

Antrag des Regierungsrates vom 2. Juli 2014

5107

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredites für die
Neunutzung der Klosterinsel Rheinau,
Projektteil Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen
und Gastronomie**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 2. Juli 2014,

beschliesst:

I. Für die baulichen Massnahmen zur Umnutzung der Klosterinsel Rheinau, Teilbereich Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen, Gastronomie und Mühlesaal, wird ein Objektkredit von Fr. 29 500 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Baukostenindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2012)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

1. Ausgangslage

Seit dem Auszug der Psychiatrischen Klinik aus den Gebäuden der Klosterinsel Rheinau im Jahr 2000 wurden immer wieder Vorschläge für eine mögliche Nutzung der Anlage unterbreitet. Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 8. Dezember 2008 die betroffenen Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen der Baudirektion übergeführt (Vorlage 4545). Der Regierungsrat bewilligte mit Beschluss Nr. 944/2009 ein Nutzungskonzept, dessen Ziel es ist, der Würde des Ortes und seiner Geschichte gerecht zu werden, die öffentliche Zugänglichkeit der Insel zu erhalten, Nachhaltigkeit zu gewährleisten und die finanzielle Belastung des Kantons in einem tragbaren Rahmen zu halten. Weiter sollen sich die neuen Nutzungen möglichst zwanglos in die bestehende historische Baustruktur einfügen und damit ohne grosse Kosten und Eingriffe umsetzbar sein und einen Abbau des aufgelaufenen Unterhaltes ermöglichen. Zudem sollen durch eine geschickte Nutzungsdurchmischung ein hoher Deckungsbeitrag und ein guter Risikoausgleich erreicht werden. Das darauf aufbauende und vom Regierungsrat mit dem genannten Beschluss genehmigte Konzept sieht die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau (SMR) und die Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen (HWM) vor. Zudem sollen ein Restaurationsbetrieb und ein Museum untergebracht werden. Die Baudirektion führte unter Beteiligung der Hauptnutzer und der Interessenvertretung zwischen Oktober 2009 und Februar 2010 einen Architekturwettbewerb durch. Der Beitrag der Architekten Bembé und Dellinger, Greifenberg, Deutschland, ging dabei als Siegerprojekt hervor. Am 16. Juni 2010 bewilligte der Regierungsrat einen Projektierungskredit von 2,99 Mio. Franken. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und Verfeinerung zeigte sich, dass neben den Eingriffen in den Bestand auch der geplante Neubau sowohl aus baurechtlicher als auch aus politischer Sicht umstritten ist und mit Einsprachen zu rechnen sein wird. Daher und aufgrund veränderter Nutzerbedürfnisse wurde in der ersten Hälfte 2011 beschlossen, auf den Neubau zu verzichten.

Während des Vorprojektes wurden die beiden Projektteile SMR und HWM getrennt. Einerseits konnten dadurch Schnittstellen verringert und vermieden werden. Andererseits bestanden im Projektteil HWM aufgrund der politischen Diskussion zu den Hauswirtschaftskursen offene Fragen. Insbesondere war unklar, für wie viele Schulklassen und Kurse die Räumlichkeiten zur Verfügung stehen sollten.

Der Kantonsrat bewilligte am 3. September 2012 einen Objektkredit in der Höhe von Fr. 28 500 000 für die erste Etappe von baulichen Massnahmen zugunsten der von der SMR belegten Fläche (Vorlage 4881). Zugleich stimmte er einer Änderung des kantonalen Richtplanes zu und schuf damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Neunutzung der Klosterinsel insgesamt. Im Projektteil SMR konnte mit Eintritt der Rechtskraft des Kantonsratsbeschlusses mit den Umbauarbeiten begonnen werden und der Bezug erfolgte im April 2014. Die Gesamtkosten für beide Teilprojekte (SMR und HWM) belaufen sich damit nach heutigem Kenntnisstand auf rund 58 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/-10 %). Gemäss Vorlage 4881 verringert sich der Kredit um die der Stiftung Musikinsel Rheinau aus dem Lotteriefonds abgeholten Kosten des Mieterausbaus.

2. Projekt Neunutzung Klosterinsel Rheinau, Projektteil Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen

Im Rahmen des Sanierungsprogrammes 04 beschloss der Regierungsrat die Abschaffung der Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen. Die kantonseigenen Kurszentren wurden stillgelegt und das Inventar verkauft, die Mietverträge mit externen Kurszentren aufgelöst. Später beschloss der Kantonsrat in Zustimmung zur Volksinitiative «Ja zur Husi» zur Weiterführung der Hauswirtschaftskurse an kantonalen Mittelschulen, an einer Grundausbildung in Ernährungs- und Gesundheitslehre, Kochen, Haushaltführung, Werken und Nähen in Form eines dreiwöchigen Internatskurses festzuhalten.

