erfolgsrechnung (Rest)? Wer hat dieses Splitting festgesetzt? Über welchen Zeitraum wird das Finanzvermögen abgeschrieben? Ändert sich durch dieses Splitting die Berechnung der Rendite?
5. Wie hoch sind die Honorar- bzw. andere Dienstleistungskosten (inkl. Phase der Projektierung) insgesamt budgetiert?
6. Bei Kosten von Fr. 7 Mio. (gerundet) und einer Abschreibungsdauer von 20 Jahren (Annahme) resultieren Kosten von Fr. 1'000 pro Kalendertag (350-Tage-Jahr). Dies ohne Land und den bestehenden Gebäudeteil. Hat der Kanton seit dem Ersatzneubau im Jahr 1994 eine positive Rendite erzielt oder die Schiffländer mit Steuergeldern jährlich subventioniert? Wie sehen die Kalkulationen und die Frage nach der Subventionierung für die Zeit nach der Wiedereröffnung aus?

C. Kantonsrätin Claudia Frei-Wyssen, Uster, sowie die Kantonsräte Ueli Pfister, Egg, und Alex Gantner, Maur, haben am 7. November 2022 folgende Anfragen eingereicht:

In seinem Beschluss (RRB 687/2020 vom 2. Juli 2020) betreffend die Instandsetzung der sich im Finanzvermögen befindlichen Liegenschaft «Zur Schiffflände» für Fr. 6 900 000 ist Folgendes festgehalten: «Bei einem Verkauf an Private könnte weder die Bereitstellung der erforderlichen Erholungsinfrastruktur noch die Einhaltung der Schutzziele der Greifensee Schutzverordnung sichergestellt werden.»

Diese Aussage und die dazu gehörige Argumentationslinie im RRB erstaunen. Es wird suggeriert, dass nur der Kanton an diesem Standort eine Liegenschaft besitzen kann. Eine Auseinandersetzung mit Alternativen (Verkauf, Baurecht) fehlt gänzlich.

Das Projekt war mit der Verfügung der Baudirektion vom 27. Mai 2019 (ganz zu Beginn dieser Legislatur) betreffend Projektierungskosten über Fr. 960 000 initiiert worden.

In diesem Zusammenhang gelangen wir mit folgenden Fragen an den Regierungsrat:

1. Hat sich die Baudirektion im Vorfeld der Verfügung vertieft mit Alternativen (Verkauf an Private/Gemeinde, Baurechtsvertrag, andere) auseinandergesetzt? Falls ja, in welcher Form?
2. Welche weiteren Liegenschaften mit gleicher (Restaurant, Versammlungsräume) oder ähnlicher (Hotel, Beherbergung etc.) Nutzung sind im Besitz des Kantons (mit der Bitte um eine tabellarische Auflistung mit folgenden Angaben: Gemeinde, Adresse, Art der Nutzung, Zeitpunkt des Erwerbes, Höhe des Erwerbspreises, Zeitpunkt und Höhe der letzten Investition, durchschnittlicher jährlicher Aufwand in der Erfolgsrechnung der letzten 10 Jahre)?
3. Gibt es eine (Eigner-)Strategie zu all diesen Liegenschaften und ist diese zugänglich?
4. Wie viele Stellenprozente in der kantonalen Verwaltung befassen sich mit der Bewirtschaftung der Schiffflände Maur und der Liegenschaften gemäss Frage 4? In welchen Leistungsgruppen sind diese Stellen?
5. Gemäss dem Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung ist der Werterhalt der Immobilien sicherzustellen. Die Qualifizierung als gebundene Ausgabe und die Ausgabenkompetenz werden durch das Gesetz über Controlling und Rechnungslegung und die Finanzcontrollingverordnung hergeleitet. Was müsste wo geändert werden, damit Investitionen in solche kantonalen Vermögenswerte nicht als gebunden gelten?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfragen Alex Gantner, Maur, Claudia Frei-Wyssen, Uster, und Ueli Pfister, Egg, sowie Claudia Frei-Wyssen, Uster, Ueli Pfister, Egg, und Alex Gantner, Maur, werden wie folgt beantwortet:

Beim Restaurant Schiffflände Maur handelt es sich um ein Objekt mit zentraler Funktion für eine öffentliche Erholungsnutzung in Verbindung mit Natur- und Landschaftsschutz. Es befindet sich einerseits gemäss Verordnung zum Schutz des Greifensees vom 3. März 1994 in einem sensiblen Natur- und Landschaftsraum und ist andererseits in der Verordnung als Erholungszone ausgeschieden.

Der Kanton hat an diesem Ort sicherzustellen, dass die unterschiedlichen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholung einschliesslich Infrastruktur (z. B. öffentliche Toilettenanlagen, Verpflegungsmöglichkeiten für die breite Bevölkerung, für die Allgemeinheit zugängliche Flächen) gewahrt werden. Die Wahrung dieser mitunter gegensätzlichen Interessen rechtfertigt im vorliegenden Fall das Eigentum der Liegenschaft sowie die entsprechenden Investitionen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit.

Zu Frage A1:

Die Objektübergabe des Restaurants Schiffflände an die Mieterin ist für Herbst 2023 vorgesehen. Der genaue Zeitpunkt der Wiedereröffnung wird von der Mieterin bestimmt werden.

Zu Frage A2:

Die Ausschreibungen sind bis auf die Arbeiten des Innenausbaus erfolgt (rund 75%). Die Ausschreibungen der Arbeitsgattungen erfolgen in der Regel gestaffelt, gemäss Bauablauf und in Ausschreibungspaketen. Die Baubewilligungen und Baufreigaben liegen vor.

Zu Frage A3:

Der Kinderspielplatz ist nicht Teil des Projekts und es ist keine Erneuerung geplant. Bis zur Eröffnung ist der Kanton für den Unterhalt und die Reinigung zuständig, ab Eröffnung die Mieterin.

Zu Frage A4:

Der «Alte Seeweg» dient dem Restaurant Schiffflände als Anlieferung und der Liegenschaft Seestrasse 29 als sekundäre Zufahrt. Es sind keine neuen Veloabstellplätze geplant.

Zu Frage A5:

Vom Kanton sind keine Anpassungen an der Parkplatzbewirtschaftung vorgesehen.

Zu Frage A6:

Der Regierungsrat nimmt seine Verantwortung als Eigentümer wahr. Das erarbeitete Projekt sowie der neue Mietvertrag ermöglichen einen langfristigen und wirtschaftlichen Betrieb des Restaurants. Somit erfüllen das Objekt und das Projekt die gesetzlichen Vorgaben. Sobald der Eröffnungstermin bekannt ist, ist eine Medienmitteilung vorgesehen.

Zu Frage B1:

Die neue Mieterin verfolgt ein anderes Betriebskonzept als die bisherige. Daher wurde das 2019/2020 ausgearbeitete und mit RRB Nr. 687/2020 bewilligte Bauprojekt teilweise angepasst. Das Projekt wurde nicht nur betrieblich, sondern auch baulich optimiert. Mit Beschluss Nr.124/2023 bewilligte der Regierungsrat für die Weiterführung des Projekts zusätzliche finanzielle Mittel von 1,2 Mio. Franken.

Zu Frage B2:

Da es sich vorliegend um einen Leerstand während eines geplanten und unausweichlichen Bauprojekts handelt, liegt kein Mietzinsausfall vor.

Zu Frage B3:

Die verwaltungsinternen Kosten der an einem Projekt beteiligten Ämter (Immobilienamt und Hochbauamt) werden nie in die zu bewilligende Ausgabensumme eingerechnet. Die Aufwandschätzung für die Bauherrenvertretung (Projektmanagement) durch das Hochbauamt entspricht in diesem Projekt dem üblichen Rahmen eines Projekts in dieser Grössenordnung und Komplexität.

Zu Frage B4:

Im Finanzvermögen gibt es keine Investitionsrechnung. Bauliche Massnahmen gelten finanzrechtlich nicht als Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611), sondern als Anlage innerhalb des Finanzvermögens (vgl. § 29 Abs. 2 Finanzcontrollingverordnung [FCV, LS 611.2]). Wertvermehrende Anteile werden deshalb direkt in die Bilanz (Konto 1084 0 0000, Gebäude im Finanzvermögen) gebucht und auf das Anlagevermögen der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaften Finanzvermögen, aktiviert. Der werterhaltende Teil hingegen wird zulasten der Erfolgsrechnung (Konto 3430 0 0000, Unterhalt Liegenschaften) gebucht. Das Finanzvermögen wird nicht abgeschrieben, sondern periodisch auf der Grundlage der Erträge neu bewertet. Die wertvermehrenden Investitionen haben Einfluss auf die Rendite und müssen im wirtschaftlichen Verhältnis zu den möglichen Mehreinnahmen stehen.