Die Suche nach geeigneten Kurszentren für die Umsetzung der Kurse gestaltete sich aufgrund der mit dem Beschluss des Regierungsrates verbundenen Aufgabe verschiedener Standorte als schwierig. Derzeit betreibt der Kanton Zürich in Affoltern am Albis, Bülach und Weesen eigene Kurszentren. Diese Häuser wurden 2009 und 2010 renoviert und für den Unterricht der Oberstufe des Gymnasiums ausgerüstet. Für die restlichen Kurse werden Zentren mit entsprechender Infrastruktur gemietet. Die Häuser in Bösinggen FR und Flumserberg SG stehen mehrheitlich für die Hauswirtschaftskurse zur Verfügung. Das Bergschulheim Casoja in Valbella GR und Palotis in Schiers GR können beschränkt gemietet werden. Wegen der gegenüber der ursprünglichen Planung entstandenen Verspätung des neuen Kursortes Rheinau werden als Übergangslösung im Bildungs- und Beratungszentrum Arenenberg TG sowie im Landwirtschaftlichen Institut Grange-neuve FR vier Kurse umgesetzt.

Nach Annahme der Vorlage «Hauswirtschaftskurse an Mittelschulen» durch die Stimmberechtigten werden die Kurse neu in der Unterstufe des Gymnasiums stattfinden, weshalb die Klassen grösser sind als heute. Ferner wird für die Betreuung der 13 bis 14 Jahre alten Schülerinnen und Schüler voraussichtlich zusätzliches Personal benötigt. Derzeit sind sowohl die eigenen als auch die angemieteten Kurszentren lediglich für 20 bis 26 Schülerinnen und Schüler ausgelegt, weshalb auch an weiteren Kursorten mit baulichen Anpassungen zu rechnen ist.

2.1 Betriebliche Umsetzung

a) Teilprojekt HWM

Durch die bauliche Umsetzung des Teilprojektes HWM auf der Klosterinsel Rheinau mit zwei Abteilungen (Klassen) können Teile der bisherigen Übergangslösungen aufgegeben werden. In Rheinau können in jeder Abteilung 28 Schülerinnen und Schüler beherbergt werden. Die Infrastruktur für die Lehrpersonen (Büros, Aufenthaltsräume und Schlafzimmer) ist auf je vier Personen ausgerichtet. Zugleich erlaubt die Erstellung von Räumen für zwei Abteilungen eine Doppelnutzung der Fachräume Textiles Gestalten, Werken, Hauswirtschaft und Wäschepflege.

b) Teilprojekt Gastronomie und Mühlesaal

Um die Zugänglichkeit der Insel für die Bevölkerung zu verbessern und die Anlage attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Gebäudes 3 (Mühlebau) ein Restaurant mit 80 Innen- und 150 Plätzen auf der Rheinterrasse vorgesehen. Das mit Fachleuten erarbeitete Gastronomiekonzept sieht grundsätzlich nur eine Sommergastronomie vor, da im Winterhalbjahr die Nachfrage als gering eingeschätzt wird. Die Schätzungen gehen von einem Jahresumsatz von rund Fr. 500 000 aus. Die Vergabe der Gastronomie wird zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer öffentlichen Ausschreibung und eines Ideenwettbewerbs erfolgen.

Der im 2. Obergeschoss befindliche Mühlesaal wird wiederhergestellt und für verschiedene Verwendungszwecke hergerichtet. Er kann damit als Festsaal für in der Spitz- oder Bergkirche stattfindende Hochzeiten oder andere Anlässe, aber auch für Vereinsnäusse, Vorträge oder Feiern aller Art dienen. Der Saal kann entweder vom ausgewählten Gastrono-

miebetreiber oder durch eine Drittperson betrieben werden. Das Betriebskonzept soll bis Ende 2014 vorliegen. Es ist vorgesehen, den Betrieb des Mühlesaaes im Rahmen der Ausschreibung des Gastronomiebereiches im Erdgeschoss als Variante zu berücksichtigen.

c) Personal

Die Baudirektion betreut die Liegenschaft seit Mai 2008 mit einem eigenen Objektleiter in einem Pensum von 50%. Infolge der Grösse des Objektes und trotz Leerstand hat sich gezeigt, dass das Pensum häufig nicht ausreichte, um die Aufgaben eines Objektleiters abdecken zu können. Nach Beginn der neuen Nutzungen der Klosterinsel – Projektteile SMR und HWM – wird zu prüfen sein, welcher Bedarf an den entsprechenden Dienstleistungen besteht. Gegebenenfalls ist der Personalbestand den künftigen Bedürfnissen anzupassen. Aus heutiger Sicht erscheint die Erhöhung des Pensums um eine Vollzeitstelle auf insgesamt 150 Stellenprozente als angezeigt.