Zu Frage B5:

Für die Projektierung bis zur Inbetriebnahme sind Honorare von rund 1,7 Mio. Franken budgetiert. Dies entspricht rund 22% der Gesamtkosten und liegt im üblichen Rahmen für ein solches Vorhaben.

Zu Frage B6:

Das Restaurant Schifflande wies seit der Erstinbetriebnahme immer eine positive Rendite aus. Nach der Instandsetzung wird eine Bruttorendite von knapp 5% erwartet. Somit lag bisher und liegt auch jetzt keine Subvention durch den Kanton vor.

Zu Frage C1:

Der Kanton hat sich unter Einbezug verschiedener Fachstellen vertieft mit Alternativen befasst. Das Gebiet rund um das Restaurant Schifflande Maur ist ein wichtiger Ort für die öffentliche Erholungsnutzung am Greifensee und deshalb in der Verordnung zum Schutz des Greifensees als Erholungszone VI B ausgeschieden. Es ist einer der wenigen Seezugänge mit Parkplatz, Bushaltestelle, Schiffstation und Erholungsfläche einschliesslich Restaurant. Durch seine Lage direkt am See haben dortige Nutzungen einen grossen Einfluss auf das Schutzgebiet. Die Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur, wofür dieser Ort auch in der Verordnung zum Schutz des Greifensees ausdrücklich vorgesehen ist, kann am besten gewährleistet werden, wenn der Kanton selber Grundeigentümer ist. Als Alternative zum Erhalt im Kantonseigentum wurde der Verkauf mit einer grundbuchamtlichen Sicherung von Pflichten bzw. öffentlichen Zielen (Errichtung einer Dienstbarkeit oder Anmerkung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags) geprüft. Diese Prüfung ergab, dass eine grundbuchamtliche Sicherung nur in sehr begrenztem Umfang möglich ist. Der Vollzugaufwand zur Sicherung der Schutzzielverträglichkeit über einen längeren Zeitraum und das Schadenpotenzial stünden zudem in einem ungünstigen Verhältnis zum kurzfristigen Nutzen des Kantons bei einer Veräusserung. Das Grundstück soll zur Bereitstellung von Erholungsinfrastruktur sowie aus Gründen der Nutzunglenkung und der Nutzungsvorgaben in kantonalem Eigentum verbleiben.

Zu Frage C2:

Bezeichnung	Adresse	Nutzung	Erwerb Jahr	Erwerbspreis ohne Land	Letzte Investition	Jährliche Aufwendungen im Durchschnitt der letzten zehn Jahre
Portofino	Seestr. 100, Thalwil	Ausflugsrestaurant	1900	Fr. 0	Keine, da Baurecht	Fr. 1 780
Hörnli	Hörnlikulm, Fischenthal	Ausflugsrestaurant	1969	Fr. 2 458 000	2018	Fr. 28 150
Sennhütte	Strahlegg, Steg im Tösstal	Ausflugsrestaurant	1957	Fr. 1 141 000	2021	Fr. 39 780
Fork&Bottle	Allmendstr. 20, Zürich	Ausflugsrestaurant	1917	Fr. 1 896 000	2020	Fr. 52 280
Hochwacht	Hochwacht 3, Egg	Ausflugsrestaurant	1908	Fr. 491 545	keine	Fr. 48 120 für 2022

Zu Frage C3:

In der Portfoliostrategie für die Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens des Kantons Zürich (RRB Nr. 175/2022) ist für Objekte wie die Schiffflände Maur Folgendes vorgesehen: Es gibt gemeinnützige Zwecke, die zwar nicht zu den Aufgaben des Kantons gehören, an deren Erfüllung aber ein öffentliches Interesse besteht. Liegenschaften im Teilportfolio 3 «Gemeinnütziger Zweck» werden nicht als strategische Reserve gehalten.

Zu Frage C4:

Der Personalaufwand im Immobilienamt wird über die Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, verbucht. Im Immobilienamt wird ein kleiner Anteil Stellenprozente für die Bewirtschaftung der Schiffflände Maur aufgewendet, nämlich lediglich rund 35 Arbeitsstunden pro Jahr.

Zu Frage C5:

Die Zuständigkeit für die Bewilligung baulicher Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens richtet sich nach der Ausgabenkompetenz für gebundene Ausgaben (§ 45 FCV). Im Übrigen kann auf die Beantwortung der Frage B4 verwiesen werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat

Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**