2.2 Bauprojekt

a) Allgemeines

Wegen der Unklarheit über die zukünftige Nutzung wurden seit 2000 in den für die Neunutzung vorgesehenen Gebäuden und Räumlichkeiten keine nennenswerten baulichen Massnahmen mehr vorgenommen. Die Haustechnik stammt mehrheitlich aus den 70er- oder 80er-Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften. Die Nasszellen und die Serviceräume werden mechanisch nach dem Stand der Technik be- und entlüftet. Sämtliche bestehenden Elektroinstallationen einschliesslich der Beleuchtung werden ersetzt. Es wird eine zentrale Notlichtanlage zur Gewährleistung der Fluchtwegbeleuchtung eingebaut. Um einen reibungslosen Internatsbetrieb zu ermöglichen, ist jedes Gästezimmer im Wolffschen Trakt mit einer eigenen Nasszelle auszustatten. Da es sich um einen Beherbergungsbetrieb handelt, sind im Weiteren die erhöhten Anforderungen bei den Brandschutzmassnahmen (Brandmelde-Vollüberwacher, brandabschnittbildende Massnahmen [Verglasung] usw.) zu erfüllen. Im Innenraum sind auch die Normen der Absturzsicherung einzuhalten.

b) Hauswirtschaftskurse

Im Erdgeschoss sind die Schulküchen, die zugehörigen Räume und die Essräume vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit, bei gutem Wetter die Aussenanlagen zu nutzen, wobei auf die Bedürfnisse der übrigen Nutzerinnen und Nutzer der Klosterinsel sowie der Besuchenden Rücksicht zu nehmen ist. Die durchgehende Unterrichtszone im ersten Obergeschoss umfasst die Räumlichkeiten zur Vermittlung der Ernährungslehre, des Haushaltmanagements, des textilen Gestaltens, der Wäschepflege sowie die Werkräume. Die Unterkünfte für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen befinden sich sowohl im ersten als auch im zweiten Obergeschoss. Die Zimmer im Gebäude Nr. 1 (Wolffscher Trakt) verfügen über eine eigene Nasszelle und könnten zu einem späteren Zeitpunkt auch als Gästezimmer für Kurse ausserhalb des Teilprojektes HWM dienen (z. B. im Bereich der Erwachsenenbildung). Die in den Gebäuden Nrn. 3 und 4 (Männergasthaus) befindlichen Zimmer erfahren aufgrund der vorhandenen guten Bausubstanz und zu deren aus denkmalschützerischer Sicht zu begrüssenden Schonung nur kleine Anpassungen, was jedoch mit einem geringeren Ausbaustandard verbunden ist. Sie sind lediglich mit einem Waschtisch ausgestattet, währenddessen die geschlechtergetrennten Nasszellen und Toiletten zentral eingebaut werden.

c) Gastronomie und Mühlesaal

Die Baudirektion erstellte unter Beizug von externen Fachleuten ein Konzept für den Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss und legte dabei den Standort sowohl für die Küche und Lager als auch für die Gasträume fest. Auf dieser Grundlage werden die öffentliche Ausschreibung und der Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Ausbauarbeiten werden erst nach Abschluss eines Mietvertrages mit dem Gastronomen durchgeführt.

Aus finanziellen Gründen und auch wegen mangelnder bauhistorischer Dokumente wird auf eine barocke Wiederherstellung des Mühlesaales verzichtet. Um seinen multifunktionalen Zweck erfüllen zu können, wird er jedoch bedürfnisgerecht ausgebaut. Dieser Ausbau umfasst eine Fassadenrekonstruktion, um den Saal von aussen deutlich erkennbar zu machen. Weiter wird die für einen effizienten Betrieb notwendige Nebenraumzone erstellt, die Räume für Catering, Lager, Garderobe und Toilettenanlagen umfasst.

3. Kosten

Die Baukosten werden auf 29,5 Mio. Franken (Stand Kostenvorschlag 16. Oktober 2012, Baukostenindex vom 1. April 2012, Kostengenauigkeit +/- 10%) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostenaufgliederung nach Baukostenplan (BKP) in Franken

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Instandhaltung	HWM	Gastro	Mühlesaal	Infrastruktur	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	1 879 500	60 000	15 000	71 000	–	2 025 500
2	Gebäude	16 957 500	2 500 000	17 000	698 000	–	20 172 500
3	Betriebseinrichtungen	–	–	492 000	107 000	–	599 000
4	Umgebung	655 000	218 000	177 000	–	132 500	1 182 500
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	760 000	110 000	27 000	32 000	–	929 000
6	Reserven	2 190 000	315 000	76 000	94 000	–	2 675 000
9	Ausstattung	–	1 409 500	265 000	242 000	–	1 916 500
Total		22 442 000	4 612 500	1 069 000	1 244 000	132 500	29 500 000

Im Zuge der angestrebten Neunutzung der Klosterinsel ist die Grundinfrastruktur so herzurichten, dass sie die neuen Nutzungen aufnehmen und die veränderte Zweckbestimmung erfüllen kann. Dabei ist zu beachten, dass die mit Vorlage 4881 vom Kantonsrat genehmigte Anpassung des Richtplaneintrages für die Neunutzung der Klosterinsel als Ganzes – und nicht nur für die Stiftung Musikinsel Rheinau – erfolgte. Die baulichen Massnahmen betreffen dabei aufgrund des seit 2001 bestehenden Leerstands im Umfang von rund drei Vierteln die Instandsetzung und damit die Abdeckung des aufgelaufenen Unterhaltsbedarfes an und in den Gebäuden sowie namentlich Aufwendungen zur Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen. Für die Bereitstellung der Schulküchen (mit zugehörigen Räumen), der Unterrichtsräume und der Unterkünfte für die Lehrenden und Lernenden sind wertvermehrende Aufwendungen im Umfang von rund 4,6 Mio. Franken erforderlich. Für die bauliche Vorbereitung der Umsetzung des Gastronomiekonzeptes unter Einschluss des Mühlesaales sowie der zugehörigen Service-Räume (ohne Ausbauarbeiten) ist von Kosten von rund 1,3 Mio. Franken auszugehen. Aus finanziellen Überlegungen, zur Wahrung der Würde des Ortes sowie aus weiteren Gründen (namentlich Beachtung der denkmalschützerischen Vorgaben) wurde auf grössere Veränderungen verzichtet. Die Bewilligung der Kosten für den Projektteil Hauswirtschaftskurse, Gastronomie und Festsaal von Fr. 29 500 000 hat durch einen Objektkredit des Kantonsrates als neue Ausgabe im Sinne von §§ 36 Abs. 1 und 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rech-

nugslegung (CRG) in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 lit. a der Kantonsverfassung (KV) mit der Zustimmung der Mehrheit aller Mitglieder zu erfolgen.

Tabelle 2: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten (Fr.) / Jahr		
	Fr.	%		Ab-schreibung	Kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	3 392 969	11,5	120	28 275	29 688	57 963
Hochbauten Rohbau 2	2 986 383	10,1	40	74 660	326 131	100 790
Hochbauten Ausbau	9 473 007	32,1	30	315 767	82 889	398 656
Hochbauten Installationen	10 784 285	36,6	30	359 476	94 362	453 839
Ausstattung, Mobilien	2 863 357	9,7	30	95 445	25 054	120 500
Total	29 500 000	100		873 623	258 125	1 131 748

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe von Fr. 29 500 000 betragen jährlich Fr. 1 131 748. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe und den kalkulatorischen Zinsen von 1,75 % pro Jahr zusammensetzen. Die Verwendung des neuen, tieferen Zinssatzes erfolgt aufgrund der fast ausschliesslich in der Periode 2015–2018 anfallenden Kosten. Hinzu kommen die derzeit noch nicht abschliessend bezifferbaren personellen Folgekosten für die Sicherstellung des Betriebes der Anlage (Objekt-leiterin). Sofern eine Erhöhung um eine Vollzeitstelle ausreicht, ist mit personellen Folgekosten von rund Fr. 150 000 jährlich zu rechnen. Im Budget 2014 sind für das Vorhaben Fr. 300 000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im KEF 2014–2017 im Planjahr 2015 mit Fr. 8 000 000 und im 2016 mit Fr. 600 000 eingestellt. Insgesamt wurden 31 Mio. Franken eingestellt, da zum Zeitpunkt der Budgetierung noch von höheren Investitionen ausgegangen wurde. Die eingestellten Beträge werden im Budgetentwurf 2015 und im KEF 2015–2018 entsprechend angepasst. Aufgrund der eingetretenen Projektverzögerung ist eine Kreditübertragung gemäss § 25 CRG eines Teiles der im Budget 2013 eingestellten Mittel auf das Budget 2014 erfolgt, voraussichtlich werden weitere Kreditübertragungen folgen.

4. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von Fr. 29 500 000 zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:
Aeppli

Der Staatsschreiber:
Husi